



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002025-26.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante ASSOCIACAO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL - AABB MONTE APRAZÍVEL (SP), é apelado MUNICÍPIO DE MONTE APRAZÍVEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MAGALHÃES COELHO (Presidente sem voto), RUBENS RIHL E ALIENDE RIBEIRO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 32609

Apelação nº 1002025-26.2023.8.26.0369

Apelante: Associação Atlética Banco do Brasil de Monte Aprazível (AABB)

Apelado: Município de Monte Aprazível

Comarca: Monte Aprazível

Juiz: Luis Gonçalves da Cunha Junior

AÇÃO ORDINÁRIA – Contrato de Comodato firmado entre a Associação Atlética Banco do Brasil (AABB) e a Municipalidade de Monte Aprazível – Lei nº 2.858/2008 – Cessão do uso de imóvel à Municipalidade, pelo prazo ininterrupto de 20 (vinte) anos – Pretensão de obter a rescisão do contrato, com a retomada do imóvel – Inadmissibilidade – Legislação que previu a irretratabilidade e irrevogabilidade da cessão – Autora, ademais, que não fundamentou nem demonstrou necessidade imprevista e urgente (art. 581 do CC) – Sentença mantida – Recurso não provido.

Recurso de apelação contra a r. sentença de fls. 108/109, que julgou improcedente ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse, por meio da qual a Associação Atlética Banco do Brasil de Monte Aprazível (AABB) pretendeu obter a retomada de imóvel cedido ao Município de Monte Aprazível.

Apela a autora, registrando, em suma, que a Municipalidade iniciou processo administrativo para a cobrança de IPTU, no valor de quase R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), o que demonstra a quebra de confiança, justificando o pedido de extinção do contrato de comodato, com a retomada do imóvel. Sustenta que o imóvel será utilizado em prol dos interesses da sociedade local, havendo óbice para que isso seja feito atualmente, tendo em vista que a Lei nº 2.858/2008 apenas permite a utilização por servidores e agentes políticos municipais. Aduz tratar-se de comodato firmado a título gratuito, sendo possível a rescisão unilateral, sem que haja urgência. Indica que a posse do imóvel tornou-se injusta e precária, pois, embora notificada para desocupá-lo, a Municipalidade quedou-se inerte. Pede o provimento do recurso (fls. 116/123).

Apelo tempestivo e preparado (fl. 124); contrarrazões apresentadas às fls. 131/138.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em 26/06/2008, as partes firmaram Contrato de Comodato (Lei nº 2.858/2008), pelo qual a autora cedeu o uso de imóvel de sua propriedade ao Município de Monte Aprazível, pelo prazo ininterrupto de 20 (vinte) anos.

Posteriormente, a Municipalidade iniciou processo administrativo para a cobrança de IPTU em face da Associação autora, informando um débito de quase R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), razão pela qual esta última, apontando a quebra de confiança e a ausência de interesse em manter a avença, ingressou com a presente demanda para rescindi-la, com a retomada do imóvel.

O juízo “a quo” julgou improcedente a pretensão, sendo esta a decisão ora questionada.

A Associação Atlética Banco do Brasil de Monte Aprazível (AABB) é, de fato, proprietária do imóvel em questão (fls. 11/13) e, nesta condição, cedeu-o à Municipalidade local, com a finalidade exclusiva de “[...] *uso e gozo dos servidores e agentes políticos municipais nas dependências físicas do imóvel cedido* [...]”, nos termos da Lei nº 2.858/2008 (fls. 14/15).

A cessão foi firmada pelo prazo ininterrupto de 20 (vinte) anos “[...] *de forma gratuita, irretratável e irrevogável* [...]” (grifei), de acordo com tal legislação (art. 2º), de modo que, antes do prazo indicado, não há margem para a rescisão almejada.

O início de processo administrativo para a cobrança de IPTU não serve de fundamento para a retomada do imóvel, pois a Municipalidade confessou a inadequação do lançamento, cancelando-o (fl. 71), o que afasta a tese relativa à “*quebra de confiança*” e, de todo modo, tal circunstância dependeria de demonstração de quebra das cláusulas contratuais ou, como regra, permite-se ao comodante suspender o uso e gozo da coisa emprestada antes do prazo convencionado, em razão de “[...] *necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz* [...]” (art. 581 do CC).

A autora não fundamenta sua pretensão em imprevisto ou urgência, apontando, no geral, que seu objetivo seria utilizar o imóvel em prol do interesse da sociedade. No entanto, própria lei autorizativa, ao regular a cessão, fez constar sua utilização pelos servidores e agentes políticos municipais, com o “[...]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

livre ingresso nas dependências físicas do referido imóvel dos sócios da Associação Atlética Banco do Brasil – AABB [...]” (parágrafo segundo do art. 1º da Lei nº 2.858/2008).

Nada obstante, bem demonstrou a Municipalidade que tem destinado o imóvel justamente em prol do interesse público (fls. 63/66), na medida em que o local abriga o denominado “Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos”, onde são realizadas diversas atividades vinculadas ao “Conselho Estadual dos Direitos da Criança e do Adolescente – CONDECA”.

Desta forma, seja porque a Lei nº 2.858/2008 previu a irretratabilidade e irrevogabilidade da cessão, ou mesmo porque a proprietária do imóvel não demonstrou que o comodato haveria de ser suspenso por conta de necessidade imprevista e urgente (art. 581 do CC) ou quebra contratual irreversível, era o caso mesmo de se julgar a demanda improcedente.

Por conseguinte, deve ser mantida a r. sentença prolatada pelo juízo *a quo*.

Para efeito de prequestionamento, anoto que não houve violação ou negativa de vigência a qualquer dispositivo de Lei ou da Constituição Federal, destacada a desnecessidade de indicação explícita aos artigos mencionados (nesse sentido: RSTJ 15/233, 30/341, 64/183).

Ante o exposto, meu voto é pelo não provimento do recurso de apelação da autora, majorados os honorários em 01 (um) ponto percentual, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Luís Francisco Aguilar Cortez

Relator