



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066272-68.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JULIANE MARIA SCHOENBERGER, são agravados JOSÉ EDUARDO AVINO FERNANDEZ e COI - CÉLIA DE OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2066272-68.2025.8.26.0000.

Agravante: Juliane Maria Schoenberger.

Agravados: José Eduardo Avino Fernandez e COI – Célia de Oliveira Imóveis Ltda.

Ação: Declaratória de Rescisão Contratual c.c. Nulidade de Cláusula e Reparação de Danos Materiais.

Origem: 1ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Rodrigo Ramos.

Voto nº 14.631.

TUTELA DE URGÊNCIA. Locatária que pretende, liminarmente, seja fixada a data de entrega das chaves do imóvel locado e da rescisão contratual. Impossibilidade. Questão que é controvertida, apesar as provas apresentadas pela autora. Conversas que não apontam, com a segurança necessária, que as chaves foram entregues à imobiliária para encerrar a relação contratual. Indicativo de que a intenção era viabilizar a reforma. Autora, ademais, que pagou boletos relativos a aluguéis com vencimentos posteriores a esta data. A tese de que isso se deu por equívoco não parece verossímil. Contranotificação do proprietário do imóvel a demonstrar discordância acerca do termo final da locação. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC. Necessária a regular instrução do feito, sob o crivo do contraditório. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 70/72 deste instrumento, não declarada (fls. 73/74), que antecipou parcialmente os efeitos da tutela para *determinar à ré a suspensão das cobranças de locatícios mensais, a partir da efetiva entrega das chaves na imobiliária, até ulterior deliberação, bem como que a parte requerida se abstenha de protestar ou inscrever o nome da autora no cadastro de inadimplentes referentes aos débitos posteriores à entrega da chave, sob pena de fixação de multa diária em caso de descumprimento (sic)* (fls. 71); sem, no entanto, acolher o argumento da autora de que a efetiva entrega das chaves se deu em dezembro de 2023 (fls. 73).

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a rescisão do contrato de locação ocorreu em **08.12.2023**, quando a autora entregou as chaves do imóvel à imobiliária; b) a locação teve início em 11.08.2021 e foi estabelecida pelo **prazo de 36 meses**; c) na vistoria inicial, foram constatados diversos defeitos estruturais; d) embora tenha sido acordada a realização de reforma, os problemas não foram solucionados; e) após fortes chuvas, as infiltrações e rachaduras voltaram; f) isso foi notificado ao proprietário que não tomou providências; g) a locadora trocou os aparelhos de ar-condicionado que guarneciam o imóvel; h) isso foi acompanhado pelo engenheiro de confiança do locatário; i) essa troca não foi a causa dos danos estruturais que eram preexistentes; j) a agravante sofreu prejuízos em decorrência dos alagamentos; k) em **25.10.2023**, foi pleiteada a rescisão do contrato; l) entre outubro e dezembro de 2023, apesar de não ser da sua responsabilidade, a locadora concordou em custear parte da reforma do imóvel; m) no início de dezembro de 2023, as chaves do imóvel foram formalmente entregues à imobiliária; n) no entanto, houve a continuidade na emissão dos boletos relativos aos alugueis; o) a autora, por um lapso, pagou os boletos dos meses de **dezembro de 2023 e janeiro, fevereiro e março de 2024**; p) além disso, a ré exigiu o pagamento de R\$ 53.200,00 para o conserto das infiltrações e demais danos no imóvel; q) foi retido, indevidamente, o valor depositado a título de caução (R\$ 16.500,00); r) em **28.05.2024**, a agravante notificou a parte contrária *relembrando-os de todos os problemas apresentados pelo imóvel no decorrer do contrato de locação, o que culminou na ruptura do mesmo, bem como pugnando pela devolução da caução e dos valores indevidamente pagos após a entrega das chaves (sic)* (fls. 08); s) não foi possível reaver o valor caucionado, e nem daquilo que foi pago de forma equivocada – após a entrega das chaves; t) a ré deve se abster de *continuar cobrando valores à título de encargos locatícios, bem como ser impedida de inscrever o nome da agravante nos órgãos de proteção ao crédito, por supostas dívidas decorrentes da relação locatícia já encerrada (sic)* (fls. 08); u) a prova não deixa dúvidas quanto o momento da entrega das chaves; v) é crucial que seja estabelecida tal data, porque representa o termo final das obrigações locatícias.

Recebido sem efeito ativo (fls. 80/81),
vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, a *tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*.

Em que pesem aos argumentos da recorrente, não estão presentes tais requisitos, sendo imperioso que a probabilidade do direito esteja mais bem esclarecida no processo.

In casu, necessária se faz a instauração do contraditório, especialmente porque não há elementos que indiquem, de forma segura, que (i) em 25.10.2023 a locatária pleiteou a rescisão do contrato (fls. 07) e que (ii) *no início do mês de dezembro de 2023, as chaves foram formalmente entregues à imobiliária, conforme se infere da conversa ocorrida entre o SR. AGNALDO FILHO (filho da locatária) e o SR. EDSON (representante da imobiliária agravada) (sic)* (fls. 07).

Nesse passo, embora não seja possível – nos limites inerentes a esta fase inicial – concluir, de maneira inequívoca que *não houve a efetiva entrega das chaves com a intenção de devolver o imóvel (sic)* (fls. 71) **em dezembro de 2023**, merece prestígio a interpretação que fez o MM. Juízo singular a respeito da troca de mensagens colacionadas aos autos pela autora (fls. 65/67):

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Todavia, não verifiquei se houve efetivamente a entrega das chaves conforme alegado às fls. 9, no início de dezembro/2023. De fato, verifica-se que as chaves só foram entregues porque os prestadores de serviços (contratados para fazerem o orçamento), não estavam tendo acesso ao imóvel, e o Edson sugeriu deixar uma cópia na imobiliária para facilitar. Vide conversa de: 29.11.2023 13:28:22; 29.11.2023 14:02:38; e 04.12.2023 16:48:54 (fls. 183/184).

Assim, não houve a efetiva entrega das chaves com a intenção de devolver o imóvel (sic) (fls. 71 – g.n.).

Além disso, a partir da contranotificação de fls. 155/158 (origem), é evidente a discordância da parte contrária acerca do termo final do contrato de locação que – no seu entender – **vigorava até maio de 2024** (fls. 157 – de lá); e não parece verossímil que a autora tenha *por um lapso* quitado os boletos relativos aos aluguéis de dezembro de 2023, janeiro, fevereiro e março de 2024 (fls. 07).

Assim, ante a controvérsia instalada, impõe-se o **efetivo contraditório**; de modo que não é possível nesta fase embrionária do litígio, como pretende a agravante, reconhecer *que a entrega das chaves do imóvel em questão, localizado na rua angelina santisi, nº 67, vila mariana, São Paulo/SP, cep: 04016-080, operou-se no dia 08/12/2023, bem como, que seja esta data também utilizada para fins de rescisão contratual, suspendendo-se as cobranças desde esta data (sic)* (fls. 13).

Nada impede, no entanto, já apresentada a defesa, que o MM. Juiz de origem reavalie os requisitos desta tutela, por seu livre convencimento.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual³, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.