



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000294027**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008105-56.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes JOSÉ AKIRA TAKAHASHI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e CELI DA SILVA TAKAHASHI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado PAULO MANOEL DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**CLAUDIA MENGE**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1008105-56.2023.8.26.0320**

**Relatora:** CLAUDIA MENGE

**Órgão Julgador:** 32ª Câmara de Direito Privado

**Apelantes:** JOSÉ AKIRA TAKAHASHI e OUTRA

**Apelado:** PAULO MANOEL DA SILVA

**Ação:** Despejo por Falta de Pagamento e Condenatória de Cobrança

**Comarca:** Limeira - 1ª Vara Cível

**Juíza prolatora:** Elizabeth Shalders de Oliveira Roxo

**Voto nº 7.829**

RECURSO DE APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Ação de despejo por falta de pagamento e condenatória de cobrança. Sentença de parcial procedência. Insurgência dos réus.

- Aluguéis. Termo final. Data da devolução das chaves. Dever do locatário de restituir as chaves e de obter o termo de devolução, seja na via extrajudicial, seja na judicial.

RECURSO DESPROVIDO.

**I. Relatório**

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **JOSÉ AKIRA TAKAHASHI e OUTRA** contra a r. sentença de fls. 213/216, complementada a fls. 229/232, de parcial procedência da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E CONDENATÓRIA DE COBRANÇA** contra eles promovida por **PAULO MANOEL DA SILVA**.

Em razões recursais (fls. 236/241), os apelantes sustentam que desocuparam o imóvel no final de abril/2023 e não são responsáveis por débitos posteriores. Enfatizam que a prova documental comprova que a desocupação se deu em abril/2023.

Recurso tempestivo, sem preparo diante da gratuidade deferida na origem e respondido (fls. 252/260).

## **II. Fundamentação**

**II.1.** O apelado ajuizou a demanda ao fundamento de que os apelantes eram locatários do imóvel localizado na Rua Wilfredo Tetzner, nº 834 e deixaram de pagar aluguéis. Por isso, pretendia o despejo e a condenação deles ao pagamento do débito. Na origem, foi proclamada a parcial procedência da demanda e contra essa solução se volta a insurgência recursal.

**II.2.** Era responsabilidade dos apelantes devolverem as chaves do imóvel ao apelado e de tanto exigir quitação. O termo de entrega das chaves, seja emitido pelo locador, seja obtido por meio de consignação das chaves em juízo, é o ato que guarda relevância para aferição do termo final da vigência do contrato de locação e da obrigação de pagar aluguéis e encargos.

O ato de devolução das chaves é solene, deve ser comprovado e não pode ser substituído por mera arguição dos locatários. A celebração de novo contrato de locação pelos locatários e a ausência de registro de consumo em faturas de prestação de serviços não são elementos hábeis a comprovar que o locador tivesse ciência da

desocupação. O locador afirmou que as chaves foram devolvidas em 30/6/2023 e apresentou vídeo que, segundo afirma, registra o momento de devolução das chaves. Os apelantes nada argumentaram acerca do vídeo.

A esse respeito, o juízo de origem bem ponderou que *“Apesar de ter (sic) locado outro imóvel ainda em maio, é comum que os locatários demorem algum tempo para realizar a mudança e eventuais reparos no imóvel antigo. Assim, sem impugnação dos réus sobre a prova produzida pela autora, é perfeitamente aceitável que a chave tenha sido entregue no dia 30/06/2023, o que fica admitido”* (fl. 214).

Incumbia aos apelantes comprovar fato extintivo, modificativo ou extintivo do direito do apelado de receber aluguéis até a data por ele indicada como termo final da locação (art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil).

Esse o posicionamento deste E. Tribunal:

*“Locação. Execução fundada em título extrajudicial. Embargos opostos pela locatária e pela fiadora. Sentença de improcedência. Responsabilidade da inquilina pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves, pouco importando eventual cessação anterior do uso em concreto do imóvel. Locatária que, ante a não aceitação das chaves pela imobiliária, manteve-as consigo por mais cerca de três meses, sem buscar sua entrega pelos canais competentes. Locação, assim, que não restou formalmente encerrada. Aluguéis e acessórios devidos pelo período correspondente. Sentença integralmente confirmada. Apelação das executadas-embargantes desprovida.”* (Apelação nº 1006598-72.2021.8.26.0565, Rel. FABIO TABOSA, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 26/09/2023).

*“APELAÇÃO. Locação de imóvel. Ação de consignação de chaves de imóvel. Sentença de procedência. Irresignação da autora. Descabimento. Entrega das chaves que põe fim ao contrato de locação. Rescisão do contrato desde a data da consignação das chaves em juízo. Precedentes do C. STJ. Sentença mantida. Recurso não provido, com observação.”* (Apelação nº 1000279-42.2022.8.26.0472, Rel. LIDIA CONCEIÇÃO, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 11/08/2023).

Em resumo, a sentença deu solução acertada à lide e fica mantida, desprovido o recurso de apelação. Sem majoração dos honorários advocatícios porque arbitrados no percentual máximo legal na origem (20%).

### **III. Conclusão**

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE  
Relatora