



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308466

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027851-14.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante RONALDO APARECIDO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSEMAR ATANAZIO DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1027851-14.2021.8.26.0114

APELANTE: RONALDO APARECIDO GONÇALVES

APELADO: JOSEMAR ATANAZIO DE MELO

FORO DE CAMPINAS – 6ª VARA CÍVEL

JUIZ PROLATOR: FRANCISCO JOSÉ BLANCO MAGDALENA

VOTO Nº 11.239

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DE ALUGUERES. Sentença de parcial procedência da ação e da reconvenção apresentada. Apelo do autor alegando que se recusou o réu, a partir de abril de 2021, a receber o aluguel no valor de R\$ 1.000,00, somente aceitando o pagamento do valor majorado para R\$ 1.300,00. Sustentou o depósito judicial dos alugueres de abril a junho 2021 no valor total de R\$ 4.000,00 e que na réplica o apelante pretendeu judicialmente a devolução do ponto comercial e a entrega das chaves do imóvel, o que alegadamente não foi decidido pelo magistrado, tendo o réu negado o recebimento das chaves, condicionado ao recebimento do valor integral que entendia devido. Argumenta que o estabelecimento comercial já estava fechado e o apelante havia retirado seus pertences do imóvel, só aguardando a decisão judicial para obrigar o apelado ao recebimento das chaves, o que não ocorreu, não considerando certo e nem justo o pagamento de aluguel pelo período em que não estava utilizando o ponto comercial, tendo agido de boa-fé e tentado devolver as chaves de maneira correta. Admite não pagamento apenas do aluguel referente a setembro de 2021 e não de todo o período pleiteado em reconvenção. Improvimento recursal. Ainda que o contrato seja verbal, o locatário responde pelos alugueres devidos até a efetiva entrega das chaves, noticiada nos autos a desocupação do imóvel em janeiro de 2022. Pagamento se comprova, não se presume e somente a prova de quitação de todas as despesas até a desocupação do imóvel poderia acarretar o acolhimento da pretensão inicial, o que não é a hipótese dos autos. Realizado nos autos o depósito parcial de valores devidos até a desocupação do bem, sem prova de recusa ao recebimento das chaves do imóvel locado e não impugnado especificamente o cálculo apresentado pelo réu em reconvenção, ausente apresentação do cálculo do valor considerado devido pelo autor. Manutenção da r. sentença de parcial procedência. Desacordo e eventual discussão a respeito de suposta negociação do ponto comercial têm sede apropriada para irresignação, que

não esta ação de consignação em pagamento de alugueres. Sentença mantida. Apelo improvido, sem majoração da verba honorária porque já fixada no percentual máximo.

Vistos.

Trata-se de ação de consignação em pagamento de alugueres da locação de imóvel para fins não residenciais, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de folhas 117/121, igualmente parcialmente procedente a reconvenção apresentada, nos termos seguintes:

“Posto isso, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação de consignação em pagamento, tão somente para declarar quitada em parte a obrigação prevista em contrato de locação verbal no importe de R\$ 4.000,00, liberando o devedor da obrigação de forma parcial, bem como para reconhecer a insuficiência do depósito.

Sucumbente, vez que deu causa sem razão ao inadimplemento, bem como a ausência de complementação do pagamento em consignação, condeno a parte requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios que arbitro em prol do DD. Patrono da parte requerida no importe de 20% a ser calculado sobre o valor do débito parcialmente quitado, valor dos depósitos em consignação, nos termos do art. 67, VII, 'in fine' da Lei do Inquilinato.

E JULGO PROCEDENTE EM PARTE a reconvenção ofertada para declarar devidos os alugueres vencidos no período compreendido entre 04/2021 e 01/2022 no importe de R\$ 1.300,00 mensais, declarando a existência de saldo residual a ser adimplido cujo montante será apurado em sede de cumprimento de sentença por meros cálculos, observando-se o abatimento dos valores consignados sobre o montante devido nos meses de referência, podendo a presente servir de título executivo judicial para que a parte credora promova a regular execução visando a satisfação de seu crédito, sem necessidade do ajuizamento de nova demanda em vista do disposto no inciso VIII do art. 67 da Lei do Inquilinato, considerando a desocupação voluntária do bem, valor este que será acrescido de correção monetária pelos índices da

Tabela Prática do E. TJ/SP desde a data em que deveria ter se dado o pagamento integral de cada parcela, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, estes também contados a partir do vencimento, nos termos do disposto no art. 397 do CC, declarando EXTINTO os pedidos de despejo e de rescisão da locação verbal formulados em reconvenção com fulcro no art. 485, VI do CPC ante a perda superveniente de seus objetos.

Atento ao princípio da causalidade, condeno a parte requerente/reconvinda ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente despendidas pela parte requerida/reconvinte, bem como honorários advocatícios que arbitro em prol do DD. Patrono da parte requerida/reconvinte no importe de 20% a serem calculados sobre o saldo residual remanescente, nos termos do art. 67, VII, 'in fine' da Lei do Inquilinato.

Por fim, fica ressalvada a gratuidade processual e o prazo prescricional, contidos no art. 98, § 3º do CPC para ambos os litigantes beneficiários, enquanto subsistir a condição.

P.R.I.C..”

Inconformado, recorre o autor às folhas 126/138, com pedido de recebimento do recurso no duplo efeito. Alega que se recusou o réu a receber o aluguel no valor de R\$ 1.000,00 a partir de abril de 2021, somente aceitando o pagamento do valor majorado de R\$ 1.300,00. Sustentou depósito judicial dos alugueres de abril a junho 2021 no valor total de R\$ 4.000,00 e que na réplica o apelante pretendeu judicialmente a devolução do ponto comercial e a entrega das chaves do imóvel, o que alegadamente não foi decidido pelo magistrado, tendo se negado o réu ao recebimento das chaves, condicionado o recebimento das chaves ao pagamento do valor integral que achava devido. Argumenta que o estabelecimento comercial já estava fechado e o apelante havia retirado seus pertences do imóvel, só aguardando a decisão judicial para obrigar o apelado ao recebimento das chaves, o que não ocorreu, não considerando certo e nem justo o pagamento de aluguel pelo período em que não estava utilizando o ponto comercial, tendo agido de boa-fé e tentado devolver as chaves de maneira correta. Admite não pagamento apenas do aluguel referente a setembro de

2021 e não de todo o período pleiteado em reconvenção. Recurso tempestivo, sem preparo, regularmente, ante a gratuidade concedida às folhas 35, sem apresentação de contrarrazões no prazo legal (folhas 144).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso recebido no efeito devolutivo, na forma prevista no art. 58, V da lei 8245/91.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Versa a hipótese sobre ação de consignação em pagamento de alugueres da locação de imóvel para fins não residenciais, na qual o autor alegou a compra do ponto comercial por R\$ 18.000,00 e a celebração de contrato verbal de aluguel no valor mensal de R\$ 1.000,00, sendo que o réu teria aumentado arbitrariamente o aluguel para R\$ 1.300,00, recusando-se a receber o valor inicialmente ajustado, o que ensejou o ajuizamento da demanda, com pretensão de declaração de quitação dos alugueres.

Citado, o réu apresentou defesa, alegando que não houve venda do ponto comercial, mas tão somente de materiais e equipamentos pelo valor de R\$ 17.160,00. Afirmou ainda que na mesma data (18/03/2019) firmaram verbalmente contrato de locação do imóvel comercial inicialmente estipulado em R\$ 1.200,00, que restou abatido para R\$ 1.000,00 a pedido da parte autora e que após 02 anos sem qualquer reajuste, foi cobrada a quantia de R\$ 1.300,00 que a princípio foi quitada sem oposição do locatário. Negou ter havido recusa ao recebimento dos alugueres, afirmando que a parte requerente se encontra inadimplente desde 04/2021. Impugnou o documento juntado às folhas 14, afirmando que a assinatura ali lançada não lhe pertence. Apresentou reconvenção, com pretensão de concessão de liminar para despejo. Pleiteou a improcedência da ação de consignação e a procedência da reconvenção para a decretação do despejo com a rescisão da locação e a condenação do reconvindo ao pagamento dos

alugueres e encargos corrigidos até a entrega das chaves, pugnando pelo complemento dos valores depositados a menor, e, subsidiariamente, a realização de perícia grafotécnica no documento impugnado e o levantamento do valor depositado.

Sobreveio a r. sentença de folhas 117/121, com resultado de parcial procedência da ação de consignação em pagamento e da reconvenção apresentada, o que é objeto de irrisignação do autor, sob exame.

Pois bem.

Incontrovertida a relação locatícia celebrada verbalmente entre as partes. Ainda que o contrato seja verbal, o locatário responde pelos alugueres devidos até a efetiva entrega das chaves, noticiada nos autos a desocupação do imóvel em janeiro de 2022, prejudicado o pedido de despejo formulado na reconvenção.

Há nos autos recibos de pagamentos de alugueres às folhas 15/26, realizados nos autos depósitos parciais referentes aos alugueres dos meses de abril a junho de 2021 (folhas 37/38 e 82), autorizado o levantamento de valores pelo réu (folhas 105).

Como considerado monocraticamente, ainda que haja discussão a respeito do valor do aluguel mensal, tendo havido a desocupação do imóvel em janeiro de 2022, o valor depositado judicialmente não é suficiente para quitar a totalidade do débito até a efetiva desocupação do bem e entrega das chaves.

Pontuo, por oportuno, que o autor não faz considerações na inicial a respeito da suposta recusa no recebimento das chaves pelo locador, alega, tão-somente a recusa no recebimento do aluguel em valor inferior ao anteriormente ajustado e supostamente modificado unilateralmente pelo locador.

Com efeito, além de não ser objeto do pedido inicial, não há prova nos autos sequer indiciária de recusa do locador no recebimento das chaves do imóvel, o que não se pode presumir e contra o que há medida judicial específica para o eventual depósito das chaves em juízo, se o caso,

vedado, evidentemente, inovar em grau recursal.

De fato, a mora no pagamento dos alugueres e demais encargos da locação até a devolução do imóvel está devidamente demonstrada. Não há nos autos comprovação de pagamento integral em cumprimento a todas as obrigações, ou eventual consignação de valores totais considerados devidos, até a inequívoca desocupação do imóvel, a fim de demonstrar boa-fé contratual. Pagamento se comprova com recibos, não se presume e somente a prova de quitação de todas as despesas até a entrega das chaves poderia acarretar o acolhimento integral do pedido inicial, o que não é a hipótese dos autos.

Confira-se julgado desta Col. 29ª Câmara sobre o tema:

“Locação de imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Locatários respondem pelos aluguéis e acessórios previstos no contrato até a data da efetiva retomada do imóvel - Apelo não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1004457-58.2017.8.26.0068; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2019; Data de Registro: 14/05/2019)

Elucidativa a r. sentença de folhas 117/121, razões pelas quais transcrevo o trecho a seguir:

“...é certo que a parte autora não consignou integralmente sequer a quantia que entendia devida, notadamente porque também incontroverso nos autos que a desocupação se deu em 01/2022.

Assim, a consignação teve efeito tão somente para quitar parcialmente o débito exequendo.

Aliás, conquanto tenha a parte requerente impugnado as contas apresentadas pelo locador, é fato que não apresentou os cálculos do valor que entendia devido.

Por conseguinte, genérica a impugnação, de rigor sua rejeição, admitindo-se como devida a quantia estampada no cálculo de fl. 91, mormente porque instada pelo Juízo a se manifestar nos autos a parte requerente ficou-se inerte tal como certificado a fl. 116.

Nessa senda, impende o acolhimento parcial da reconvenção apenas para declarar a exigibilidade dos alugueres no importe mensal de R\$ 1.300,00, restando devido no período compreendido entre 04/2021 e 01/2022, data da efetiva desocupação do imóvel, a quantia de R\$ 13.287,72, sobre a qual deverão ser abatidas as quantias depositadas nesta ação consignatória para a apuração do saldo devedor a ser executado em fase de liquidação por meros cálculos aritméticos (art. 509, § 2º do CPC)..."

Assim, depositado judicialmente apenas parte dos valores dos alugueres devidos até a efetiva desocupação do imóvel e devolução das chaves, do que não há comprovação de recusa no recebimento das chaves e não impugnado especificamente o cálculo apresentado pelo réu em reconvenção, ausente apresentação do cálculo do valor considerado devido pelo autor, o caso é de manutenção da r. sentença de parcial procedência.

Pertinente consignar que eventuais desacordos em relação ao ponto comercial e discussão a respeito da alegada negociação a esse título têm sede apropriada, que não esta ação de consignação em pagamento de alugueres.

Assim, mantém-se a r. sentença por seus termos e os ora acrescidos, devidos alugueres e encargos da locação até a efetiva desocupação do imóvel e devolução das chaves.

Não é caso de majoração dos honorários advocatícios na forma do art. 85, § 11 do CPC, tendo em vista que já fixados no percentual máximo, ressalvada a gratuidade judiciária.

Nestes termos, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso, nos termos explicitados.**

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator