



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029521-87.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, são apelados HELIO JOSE ROSOLEN, HELIO ROSOLEN JUNIOR e ANA LÚCIA ROSOLEN RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1029521-87.2021.8.26.0114

Voto n. 34.245

Comarca: Campinas (2ª Vara da Fazenda Pública)

Apelante: Município de Campinas

Apelados: Hélio José Rosolen e outros

MM. Juiz: *Felipe Feliz da Silveira*

Civil e processual. Locação de bem imóvel. Ação de consignação de chaves. Reconvenção. Sentença de procedência da ação e da reconvenção. Pretensão da autora reconvinda à reforma.

A mera desocupação do imóvel pelo locatário não encerra a locação, sendo necessária a comprovação da entrega das chaves ao locador ou ao seu representante legal.

Necessidade de restituição do imóvel ao estado em que havia sido entregue ao locatário. Reformas já realizadas pelos locadores. Conversão da obrigação de fazer em perdas e danos.

Sucumbência mínima da parte reconvinte. Artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Relatório.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Campinas contra a sentença de fls. 261/267 (integralizada a fls. 293/294), que, embora tenha julgado procedente a ação consignatória de chaves movida pela municipalidade em face de Hélio José Rosolen e outros, também julgou procedente a reconvenção pelos últimos ofertada, para

condenar o autor “a pagar os alugueres pendentes até a data do depósito das chaves, devidamente atualizados e acrescidos de juros contratuais e de mora, estes contados da data da citação”, além de “providenciar os reparos necessários (indicados no laudo de vistoria de fl. 172) na unidade dos requeridos reconvintes, iniciando-se no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)”. Ante a sucumbência na reconvenção, foi o demandante ainda condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais fixados no equivalente a 10% (dez por cento) do valor de sua condenação, observados os “limites previstos no art. 85, § 3º, do CPC”.

Inconformado, pugna o município autor ou pela anulação, ou pela reforma da sentença, apontando a necessidade de reapreciação de sua condenação em obrigação de fazer, argumentando pela perda do objeto da reconvenção dada a reforma já realizada pelos reconvintes no imóvel objeto da locação e insistindo que “tendo o Município desocupado o imóvel no dia 04/08/2020, com formal notificação extrajudicial realizada no dia 20/08/2020, é evidente que não lhe cabe condenar a pagar aluguéis nos períodos subsequentes”. Subsidiariamente, argumenta pela dilação do prazo para cumprimento da obrigação de fazer, afastamento da multa diária, seja o valor dos aluguéis eventualmente devidos fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) e, ainda, seja caracterizada a sucumbência recíproca das partes na reconvenção (fls. 300/320).

Contrarrazões a fls. 324/339.

II. Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida e comporta

parcial provimento.

De um lado, embora insista o apelante em afirmar que “*o imóvel foi efetivamente desocupado no dia 04/08/2020, tendo que ser formalizada a notificação extrajudicial, no dia 20/08/2020, em razão da recusa em receber o imóvel; e, após, mediante concordância dos locadores, foi realizada e finalizada a adequação do imóvel no dia 29/01/2021, com total desocupação do imóvel*” (fls. 308), fato é que, conforme na origem bem exposto, a entrega das chaves é ato formal que, para ter efeito liberatório, precisa estar reduzida a termo escrito o que, no caso concreto, somente foi levado a efeito em **29/07/2021**, conforme fls. 48.

Enquanto não entregues as chaves, o locatário responde pelos aluguéis.

E se houver recusa por parte do locador, deve o locatário se valer da consignação das chaves **o quanto antes**, sob pena de continuar a suportar os aluguéis e demais encargos da locação.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FINS RESIDENCIAIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – Desocupação do imóvel – Entrega das chaves – Ausência – Vínculo locatício que se extingue com a efetiva entrega das chaves, ainda que tenha havido anterior desocupação – Locativos devidos até então - Imposição contratual e legal – Precedentes da c. Corte Superior – Ação procedente – Recurso desprovido, com observação.” (35ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001559-92.2020.8.26.0577 – Relator Melo Bueno – Acórdão 25 de agosto de 2021, publicado no DJE de 26 de agosto de 2021, sem grifo no original).

“Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento c./c. cobrança de aluguéis. Sentença de procedência. Irresignação dos Réus que não se sustenta. Ônus de comprovar a data da efetiva desocupação do imóvel locado e o consequente término da relação locatícia que incumbia aos Réus. Entrega das chaves não formalizada. Ato solene que exige recibo ou, em caso de recusa, ação consignatória de chaves. Deve ser considerado como a “data da efetiva retomada do imóvel pelo autor” mencionada na sentença, a data em que foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico o despacho proferido pelo MM. Juízo “a quo” que entendeu ser desnecessária a imissão do Autor na posse do imóvel em razão de sua inequívoca ciência a respeito do abandono do terreno pelos Réus, momento a partir do qual o locador dispunha de todos os meios necessários para efetivamente retomar a posse do bem. Prevalência do princípio da boa-fé objetiva, com respeito aos deveres anexos de colaboração e lealdade e afastamento do abuso de direito e da má-fé processual. Aplicação dos artigos 187 e 422 do Código Civil. Responsabilidade da fiadora que deve perdurar até a efetiva devolução do imóvel. Inteligência do artigo 39 da Lei 8.245/91. Precedentes do STJ. Sentença mantida, acrescida das observações contidas no voto com relação ao termo final da cobrança efetivada nos autos. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.” (34ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1002032-54.2019.8.26.0564 – Relator L. G. Costa Wagner – Acórdão de 29 de outubro de 2021, publicado no DJE de 8 de novembro de 2021, sem grifo no original).

“APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA. A notícia de desocupação do imóvel locado não implica, por si só, a imediata retomada do bem pelo locador. Termo final: data da efetiva entrega das chaves. O contrato e o débito locatício estão incontroversos nos autos. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. RECURSO DESPROVIDO.” (26ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1023779-39.2015.8.26.0002 – Relator Antônio Nascimento – Acórdão de 4 de maio de 2017, publicado no DJE de 16 de maio de 2017, sem grifo no original).

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

CUMULADA COM COBRANÇA E AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. Reunião das ações, conexas, para julgamento conjunto. Cerceamento de defesa não configurado. Julgamento da lide no estado plenamente legitimado nas circunstâncias. Desocupação do imóvel. Entrega das chaves não materializada formalmente em termo por escrito, como seria de se exigir. Aluguéis e encargos devidos até a imissão do locador na posse do imóvel locado. Danos materiais. Passagem de cabeamento. Valores gastos para a comodidade da locatária, sem nexo de causalidade com o contrato subjacente ao litígio. Gasto com mudança do imóvel. Ausência de prova do dispêndio. Recibo em nome de terceira pessoa. Sentença mantida. Recurso desprovido. (25ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1013373-12.2017.8.26.0576 – Relator Airton Pinheiro de Castro – Acórdão de 30 de março de 2021, publicado no DJE de 7 de abril de 2021, sem grifo no original).

No que diz respeito ao valor dos aluguéis devidos até a entrega das chaves, impende observar que não é possível promover pretendida redução nos termos de laudo unilateralmente produzido pela requerida e que sequer foi oportunamente apresentado na origem. Com efeito, na réplica/contestação à reconvenção de fls. 155/160 não foi impugnado o valor do locatício cobrado pelos reconvintes, somente tendo a municipalidade trazido a questão à tona quando da juntada do referido laudo de avaliação, a fls. 189/212.

De outro lado, o contrato de locação firmado entre as partes previu expressamente que “**Finda a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria devidamente assinado pelas partes, que faz parte integrante do presente contrato, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal**” (cláusula 11.1 - fls. 64).

Isto posto, considerando, novamente, como data em que finda a locação aquela em que houve a entrega das chaves, inarredável era o reconhecimento da obrigação do reconvindo de promover a restituição do imóvel ao estado em que o recebeu, não tendo relevo o fato de que ao menos parte dos danos verificados tenham sido causados por terceiros invasores, já que o bem não estava ao dispor dos locadores para que pudessem eventualmente evitá-los por culpa da municipalidade.

Razão assiste ao município apelante, porém, no tocante à impossibilidade de manutenção da sua condenação na obrigação de fazer constante do dispositivo da sentença, já que conforme noticiado a fls. 274 pelos reconvintes, já promoveram eles mesmos a reforma do imóvel.

Embora disso não decorra a pretendida extinção da reconvenção por perda de objeto (na própria reconvenção observa-se que o pedido dos reconvintes foi de ver “*determinada a reforma do imóvel às custas da Reconvinda*” – fls. 80), cabível desde já que se registre a conversão daquela obrigação de fazer em perdas e danos, procedendo-se à liquidação dessa condenação nos termos do artigo 509 do Código de Processo Civil.

Vale registrar, não é possível, desde já, adotar o valor do menor orçamento indicado a fls. 138, pois não se enxerga nos autos prova a respeito do valor das reformas promovidas pelos locadores.

No mais, embora não se possa falar que a reconvenção restou julgada integralmente procedente, tendo em vista o período que pretenderam os reconvintes ver considerado para o fim de cobrança de aluguéis (de fevereiro de 2020 até fevereiro de 2022) e o termo final corretamente adotado na sentença (29 julho de 2021), fato é que a sucumbência dos reconvintes restou proporcionalmente mínima, de modo

que possível a aplicação do que estabelece o parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil (*“Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”*).

III. Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento parcial ao recurso**, apenas para converter a condenação da autora reconvinde de obrigação de fazer em perdas e danos (a ser objeto de liquidação).

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)