



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361460

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003633-72.2023.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAFAELA DOS SANTOS RAMOS, são apelados CASA IMÓVEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003633-72.2023.8.26.0009

APELANTE: Rafaela dos Santos Ramos

APELADAS: Casa Imóvel Negócios Imobiliários e Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais

COMARCA: São Paulo – F. R. Vila Prudente – 3ª Vara Cível

Locação residencial. Declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por danos morais. Reconvenção da fiadora. Prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves. Autora que não comprovou a data da efetiva devolução das chaves do imóvel. Mera desocupação que não encerra a locação. Necessidade de cumprimento da cláusula contratual que exige vistoria prévia e entrega de documentos comprobatórios de quitação. Informações desconstruídas sobre o paradeiro das chaves. Retomada do imóvel pelo locador em 10.01.2023. Valores locativos e acessórios devidos até esta data. Recurso não provido.

VOTO n.º 50.915

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença que julgou improcedente a *ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por danos morais*, além de julgar procedente a reconvenção apresentada pela Ré Porto Seguro. A magistrada, Doutora Priscilla Midori Maizato, reconheceu que a Autora não demonstrou a data da efetiva devolução das chaves do imóvel, de modo que a locação foi prorrogada até a retomada do

imóvel pelo Locador (10.01.2023), permanecendo a Autora responsável pelos valores devidos até então, condenando-a ao pagamento de R\$ 4.727,52, valor passível de correção. Imputou à Autora a responsabilidade pelos ônus sucumbenciais da ação e da reconvenção.

Insurge-se a Autora, alegando nulidade da sentença, pois comprovou a desocupação do imóvel em 10.12.2022, bem como a recusa imotivada da Ré, em receber as chaves, além do ingresso de ação de notificação, em 19.12.2022 (nº 1015267-02.2022.8.26.0009). Pondera que caberia à imobiliária o recebimento das chaves e sua recusa imotivada lhe acarreta a responsabilidade pelo prejuízo que causou, além do dever de indenizar. Defende a inexigibilidade do débito realizado em seu cartão de crédito e a pertinência de fixação de indenização pelos danos morais sofridos.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A Autora celebrou contrato de locação residencial, em 13 de dezembro de 2021, tendo a imobiliária Ré como intermediária e como fiadora a Ré Porto Seguro, com vigência de 20.12.2021 a 20.06.2024 (fls. 17/22). Informou que recebeu notificação extrajudicial, datada de 22.11.2022,

solicitando a desocupação do imóvel em até 30 dias (fls. 56/57).

Alega que, não obstante a necessidade de realização de vistoria, para entrega das chaves, em nenhum momento os Réus aceitaram realizar o agendamento da vistoria ou o recebimento das chaves, tendo a Autora desocupado o imóvel em 10.12.2022. Além disso, ingressou com a ação de notificação judicial nº 1015267-02.2022.8.26.0009, para notificar a entrega da chave e demonstrar o estado do imóvel.

Ocorre que passou a ser cobrada pelo aluguel de janeiro e por despesas as quais não deu causa, insistindo na inexigibilidade dos valores.

Todavia, a cláusula 14ª do contrario previa que: *“Quando da desocupação do imóvel, o ato deverá ser comunicado por escrito, com no mínimo 30 dias de antecedência, sob pena de responder o (a) LOCATÁRIO(A) pelos valores locativos referentes ao período decorrido até o dia em que o imóvel chegue à efetiva disponibilidade do (a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, sendo que a entrega das chaves deverá ser precedida da imprescindível vistoria, para constatação do seu estado, inclusive pintura, e funcionamento de todos os acessórios instalados no imóvel, sejam elétricos, hidráulicos ou de qualquer natureza acompanhada de*

documentos comprobatórios da quitação das contas incidentes sobre o imóvel.” (fl. 20).

No entanto, não foi o que ocorreu. Muito embora alegue recusa da imobiliária e do locador ao recebimento das chaves, se observa que a imobiliária apenas manifestou a necessidade de agendamento da vistoria de saída, que deveria anteceder a entrega das chaves (fl. 64), ao passo que a Autora queria que a devolução das chaves ocorresse em data específica (fl. 64 e 69/70).

Além disso, há informação desencontrada acerca da devolução das chaves, haja vista que mensagens de WhatsApp dão conta que as chaves teriam sido deixadas na portaria do edifício (fl. 68 e 144), enquanto a notificação judicial (nº 1015267-02.2022.8.26.0009) alega que as chaves estariam depositadas no escritório de advocacia que patrocina a Autora (fl. 10 da notificação).

Assim, além de não comprovar efetivamente onde nem quando as chaves foram devolvidas, a suposta entrega teria ocorrido em desconformidade com o contrato, porquanto não precedida da vistoria. Neste sentido, as fotos acostadas na inicial da notificação judicial não suplantam a necessidade de realização de vistoria, haja vista que não se prestam a demonstrar o funcionamento dos acessórios instalados no imóvel, tampouco a parte elétrica ou hidráulica, como previsto na avença (cláusula 14ª – fl. 20).

Ademais, o momento da entrega das chaves também deveria ser acompanhado da entrega dos documentos de quitação das contas incidentes sobre o imóvel (cláusula 14^a – fl. 20), o que não se evidencia ter ocorrido, havendo, ainda, a demonstração de valores pendentes referentes ao consumo de gás (fls. 129/135) e a própria Autora reconheceu não só a existência de valores em aberto, mas de sua presença durante a vistoria (fl. 66).

Desta forma, considerando a retomada do imóvel pelo locador, em 10.01.2023 (fl. 136), a contratação se prorrogou até esta data, sendo devidos os valores respectivos, nada obstando ao abatimento dos valores comprovadamente pagos.

Neste sentido: *“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.” (TJSP; Apelação Cível 1029521-87.2021.8.26.0114; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025).

“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.” (TJSP; Apelação Cível 1008105-56.2023.8.26.0320; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025)

“APELAÇÃO. Locação de imóvel para fins não residenciais. Ação de cobrança, julgada procedente. Recurso do banco réu. Efetiva entrega das chaves que ocorreu após o prazo estipulado no distrato. Fato incontroverso. Responsabilidade do locatário pelas obrigações decorrentes da locação que persiste até a data da entrega das chaves. Planilha de pagamentos efetuados, elaborada

unilateralmente, que não possui a força probatória pretendida pelo apelante, ausente comprovação de transferência bancária (art. 373, II, CPC). Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, majorados os honorários advocatícios (art. 85, § 11, CPC).” (TJSP; Apelação Cível 1032756-36.2023.8.26.0003; Relator (a): João Casali; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios da ação para 15% sobre o valor da causa atualizado e da reconvenção para R\$ 1.200,00.

Pedro Baccarat

Relator