



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000372689

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010258-49.2023.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante/apelado RAQUEL APARECIDA DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado/apelante ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA NETO.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos, com observações. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010258-49.2023.8.26.0292

Comarca: JACAREÍ – 1ª Vara Cível

Juiz: Ana Paula de Queiroz Aranha

Apelante/Apelado: Raquel Aparecida dos Santos

Apelado/Apelante: Antonio Carlos de Oliveira Neto

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. DEMONSTRAÇÃO DA RECUSA DO LOCADOR AO RECEBIMENTO DAS CHAVES, AFASTANDO A RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELOS DÉBITOS ATÉ A DATA DA EFETIVA RESTITUIÇÃO DO BEM. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DO ALUGUEL REFERENTE A SETEMBRO DE 2023. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. DANOS AO IMÓVEL INCONTROVERSOS. SIMPLES ALEGAÇÃO DE QUE OS REPAROS FORAM EFETUADOS QUE NÃO SE SUSTENTA. PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSOS IMPROVIDOS, COM OBSERVAÇÕES.

1. A alegação de que não houve recusa ao recebimento das chaves do imóvel pelo locador não se sustenta, diante do resultado do julgamento proferido na ação conexa de consignação de chaves entre as partes contrapostas. Não ampara a recusa ao recebimento das chaves a alegação da existência do direito à reparação de danos causados ao imóvel e nem a assertiva da existência de dívida de aluguéis ou quaisquer encargos, que devem ser objeto de ação própria. 2. Por outro lado, a demandada não comprovou ter efetuado o pagamento do aluguel referente a setembro de 2023, tampouco executado o reparo dos danos observados na vistoria final, ônus que lhe cabia. Assim, prevalece a condenação respectiva. 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos. 4. Diante do resultado deste julgamento, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.

Voto nº 59.147

Visto.

1. Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança proposta por ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA NETO em face de RAQUEL APARECIDA DOS SANTOS.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido para, assim, reconhecer a rescisão do contrato e condenar a ré a pagar o aluguel referente a setembro de 2023, com juros de mora de 1% ao mês, atualização monetária e multa de 10%, tudo a partir do vencimento, além de indenização por danos materiais relativos aos danos apontados no laudo de vistoria de saída, em montante a ser apurado em liquidação, mediante especificação dos materiais a serem utilizados, discriminando-se quantidade e valores de cada material, além do montante correspondente à mão de obra, excluindo-se os serviços que digam respeito aos danos preexistentes já relacionados no laudo de vistoria de entrada. Determinou o abatimento da caução de R\$ 3.900,00, com atualização monetária a partir da data do depósito. Por fim, condenou a ré ao pagamento das despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial, arbitrando os honorários advocatícios do procurador da ré no valor máximo da tabela.

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pelo autor (fls. 146/152 e 159).

Inconformadas, apelam as partes.

O autor, de um lado, sustenta que a ré deve ser condenada ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos até 20 de fevereiro de 2024, quando as chaves do imóvel foram efetivamente entregues. Jamais houve resistência ao recebimento das chaves e as conversas de WhatsApp apresentadas pela ré nos autos do processo nº 1040359-87.2023.8.26.0577 não tiveram sua autenticidade confirmada em ata notarial. Nem mesmo após a propositura daquela ação a ré depositou as chaves em juízo.

A ré, por sua vez, alega que executou a reforma do imóvel, mas não foi aprovada pelo réu, que *“condicionou o recebimento das chaves, a reforma do imóvel, a ser realizado por empresa a ser indicada por ela, que passou um orçamento extremamente abusivo, o que é totalmente inaceitável, visto que a necessidade da realização de reparos no imóvel não pode obstar a entrega de entregas de chaves”* (fl. 180). Portanto, não há que se falar em condenação a reparar danos ao imóvel. Além disso, pagou o aluguel referente a setembro de 2023 e o condomínio de outubro de 2023.

Recursos tempestivos e bem processados, com apresentação de resposta pelo demandante. O autor recolheu preparo; há isenção em favor da ré.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, em 10 de setembro de 2021, as partes firmaram contrato de locação residencial, pelo prazo de trinta meses, mediante o pagamento do aluguel mensal de R\$ 1.300,00 e encargos. Ocorre que a ré se tornou inadimplente a partir de outubro de 2023, o que ensejou a propositura da presente ação.

No curso do processo, foi expedido mandado de constatação e, certificando o Oficial de Justiça, em 21 de fevereiro de 2024, que o imóvel estava desocupado, seguiu-se a imissão do autor na posse do bem (fl. 94). O demandante, por sua vez, comunicou que a ré não realizou os reparos necessários, conforme apurado em vistoria de saída, pleiteando a sua condenação ao pagamento da quantia de R\$ 5.409,00, para pintura do imóvel (fls. 87/88).

A ré, ao se defender, informou ter ingressado com ação de consignação de chaves (processo nº 1040359-87.2023.8.26.0577), pois o autor se recusou a recebê-las. Comunicou o desejo de rescindir o contrato em setembro de 2023 e efetuou o reparo dos danos apontados na vistoria final, mas o demandante exigiu a realização de reforma por empresa de sua indicação, mediante o pagamento de valores abusivos.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Primeiramente, verifica-se que, no âmbito do processo nº 1040359-87.2023.8.26.0577, esta Câmara decidiu:

“No que se refere ao termo final do contrato, deve-se deixar bem claro que a locação finda apenas com a entrega das chaves. Somente a efetiva transmissão da posse opera esse efeito.

É incontroverso que foi realizado laudo de vistoria de saída em 26 de setembro de 2023 (fls. 51/75).

Os elementos apresentados nos autos demonstram a verossimilhança da alegação da autora no sentido de que o réu se recusou a receber as chaves do imóvel.

A troca de mensagens eletrônicas e o print da conversa das partes juntados aos autos demonstram que as chaves não foram devolvidas porque condicionada a sua aceitação à reforma do imóvel (fl.233).

É certo que a veracidade da troca de mensagens foi questionada pelo apelante (fls.237/240). Contudo, ele não trouxe aos autos nenhuma prova em sentido contrário capaz de infirmar a documentação acostada pela autora. No mais, ao contrário do que afirma a apelante, era dele o ônus de comprovar a alegada falta de veracidade documental, nos termos do artigo 429, inciso I, do CPC. Nesse contexto, não era mesmo necessária a lavratura de ata notarial.

Além disso, observou a r. sentença:

“Corroboram com as assertivas da autora o laudo de vistoria de saída, realizado em 26 de setembro de 2023 (fls.51/75). Observa-se pelas fotografias que, no ato da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado. O relatório de reparos

produzido pela administradora apontou a necessidade de pequenos ajustes, melhor descritos no seu corpo (fls.76/78).

Anote-se, por oportuno, que os requeridos não contraditaram a existência e a autenticidade da vistoria de saída, o que faz verossímeis as alegações da autora.” (fl. 257).

Não justifica a recusa a alegação da ocorrência de danos ao imóvel, fato que justifica a propositura de demandas específicas para a salvaguarda do direito da parte locadora. São situações diversas e independentes, que não podem ser colocadas no mesmo plano de análise e tratamento. Não há, portanto, como falar em justa recusa.

Nesse sentido é a pacífica orientação da jurisprudência desta Corte:

*“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO. Recusa no recebimento das chaves sob a alegação da necessidade de reparação no imóvel. Inexistência de justa causa dos Locadores. Recusa ilegítima. Locatário que possui o direito subjetivo de rescisão do contrato de locação, nos moldes estabelecidos pelo artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Eventuais despesas devem ser discutidas em ação autônoma. Precedentes. Litigância de má-fé não configurada. SENTENÇA MANTIDA, inclusive por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte. RECURSO DESPROVIDO”.*¹

¹ - TJSP - Apelação / Locação de Imóvel nº 0005093-51.2011.8.26.0650 25ª Câmara de Direito Privado Des. Rel. AZUMA NISHI J. em 14/07/2016

“Apelação Cível. Ação consignatória de chaves. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Alegação de recusa no recebimento das chaves do imóvel locado. A questão relativa à cobrança de multa contratual e de outras despesas referentes à locação deve ser analisada em ação própria a ser proposta pela ré, na qual o autor terá assegurado seu direito ao contraditório. Ação consignatória que tem como regra procedimental o depósito judicial da coisa (art. 893, I, do CPC). Precedentes desta E. Corte. Na ação de consignação de chaves, a relação locatícia se extingue no momento em que efetuado o depósito delas nos autos. Apelação parcialmente provida”.²

“Agravado de instrumento. Locação de imóvel. Ação consignatória de chaves. Pedido de tutela de urgência indeferido. Locatária que, no entanto, tem o direito de restituir o imóvel a qualquer tempo, ainda que existam débitos ou obrigações pendentes, os quais devem ser exigidos em ação própria. Recusa injustificada no recebimento das chaves. Tutela concedida. Recurso provido.”³

De igual modo, já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“1. A entrega de chaves constitui direito potestativo do locatário e marca o fim da relação locatícia, não sendo lícito ao senhorio condicionar o recebimento à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de quaisquer verbas. Eventual ressarcimento por supostos danos ao imóvel deve ser pleiteado em ação própria. 2. A verificação da recusa

2 - TJSP - Apelação / Locação de Imóvel nº 0008782-36.2012.8.26.0564 35ª Câmara de Direito Privado Re. Des. MORAES PUCCI J. em 03.08.2015

3 - TJSP - Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel nº 2163216-50.2016.8.26.0000 Rel. Des. RUY COPPOLA J. em 24/11/2016.

no recebimento das chaves tem repercussão na distribuição dos ônus sucumbenciais, com atenção ao princípio da causalidade, e não atinge o interesse processual da locatária, ora agravante 3. Findo o prazo estipulado no contrato de locação e ausente o interesse do locatário em permanecer no imóvel locado, tem ele o direito de devolvê-lo ao locador, cuja resistência autorizará o manejo de ação de consignação. 4. A entrega das chaves do imóvel ao locador não exonera o locatário pelos eventuais danos causados ao imóvel, decorrentes de sua má utilização, cuja indenização poderá ser exigida por meio da competente ação de perdas e danos.”⁴

É evidente que não pode o locador se recusar ao recebimento das chaves. Essa conduta, que constitui violação de direito, enseja a possibilidade de utilização da via consignatória.

Assim, é inegável que houve a recusa injustificada no recebimento das chaves do imóvel e do valor do aluguel. Portanto, não incidem na hipótese o pleito de que se considere como devidos os encargos até a data de 20 de fevereiro de 2024.”

Esses fundamentos são reiterados neste âmbito, pois persistem.

Com efeito, não há dúvida de que houve recusa ao recebimento das chaves e de que a existência de danos ao imóvel não configura justificativa para a conduta do autor.

Portanto, não há fundamento para se acolher o recurso do demandante.

No que se refere ao apelo da demandada, cumpre observar que não houve condenação ao pagamento de qualquer taxa condominial.

Quanto ao pagamento do aluguel de setembro de 2023, como bem observou a r. sentença, a ré não trouxe aos autos o comprovante de pagamento, ônus que lhe cabia.

De igual modo, com relação aos danos ao imóvel, tem-se que a demandada não questionou os apontamentos inseridos na vistoria de saída ou sua responsabilidade pelo conserto respectivo, limitando-se a afirmar que efetuou os reparos. Entretanto, não apresentou qualquer elemento que pudesse corroborar a alegação, sendo muito frágil o conjunto probatório.

E, instada a especificar as provas que pretendia produzir, a demandada ficou-se inerte (fls. 138).

Prevalece, portanto, a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, em valor a ser apurado em fase de liquidação, como fixada pela sentença.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

Enfim, não comportam acolhimento os inconformismos, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada, com a observação a respeito da disciplina da correção monetária e dos juros de mora, nos termos da fundamentação.

Por fim, em atenção à norma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, diante do resultado deste julgamento, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.

3. Ante o exposto, nego provimento aos recursos, com observações.

ANTONIO RIGOLIN
Relator