



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000375102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040530-26.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCIA MARGUERITA NOVAES, são apelados SORAYA FATIMA TEIXEIRA e JEFFERSON RIBEIRO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

Apelante: Lucia Marguerita Novaes

Apelados: Soraya Fatima Teixeira e outro

Comarca: São Paulo – F. Reg. de Santana – 1ª Vara Cível

Juíza prolatora: Ariane de Fatima Alves Dias Paukoski Simoni

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – INCABÍVEL A COBRANÇA REFERENTE AO LOCATIVO DO MÊS DE JUNHO DE 2017 SE ESTE JÁ FOI DEVIDAMENTE QUITADO PELOS LOCATÁRIOS, CONFORME DEPÓSITO REALIZADA NA CONTA DA LOCADORA – NOTIFICADA A LOCADORA SOBRE A ENTREGA DAS CHAVES, MAS NÃO OBSERVADO O PRAZO DE 30 DIAS DE ANTECEDÊNCIA MÍNIMA PARA A RESCISÃO DO CONTRATO, OS LOCATÁRIOS SÃO RESPONSÁVEIS PELO PAGAMENTO DA MULTA DE FORMA PROPORCIONAL – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

VOTO Nº 49828

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença, integrada pela decisão de fls. 168/169, que julgou parcialmente procedente os embargos à execução para declarar inexigível o aluguel vencido em 30/06/2017 e a multa contratual no valor de um aluguel, sendo devida a parcela do IPTU de 30/06/2017, devendo os cálculos serem apresentados na execução para se verificar se o valor bloqueado é suficiente para saldar o crédito. Com relação à sucumbência, condenou a embargada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 159/160 e 176/177).

Apela a embargada alegando que os apelados não efetuaram a totalidade do pagamento do locativo e encargos, e o depósito realizado foi feito de forma irregular. Aduz que o valor do locativo era de R\$ 2.901,50, sendo realizado um depósito de valor insuficiente (2.623,75). Afirma que o imóvel foi entregue sem o cumprimento do prazo de 30 dias da notificação prévia, pois efetivada em 19/06/2017 e entregue o imóvel em 30/06/2017. Entende que é exigível a multa de um locativo, pois desocupado o imóvel antes do prazo estabelecido. Argumenta que a multa está prevista em contrato e no art. 6º, parágrafo único, da Lei 8.245/1991. E caso não seja devida em sua integralidade, que seja considerado os dias faltantes para o cumprimento do prazo. Por fim, pede pela reavaliação dos honorários sucumbenciais.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Pretende a exequente o recebimento dos locativos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

até a entrega das chaves em 30/06/2017, IPTU proporcional até 30/06/2017, multa contratual de um locativo em razão da desocupação voluntária do imóvel e juros, descontado o valor depositado pelos locatários, conforme demonstrativo de débito de fl. 23.

Os executados alegam que notificaram com antecedência sobre a desocupação do imóvel, bem como efetuaram o pagamento do locativo, encargos e IPTU até a data da desocupação, observando que este só foi realizado em 17/07/2017 por culpa da imobiliária responsável pela rescisão do contrato que não encaminhou o respectivo boleto.

E de acordo com o conjunto probatório contido nos autos, realmente se mostra incabível a cobrança do locativo devido até a entrega das chaves, uma vez que houve a sua quitação com o depósito realizada pelos locatários na conta bancária da locadora.

No recibo de devolução de chaves emitido pela administradora consta expressamente que o acerto final de contas se daria em 07/07/2017 (fl. 36). E o locativo, conforme contrato de locação, se venceria todo dia 10 do mês (fl. 26 – cláusula 5.3).

A locatária comprova que entrou em contato com a administradora sobre o boleto para o pagamento, lhe sendo respondido que seria enviado em 17/07 pelo departamento de devolução de chaves,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

sem a cobrança de juros ou multa por “atraso” (fls. 99/105). E o pagamento do locativo acabou sendo feito diretamente na conta bancária da locadora (fl. 38), no mesmo valor do boleto imediatamente anterior, com vencimento em 10/06/2017 (fl. 111).

Assim, incabível a cobrança efetivada pela apelante com relação ao locativo de junho de 2017, uma vez que houve a sua quitação com o depósito realizado.

Doutra parte, incontroverso que houve a notificação sobre a devolução do imóvel em 19/06/2017, bem como a desocupação do imóvel em 30/06/2017.

Nestas circunstâncias, embora notificada a locadora, denota-se que não foi observado o prazo de 30 dias de antecedência mínima para a rescisão do contrato, conforme determina o parágrafo único da cláusula 1ª do contrato (fl. 28), amparado pelo art. 6º da Lei 8.245/91.

Ora, evidente que os locatários não são obrigados a permanecer no imóvel, mas devem ser responsabilizados pelo pagamento da multa referente aos 30 dias posteriores à notificação, pois esta é a razão da notificação prévia, garantir à locadora o recebimento do locativo pelo prazo de um mês, possibilitando o seu planejamento após o pedido de rescisão do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

No entanto, embora devida a multa, não pode ser cobrada em sua integralidade, pois já houve o pagamento de parte do locativo após a notificação.

A notificação ocorreu em 19/06/2017, sendo que foi pago o locativo até a desocupação ocorrida em 30/06/2017. Deste modo, faz jus à locadora ao recebimento, a título de multa, do locativo proporcional entre 01/07/2017 e 18/07/2017.

E nem se alegue que a locação teve início no dia 10/10/2014, pois como se verifica do boleto bancário trazido pelos apelados, o período de cobrança do locativo com vencimento em 10/06/2017 era de 01/05/2017 a 31/05/2017 (fl. 111). Assim, indisputável que o locativo pago em 17/07/2017 se referia ao período de 01/06/2017 a 30/06/2017.

Destarte, é devido pelos locatários a multa prevista no contrato de forma proporcional, referente ao locativo do período de 01/07/2017 a 18/07/2017.

E dado o que foi decidido, deve ser considerada a sucumbência recíproca, cabendo cada litigante arcar com metade das custas e despesas processuais e com os honorários devidos ao advogado da parte adversa, na mesma proporção, fixados em R\$ 1.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1040530-26.2023.8.26.0001

Isto posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso** para declarar devida a multa pela rescisão antecipada do contrato sem o acatamento da antecedência mínima de 30 dias, de forma proporcional, referente ao locativo do período de 01/07/2017 a 18/07/2017, e reconhecer a reciprocidade da sucumbência, nos termos da fundamentação acima, mantida no restante a sentença.

ANDRADE NETO
Relator