



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010098-45.2022.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante JULIANA NEVES DE OLIVEIRA SANT'ANNA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada TATIANE PRADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.203

Apelação nº 1010098-45.2022.8.26.0361
Comarca: Mogi das Cruzes – 3ª Vara Cível
Ação: Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança
Apte.: Juliana Neves De Oliveira Sant'Anna
Apda.: Tatiane Prado

Apelação Cível. Locação de imóvel. Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência. Recurso da ré. Não acolhimento. Alegada tentativa de devolução das chaves e encerramento da relação contratual não demonstrada. Situação que demandaria ação consignatória. Locativos devidos até a constatação do abandono. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls.230/234) que julgou procedente o pedido, apela a ré, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.237/241), alega, em síntese, que locou o imóvel para o funcionamento de um restaurante, mas que teve de ser fechado em razão da concorrência. Afirma que tentou entregar as chaves à autora, que recusou o recebimento. Aduz que desocupou o imóvel e retirou todas as coisas, crendo que a autora teria tomado posse dele. Sustenta ser indevida a cobrança. Afirma que não consignou as chaves por se tratar de pessoa leiga.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Com efeito, deve ser mantida a r. sentença que assim analisou os argumentos da ré:

“A ré alega que desocupou o imóvel em dezembro de 2021, após o estabelecimento ter sido interditado pela Prefeitura Municipal em 19/11/2021 e tentou efetuar a entrega das chaves, mas que foi recusado pela autora; entretanto, a ré poderia ter notificado a autora, ou até mesmo consignado a entrega das chaves em juízo, o que não ocorreu.

Assim, considerando que não houve a entrega das chaves, o contrato de locação permaneceu vigente e operando regularmente em seu termos e não há como considerar a rescisão contratual em dezembro de 2021.

De rigor a rescisão contratual. Note-se que, às fls. 116, foi deferida a expedição de mandado de constatação para verificar eventual situação de abandono e em caso de desocupação, deferida a imissão da autora na posse do imóvel; o mandado de constatação e imissão na posse expedido, foi devolvido às fls. 177 sem cumprimento por inércia da parte interessada.

Assim, é devida a cobrança de aluguéis até a data da devolução do mandado sem cumprimento em 20/08/2024 (fls. 177)' (fls.233).

Alega a ré que intentou devolver as chaves e resolver o contrato de locação antecipadamente.

Mas nada há nos autos que comprove tais alegações, lembrando que em caso de recusa injustificada do locador, cabe ao locatário a via consignatória.

Não há que se relevar as obrigações contratuais da ré por alegação de ser “pessoa leiga”, mas, de toda forma nada há nos autos a corroborar a afirmação de que procurou entregar as chaves à autora.

Assim, acertada a decisão eu acolheu o pleito de cobrança até a data da constatação do abandono do imóvel.

Nesse sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Se houve recusa por parte dos locadores quanto ao recebimento das chaves, caberia aos locatários consigná-las em juízo, caso contrário respondem pelos aluguéis e encargos da locação até a efetiva entrega das mesmas. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária” (TJSP; Apelação Cível 1068082-04.2016.8.26.0100; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2019; Data de Registro: 17/10/2019).

Por esses fundamentos, pelo meu voto **nego provimento ao recurso.**

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária ao para a quantia de R\$ 7.000,00, observado o disposto no artigo 98, § 3º, do mencionado Estatuto Processual.

RÔMOLO RUSSO
Relator