



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400075

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2339898-73.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é agravado IRMÃOS NETO PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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, 25 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2339898-73.2024

AGRAVANTE: Banco Santander Brasil S/A

AGRAVADO: Irmãos Neto Participações e Administração Ltda.

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 45ª Vara Cível

Agravo de instrumento. Locação comercial. Ação de consignação de chaves ajuizada em face do locador. Tutela de urgência deferida. para autorizar o depósito das chaves em cartório. Possibilidade, eis que locador pretende a rescisão do contrato. Inteligência do art. 300, do CPC. Recurso provido.

VOTO n.º 50.945

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão prolatada pelo magistrado Doutor Rogério Aguiar Munhoz Soares que, em ação de consignação de chaves, indeferiu o depósito das chaves do imóvel em juízo.

Insurge-se o Autora insistindo no depósito das chaves em juízo, considerada a inércia do locador. Diz que, em 28 de julho de 2023, notificou o Agravado da rescisão do contrato, sendo enviado diversos e-mails para agendamento da vistoria no imóvel, sem sucesso. Esclarece que a notificação extrajudicial também foi enviado

pelos Correios, mas que o Agravado vem se recusando imotivadamente a receber as chaves do imóvel.

Recurso tempestivo, preparado e não respondido.

É o relatório.

Em 09 de abril de 2003, Banco Santander S/A celebrou com Irmãos Neto Participações e Administração Ltda. contrato de locação de imóvel, pelo prazo de 10 anos, prorrogado até 31 de agosto de 2025. Ante do término do prazo estabelecido no ajuste, o locador notificou por e-mail o locatário acerca da sua intenção de rescindir o negócio, sem resposta.

O recurso merece provimento.

Prescreve o art. 300 do CPC que para a concessão da tutela de urgência faz-se necessária a presença dos seguintes requisitos: (a) elementos que evidenciem a probabilidade do direito; (b) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e; (c) reversibilidade da medida.

Os documentos juntados revelam que o locatário vem tentando devolver as chaves do

imóvel desde 2023, tendo enviado correspondência eletrônica e notificação extrajudicial pelos Correios acerca da sua intenção de rescindir o contrato, sem resposta do locador.

Resta configurada a probabilidade do direito do Agravante que busca a extinção da obrigação, considerada a dificuldade da entrega das chaves ao locatário.

Note-se que a entrega das chaves não exonera o locatário de eventuais danos causados ao imóvel, cuja reparação poderá ser exigida por meio de ação indenizatória.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para autorizar a consignação das chaves, observado o rito especial do art. 542, do CPC, com subsequente citação do Réu.

, com aluguel de R\$ 34.000,00 (fls. 31/42). Em julho de 2020 Dia Brasil notificara extrajudicialmente JHP Empreendimentos para comunicar a rescisão do negócio (fls. 47/48), contudo, a Locadora condicionou o recebimento das chaves à realização de reforma

que a Locatária reputa não ser de sua responsabilidade (fls. 49/58). Em setembro de 2020 Dia Brasil ajuizou em face de JHP esta ação de consignação de chaves. Atribuiu à causa o valor de R\$ 408.000,00, correspondentes a 12 alugueres.

Foi deferida a tutela provisória de urgência (fls. 60), sendo as chaves depositadas em juízo (fls. 63).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para reduzir os honorários advocatícios sucumbenciais para 3% do valor atualizado da causa.

Pedro Baccarat
Relator