



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1084195-52.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DASCURI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, é apelado EGEA ESCOLA GLOBAL DE EDUCAÇÃO AVANÇADA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.923

Apelação nº 1084195-52.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo (35ª Vara Cível – F. Central)

Apelante: Dascuri Administração de Bens Próprios Ltda. (ré)

Apelada: Egea Escola Global de Educação Avançada S/A (autora)

Juiz(a) prolator(a): Gustavo Henrique Bretas Marzagão

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. LOCAÇÃO. PRETENDIDA A ALTERAÇÃO DO TERMO FINAL DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA: NÃO ACOLHIMENTO. INJUSTA RECUSA DA RÉ NO RECEBIMENTO DAS CHAVES.

1. Ação julgada procedente.
2. Recurso da ré não acolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora: Demonstrada a recusa da ré no recebimento das chaves no prazo da notificação enviada pela locatária.
4. Recurso da ré desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta pela ré contra a r. sentença de fls. 149/153, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** ação de resolução de contrato de locação, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:*

Ante o exposto, ratifico a liminar e julgo procedente o pedido da inicial para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes desde 01.05.24. (...) Em razão da sucumbência, arcará a ré com as custas processuais e com os honorários de sucumbência, que fixo, por equidade, em R\$ 1.200,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. Além disso, julgo improcedente o pedido reconvenicional e, por conseguinte, ponho fim à fase cognitiva do processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Em razão da sucumbência, arcará a ré-reconvinte com as custas processuais e com os honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em

10% do valor atualizado da reconvenção.

Recurso da ré sustentando que as chaves foram entregues em juízo em 05/06/2024, permanecendo a autora no imóvel por mais 35 dias além do prazo final do contrato. *Argumenta* que não teve recusa no recebimento das chaves e sim retenção por parte da autora. *Aduz* que após a vistoria feita no imóvel, constatou a necessidade de diversos reparos. *Alega* que a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis e encargos deve se estender até a data do depósito das chaves em juízo. (fls. 160/170).

Contrarrazões a fls. 176/185.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 171/172).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. ***Voto pela confirmação da r. sentença*** de fls. 149/153, porque o nobre magistrado deu correta solução à lide.

2. A autora era locatária do imóvel comercial situado na Av. Brigadeiro Luis Antonio nº 4.899, em São Paulo, desde maio de 2013, e em 01/04/2024 notificou a ré acerca da não intenção em continuar com a locação, com aviso que o imóvel estaria à disposição da locadora a partir de 01/05/2024, conforme fls. 39/40.

3. Ao contrário do que alega a apelante, não houve retenção das chaves pela autora e sim recusa da ré no seu recebimento. Isso porque após realizar vistoria do imóvel em 25/04/2024, verificou diversos danos, atribuindo responsabilidade à locatária pela reforma, como se verifica da troca de mensagens (fls. 46/52).

Dessa forma, incontroverso que a locatária procurou a ré para a entrega das chaves, e diante da recusa ajuizou a ação em 29 de maio de 2024, havendo o depósito das chaves em juízo em 05/06/2024 após o deferimento da liminar. Assim, não se pode impor à locatária mais um mês de aluguel e encargos quando o contrato já havia sido denunciado, e em razão de demora atribuída à própria locadora.

4. Como bem pontuado na r. sentença, *“sobre o termo final da locação, é certo que o prazo de vigência do contrato já havia se esgotado e que a autora comunicou a ré sobre a data de saída do imóvel, que se daria em 01.05.24. A devolução das chaves só não ocorreu porque a ré se recusou a recebê-las ante as divergências surgidas em razão da vistoria realizada em 25.04.24. Ocorre que, como já exposto, o direito à devolução das chaves é potestativo, e não pode ser condicionado ao pagamento de aluguéis ou danos causados ao imóvel, como prevê, inclusive, o próprio contrato celebrado entre as partes, na sua cláusula II, parágrafo primeiro (fls. 30). Sendo assim, deve prevalecer a data informada pela autora como o termo final da locação, e não a data da efetiva entrega das chaves, que só se deu em razão da tutela provisória deferida às fls. 58, pois foi a recusa injustificada da ré que gerou o atraso na entrega do imóvel.”* (fls. 152).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para R\$ 1.518,00 (mil, quinhentos e dezoito reais)¹, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator

¹ Valor que atualmente equivale a um salário-mínimo, fato aqui mencionado apenas como parâmetro referencial, sem qualquer propósito indexatório, somente para expressar o balizamento e a extensão econômica inicial da obrigação, porque derivada de arbitramento consoante apreciação equitativa.