



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007588-98.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante VANUSIA RAMOS DA SILVA, é apelado NIVALDO DE JESUS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15977

Apelação Cível nº 1007588-98.2024.8.26.0196

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Franca - 4ª Vara Cível

Apelante: Vanusia Ramos da Silva

Apelado: Nivaldo de Jesus Santos

Juiz: Julieta Maria Passeri de Souza.

APELAÇÃO. Ação de consignação de chaves e reconvenção de cobrança de encargos principais e acessórios de locação. Sentença de procedência da ação e parcial procedência da reconvenção. Insurgência da parte autora/reconvinda. Não acolhimento. Ausência de prova quanto a solicitação do imóvel pelo locador antes do termo final de locação ajustado. Ausência, ainda, de comprovação de encargos de locação e contas de consumo. Ônus que incumbia a parte reconvinda. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 137/144, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação a declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes, a partir da data do depósito judicial das chaves do imóvel (certidão de fls. 32). Em razão da sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade processual.

A r. sentença, ainda, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em reconvenção, a fim de condenar a reconvinda a pagar ao reconvinte o aluguel vencido em 10.3.2024 e daquele proporcional até 13.3.2024 (fls. 41), com incidência dos encargos contratuais, além das contas de consumo (R\$ 1.041,32, fls. 51/55) e a multa contratual de três aluguéis (fls. 50), com correção monetária a partir do ajuizamento da reconvenção, e juros legais de mora de 1% ao mês, desde a intimação para contestação. Em razão da sucumbência, a parte reconvinda foi condenada ao pagamento de

custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade processual.

A parte autora/reconvinte, ora apelante, sustenta, após síntese fática e processual, que somente desocupou o imóvel a pedido da parte ré, o que não era interessante para si já que estava estabelecida no local há tempos. Sustenta que não há que se falar em pagamento de valores, já que deixou a caução com a parte apelada. Sustenta a inexistência de termo de vistoria que ateste eventuais danos ao imóvel. Afirma que permaneceu no imóvel até dezembro de 2023, quando devem cessar os locativos e acessórios. Aduz que as faturas de fls. 51 não atestam a inadimplência. Requereu o provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, isento de preparo (fls. 25) e com contrarrazões (fls. 171/176).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de consignação de chaves ajuizada pela apelante em face da parte apelada, sob a alegação de que *“celebrou contrato de locação com o réu, referente ao imóvel comercial situado na rua Ramon Antolin Hernandez, 1773, Jardim Cambuí, nesta cidade, com vigência de 10.5.2023 a 10.5.2024. Aduz que Nivaldo solicitou o distrato antecipado do negócio, motivo pelo qual permaneceu no local até dezembro de 2023. Afirma que, com o intuito de não ressarcir a caução dada no início do contrato, ele recusou-se a receber as chaves até a presente data. Pede, por isso, a consignação das chaves em juízo, com as demais cominações legais”* (fls. 137).

Em reconvenção, a parte apelada postulou a condenação da autora ao pagamento do aluguel devido até o dia 13.3.2024, além das contas de consumo, reparos no imóvel e multa rescisória.

A r. sentença julgou procedente a ação e parcialmente procede a reconvenção, nos termos acima, contra a qual se insurge a parte autora/reconvinda, sem razão.

Extrai-se dos autos que a parte apelante notificou a parte apelada para entrega das chaves do imóvel em 23.02.2024 (fls. 13/15), inexistindo demonstração, ainda, de que a parte ré tenha postulado a restituição do imóvel, de modo que a data do depósito judicial das chaves, em 26 de abril de 2024 (fls. 32) é que deve ser utilizada para o termo final da relação havida.

Dessa forma, são devidos os pagamentos de encargos principais e acessórios da locação até o término da relação.

Como bem apontado na decisão recorrida, “a reconvinda não demonstrou ter pagado o aluguel vencido no mês de março de 2023 que, como cediço, não se presume. Prova-se pela regular quitação fornecida pelo credor, o que não se vê no presente caso. Além disso, os documentos de fls. 51/55 comprovam que o reconvinte pagou diversas contas de consumo vencidas antes do término da relação locatícia e, por isso, deverá ser ressarcido dessas despesas. No que toca à multa contratual, observo que o instrumento prevê a possibilidade da cobrança em caso de descumprimento (cláusula 16, fls. 50), o que se verifica no presente caso. Conquanto a reconvinda alegue ter desocupado o imóvel a pedido do locador, não trouxe aos autos qualquer prova nesse sentido, ônus que lhe cabia e do qual não se desincumbiu. Mesmo porque é pouco provável que tenha saído do local em dezembro de 2023, como por ela alegado, mas notificado o réu para entregar as chaves somente em 23.02.2024 (fls. 13/15). Assim, ao desocupar o imóvel antes do termo final, está caracterizado o descumprimento contratual, o que autoriza a cobrança da multa rescisória” (fl. 141).

Era ônus da parte apelante a comprovação da totalidade dos locativos e acessórios, como contas de consumo, o que não foi realizado nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Não há condenação ao pagamento de indenização por danos, de modo que as razões neste sentido em apelação não comportam análise.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j.

17.2.2020).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela parte apelante ficam majorados em 5% sobre as bases fixadas, observada a concessão da gratuidade.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator