



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003698-37.2024.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que são apelantes BRUNA LEMOS (JUSTIÇA GRATUITA) e JOAQUIM JOSE LEMOS FILHO, são apelados ADAO VALDERI PEREIRA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e TEREZINHA DE FATIMA SILVA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1003698-37.2024.8.26.0428

Apelante(s): Bruna Lemos; Joaquim Jose Lemos Filho

Apelado(a)(s): Adao Valderi Pereira de Oliveira; Terezinha de Fatima Silva de Oliveira

VOTO Nº 8521

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ QUANTO AO TERMO FINAL DA LOCAÇÃO E À INCIDÊNCIA DE ENCARGOS MORATÓRIOS SOBRE O VALOR DEVIDO.

APELO INSUBSISTENTE. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL QUE SUBSISTE ATÉ A EFETIVA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO LOCADOR – OBRIGAÇÃO QUE É DO LOCATÁRIO (ARTIGO 23, INCISO III, DA LEI Nº 8.245/1991), E QUE A RÉ SÓ SE DESINCUMBIU QUANDO ENTREGOU AS CHAVES NO ESCRITÓRIO DO PATRONO DA PARTE AUTORA.

LOCATÁRIO, DE RESTO, QUE, NA HIPÓTESE DE ALGUMA RESISTÊNCIA DO LOCADOR, PODE CONSIGNAR OS ALUGUERES E AS CHAVES, A FIM DE SE EXIMIR DOS ENCARGOS DA MORA E DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS ALUGUERES, MAS QUE, ASSIM NÃO PROCEDENDO, DEVE SUPORTAR O ÔNUS DA PRÓPRIA INÉRCIA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE
APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE
SUCUMBÊNCIA, COM MAJORAÇÃO DE
HONORÁRIOS DE ADVOGADO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de **fls. 123/129**, que julgou procedente ação de despejo cumulada com cobrança.

Apela a parte ré aduzindo a descaracterização da mora, por ter agido de acordo com a boa-fé, ao desocupar o imóvel voluntariamente e buscar uma solução amigável, e porque os alugueres não teriam sido pagos por culpa exclusiva da contraparte, que demorou três anos para fornecer a conta bancária em que seriam realizados os pagamentos e não aceitou as propostas de acordo. Sustenta, outrossim, que, a entrega das chaves foi retardada por culpa da parte apelada, razão por que o termo final da obrigação de pagamento dos alugueres deveria corresponder à data da efetiva desocupação.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo — **em razão da gratuidade da justiça** — e contra-arrazado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, incontroverso o inadimplemento dos alugueres, de rigor a resolução do contrato, com o restabelecimento da posse do imóvel à parte autora, e a condenação da parte ré aos alugueres e encargos locatícios vencidos e não pagos até a efetiva restituição do imóvel ao locador, obrigação que, nos termos do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, é do locatário e que a parte ré só se desincumbiu quando entregou as chaves no escritório do patrono da parte autora.

Ademais, independentemente de eventual resistência da parte autora, a parte ré poderia ter consignado os alugueres e as chaves, a fim de se eximir dos encargos da mora e da responsabilidade pelo pagamento dos alugueres, mas assim não procedeu, razão por que deve suportar o ônus da sua própria inércia.

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, pois, **nego provimento** ao recurso de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelação, mantida a r. sentença em seu integral conteúdo.

Quanto aos encargos de sucumbência, mantenho o que a r. sentença estabeleceu a respeito, cuidando aplicar o disposto no § 11 do art. 85 do CPC/2015, para majoração dos honorários do patrono da parte apelada, de **10% a 11%** sobre o valor atualizado da condenação.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR