



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410925

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004720-68.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante ANA LÚCIA FERNANDES WANDERLEY (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada LÍCIA MARTA DE ARAUJO BRAGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004720-68.2023.8.26.0266

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: ANA LÚCIA FERNANDES WANDERLEY

Apelada: LICIA MARTA DE ARAUJO BRAGA

Interessada: YKAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Ação: Despejo e condenatória de cobrança

Comarca: Itanhaém - 2ª vara

Juíza prolatora: Maria Isabel Aguiar de Cunto Schützer Del Nero

Voto nº 8.188

RECURSO DE APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Ação de despejo por falta de pagamento e condenatória de cobrança. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré.

- Pagamento de aluguéis. Termo final. Data da devolução das chaves. Dever da locatária de restituir as chaves e de obter o termo de devolução, quer na via extrajudicial, quer na judicial. Lavratura de termo de penhora do imóvel objeto da locação em feito executivo diverso que não exime a locatária do pagamento dos alugueres e acessórios da locação durante o período em que permaneceu no imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por **ANA LÚCIA FERNANDES WANDERLEY** contra a r. sentença de fls. 387/390 de parcial procedência da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E CONDENATÓRIA DE COBRANÇA** contra ela promovida por **LICIA MARTA DE ARAUJO BRAGA**

Em razões recursais (fls. 398/401), a ré, ora apelante, reitera tese no sentido de que não são devidos aluguéis ou quaisquer encargos decorrentes da locação após 30/3/2023, data na qual lavrado termo de penhora do imóvel objeto da locação em feito executivo diverso, em que figuram a locadora apelada e a terceira YKAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. Afirma que com a lavratura do termo de penhora a apelada perdeu os direitos sobre o imóvel objeto da locação discutida. Pugna pelo provimento do recurso e consequente reforma da sentença para declarar a exigibilidade dos aluguéis somente até 30/3/2023.

Recurso tempestivo, sem preparo diante da gratuidade deferida na origem e respondido (fls. 405/411).

II. Fundamentação

II.1. A apelada ajuizou esta demanda ao fundamento de que a apelante era locatária do imóvel localizado na Avenida Vicente de Carvalho, nº 650, apartamento 22B, Praia dos Sonhos, Itanhaém/SP, e deixou de pagar aluguéis. Por isso, pretendia o despejo e a condenação dela ao pagamento do débito. Na origem, foi proclamada a parcial procedência da demanda e contra essa solução se volta a insurgência recursal.

II.2. Era responsabilidade da apelante devolver as chaves do imóvel à apelada e de tanto exigir quitação. O termo de entrega das chaves, seja emitido pelo locador, seja obtido por meio de consignação das chaves em juízo, é o ato que guarda relevância como termo final da vigência do contrato de locação e da obrigação de pagar aluguéis e encargos.

A restituição das chaves é ato solene e formal, que não se substitui por mera arguição do locatário. A apelada não nega residência no imóvel locado até 16/4/2024 (fl. 328), data da restituição das chaves; limita-se a afirmar que não seriam devidos aluguéis ou despesas acessórias a partir da incidência de penhora em feito executivo diverso. Contudo, não há notícia de qualquer ato constitutivo posterior à lavratura do termo de penhora do imóvel em 30/3/2023. Ademais, ainda que lavrado termo de penhora do bem, a alienação e consequente transferência da propriedade só ocorre mediante expedição de carta de arrematação, em caso de alienação em hasta pública, ou da lavratura de auto adjudicação.

Só mesmo com a transferência da propriedade é que a locadora apelada perderia a qualidade de proprietária do bem, situação que culminaria, também, na perda do direito de exercício da posse direta sobre o imóvel, transferido à locatária apelante. Ademais, ainda que os valores pendentes de pagamento pela apelante não fossem mais devidos à apelada, é certo que não se trata de inexigibilidade do débito, que decorre da fruição regular do imóvel. Descabe cogitar, portanto, de eximir a apelante do pagamento dos locativos não honrados, que são mesmo devidos até a entrega das chaves em 16/4/2024.

Incumbia à apelante comprovar fato extintivo, modificativo ou extintivo do direito da apelada de receber aluguéis até a data indicada como termo final da locação (art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil).

Esse o posicionamento deste E. Tribunal:

“Locação. Execução fundada em título extrajudicial. Embargos opostos pela locatária e pela fiadora. Sentença de improcedência. Responsabilidade da inquilina pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves, pouco importando eventual cessação anterior do uso em concreto do imóvel. Locatária que, ante a não aceitação das chaves pela imobiliária, manteve-as consigo por mais cerca de três meses, sem buscar sua entrega pelos canais competentes. Locação, assim, que não restou formalmente encerrada. Aluguéis e acessórios devidos pelo período correspondente. Sentença integralmente confirmada. Apelação das executadas-embargantes desprovida.” (Apelação nº 1006598-72.2021.8.26.0565, Rel. FABIO TABOSA, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 26/09/2023).

“APELAÇÃO. Locação de imóvel. Ação de consignação de chaves de imóvel. Sentença de procedência. Irresignação da autora. Descabimento. Entrega das chaves que põe fim ao contrato de locação. Rescisão do contrato desde a data da consignação das chaves em juízo. Precedentes do C. STJ. Sentença mantida. Recurso não provido, com observação.” (Apelação nº 1000279-42.2022.8.26.0472, Rel. LIDIA CONCEIÇÃO, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 11/08/2023).

Assim, é caso de confirmar a acertada solução que ao litígio foi empregada pelo juízo singular e de desprover o recurso. E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor atualizado da condenação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

os honorários devidos pela apelante ao advogado da apelada, observada a gratuidade concedida.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora