



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000424021

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005726-13.2021.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante JOSÉ SALATIEL DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIZETE BASTOS DE SOUZA OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.377

Apelação nº 1005726-13.2021.8.26.0127

Comarca de Carapicuíba – 1ª Vara Cível

Apelante: José Salatiel dos Santos

Apelada: Marizete Bastos de Souza Oliveira

LOCAÇÃO COMERCIAL – Rejeição de ação consignatória ajuizada pelo locatário e determinação de prosseguimento da execução proposta contra ele para cobrança de encargos locatícios – Manutenção da sentença em relação à execução, uma vez que não há demonstração da concessão pela locadora de isenção de valores mensais, para o período da pandemia do Covid 19 – Consignatória que não visava somente a declaração e quitação dos encargos locatícios, mas também a entrega das chaves, na data da vistoria acordada entre as partes – Confissão da locadora de que se recusou nesta ocasião ao recebimento das chaves, agindo então com abuso de direito, pois a cobrança de diferenças devidas teria que ser efetuada pelos meios próprios admitidos pelo direito – Consignatória que deve ser acolhida em parte para a definição do termo final da contratação – Recurso parcialmente provido.

Ação de consignação em pagamento de alugueres foi julgada improcedente na r. sentença proferida a fl. 377 e seguintes e, ao mesmo tempo, deferido o prosseguimento de execução dos mesmos valores e encargos, com rejeição implícita de embargos opostos à penhora, ficando condenado o embargante nas despesas processuais e em

honorários de advogado de 15% do valor dado à reconvenção, com a ressalva dos pagamentos já efetuados.

O autor da reconvenção, inconformado, recorre para modificação do resultado, com os seguintes argumentos: (a) a locação foi firmada para atender a uma escola de educação infantil, já instalada no local, mas se inviabilizou sob os efeitos da pandemia, o que o obrigou a entregar o imóvel em 10.2.2021, data em que pediu a realização de vistoria e entrega das chaves, o que foi negado pela ré, que exigiu multa não combinada como condição para tanto, obrigando-o ao ajuizamento da consignação em pagamento; (b) havia motivo de força maior para o encerramento do contrato, em função da pandemia do Covid 19, pois, quando firmado, não se poderia imaginar as suas drásticas consequências; (c) recebeu da locadora descontos em função da pandemia, de forma tácita, mas ela se negou a formalizar este acerto; (d) entregou as chaves e depositou o valor da multa e só não pagou o valor integral do locativo por motivo de força maior, decorrente das medidas restritivas impostas pelo Poder Público.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

O ora apelante ingressou com a ação de consignação em pagamento contra a proprietária deste imóvel, locado para fins comerciais, depositando o valor que considerava devido em 10.2.2021 e, por ocasião da vistoria marcada para o dia 17 do mesmo mês, lá compareceu para entregar as chaves, já estando o imóvel livre de pessoas e coisas, mas argumentava com a recusa da locadora para tanto e por isso ingressou com esta consignação em pagamento e de chaves.

Posteriormente, a locadora ingressou com outra ação

para cobrança de alugueres e encargos, transformada em execução para os mesmos valores e a sentença recorrida rejeitou os argumentos apresentados pelo locatário, determinando o prosseguimento da execução e julgando improcedente a consignatória, como se vê a seguir:

“A ação de consignação em pagamento é julgada improcedente, determinando-se o prosseguimento da execução para satisfação do débito devido a locadora - exequente.

O contrato de locação celebrado entre as parte está as fls. 19/21, em data de 19/05/2020, tem como valor mensal a quantia de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhento reais), reajustado de acordo com o IGPM ou de acordo com a normas legais vigente a época do reajuste. Pagamento a ser feito até o dia 10 de cada mês, com prazo de três anos, iniciando-se em 01/06/20 e término em 01/06/23.

As trocas de mensagem copiadas as fls. 51/55 confirmam o inadimplemento do autor, o que justifica o despejo, como pretende a requerida nos autos da ação em apenso. Não se pode acolher a impossibilidade de pagamento na situação vivenciada pela pandemia, pois claramente, o autor já estava a descumprir o contrato. Desde agosto de 2020, o autor pagava aluguel abaixo do valor acordado contratualmente, de R\$ 800,00 (oitocentos reais), restando as diferenças entre os meses de agosto, setembro, outubro, novembro, dezembro e janeiro, acrescido ao aluguel de fevereiro integral, no total de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), valor este não saldado.

Conclui-se assim, não ser

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

possível reconhecer como abusiva a recusa ao recebimento das chaves, diante do débito em aberto.

Não há outrossim, comprovação de que tenha sido exigida multa de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). A multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais), não foi saldada.

Há débitos do locatário ainda, no tocante as contas de luz, água e IPTU, além da multa.

Os valores cobrados são devidos, mostrando-se correta a posição do locador no presente caso.

Outrossim, ditos valores, conforme demonstrado nos autos da presente execução as fls. 23/254, não estão comprovados nos autos, como pretende fazer crer o executado. A planilha de fls. 354 não autoriza o reconhecimento dos pagamentos.

Os valores perseguidos são de R\$ 129,58 (cento e vinte e nove reais e cinquenta e oito centavos), referente ao conserto da porta, somado a quantia de R\$ 12.457,33 (doze mil quatrocentos e cinquena e sete reais e trinta e três centavos)."

Com relação ao prosseguimento da execução, o recurso não comporta provimento algum, uma vez que não comprovou o executado que tivesse obtido desconto da locadora, no valor mensal, de R\$1.500,00 para R\$800,00, e ela sustenta que o pagamento da diferença naqueles meses em questão não fora perdoado.

A prova da novação cumpria ao recorrente e ele não a fez, ainda que se admita que naquele período da pandemia fosse corriqueira a concessão de descontos.

Também não fez o recorrente a prova de que a multa exigida pela locadora atingisse valor não previsto no contrato.

Então, neste tópico, a decisão fica mantida, exceção feita à data do término do contrato, como se verá adiante.

Contudo, a consignatória era parcialmente procedente, pois não se pretendia através dela somente a declaração do cumprimento total da obrigação pecuniária relativa a diferenças de alugueres e encargos, mas também a da consignação das chaves do imóvel, na vistoria marcada para 17.2.2021.

Esta data não foi negada pelas partes e nem o fato de que se propôs o recorrente, neste dia, à entrega das chaves e pagamento de multa, sendo certo que, confessadamente, a ré se recursou a recebê-las, pelo fundamento de que havia encargos pendentes de quitação.

Não poderia fazê-lo pois, na esteira de tranquila jurisprudência, o recebimento das chaves não poderia estar condicionado à quitação total dos encargos devidos, cabendo ação própria para tanto, como aliás foi providenciado pela locadora.

Então, a consignação em pagamento deve ser acolhida em parte, somente para declaração do termo final do contrato em 17.2.2021, data do término dos encargos locatícios, alterada parcialmente a abrangência da execução.

As custas desta demanda são divididas igualmente e condenadas as partes em honorários de advogado de 20% do valor da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ante o exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)