



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031171-94.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MURILO LUIS SILVA MEDEIROS, é apelado THAINA DA SILVA CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante – Murilo Luís Silva Medeiros

Apelada – Thainá da Silva Castro

Apelação nº 1031171-94.2020.8.26.0506 – 4ª Vara Cível de Ribeirão Preto

Voto nº 31.558

Locação imobiliária. Execução fundada em título extrajudicial. Embargos opostos pela locatária. Alegação de desocupação do imóvel locado e da permanência de terceira pessoa. Responsabilidade da inquilina pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves, pouco importando eventual cessação anterior do uso em concreto do imóvel. Entrega das chaves em data posterior à indicada pela locatária, e correspondente ao período de cobrança, assinada por sua irmã, a quem, ao que consta, cedido o uso do imóvel. Locação que não se resolveu, tampouco tendo havido ciência ou anuência do locador para com a alteração fática, de modo que persistentes as obrigações contratuais a cargo da locatária. Aluguéis e acessórios devidos pelo período correspondente. Sentença de procedência reformada. Embargos improcedentes. Apelação do exequente-embargado provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 140/143 julgou procedentes embargos opostos por locatária a execução fundada em título extrajudicial (crédito decorrente de locação imobiliária); entendeu o MM. Juiz, para tanto, suficientemente demonstrado nos autos que durante o período objeto de cobrança em execução não se encontraria mais a embargante na posse do imóvel, e sim terceira pessoa, a quem deveriam ser atribuídos os débitos locativos.

Apela o exequente-embargado (fls. 152/163), insistindo na responsabilidade da executada pelos valores cobrados. Aduz que o ofício respondido pela CPFL nada demonstra acerca da posse sobre o imóvel durante o período objeto de cobrança, já que com base no documento em questão sequer teria figurado a embargante como locatária em qualquer tempo, ao contrário do que a própria

reconhece. Insiste corresponder a data de desocupação pela embargante àquela constante do termo de entrega das chaves, assinado, por procuração, por sua irmã, fato, ademais, confirmado pela própria embargante em depoimento pessoal. Sustenta, assim, que, ainda que tenha permitido, em violação ao contrato, que terceiro utilizasse as dependências do apartamento, continuaria a executada-embargante sendo a locatária do imóvel, mantendo-se sua responsabilidade contratual pelas prestações correspondentes. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 173/178).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

A controvérsia se circunscreve ao momento do encerramento da locação, e a esse respeito, à toda evidência, deve ser considerada a data da efetiva devolução do imóvel, até lá persistindo os encargos correspondentes em virtude do mero fato da retenção das chaves pela inquilina.

É incontroverso que a locatária, ora embargante, firmou contrato de locação com o embargado, com vigência de 2 de fevereiro de 2017 a 1º de agosto de 2019 (fls. 24/27), buscando esse, por meio da execução em curso, a cobrança dos aluguéis e despesas condominiais vencidos entre agosto de 2017 e junho de 2018, com o que discorda a embargante sob a alegação de que teria desocupado o imóvel no final de 2017.

Pois bem. Não se nega, de pronto, possa ter a embargante, efetivamente, desocupado o imóvel na data indicada. Ocorre, contudo, que a ocupação do imóvel locado não se mede pelo uso efetivo do imóvel, mas sim por sua mera disponibilidade, considerando-se a cessação da posse pelo locatário tão somente a partir da entrega formal das chaves.

Em assim sendo, pouco importa tenha a embargante, consoante sustenta, saído de fato do imóvel no final de junho de 2017, ou mesmo permitido o ingresso de terceiro no local, tendo sido entregues as chaves ao locador

tão somente em 10 de maio de 2018, nos termos do documento de fl. 10, assinado em seu nome, porém no molde “por procuração” por sua irmã, Hévilin Clair de Castro, a quem, nos termos de seu próprio depoimento nos autos, encarregou o ato.

De se notar que eventual saída física da locatária, com o ingresso de terceira pessoa, em momento algum foi comunicada ao locador, que nada sabia a respeito nem tampouco anuiu, em termos de desvinculação da embargante da relação jurídica.

Cabe salientar, por fim, que o ofício respondido pela CPFL nos autos (fl. 127), não se presta minimamente a alterar a resolução do caso, já que, além de nada demonstrar em termos de entrega das chaves do imóvel, sequer menciona o nome da embargante como possuidora, em qualquer tempo, do imóvel.

Reforma-se, por tudo, a r. sentença, para julgar **improcedentes** os embargos à execução. Fica a executada-embargante condenada, pela sucumbência, no pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado conferido aos embargos, ressalvada a gratuidade vigente.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator