



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006510-22.2023.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante ANDRE NUNES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIETA BEATRIZ COSTA MARQUES DE PAIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO: 1006510-22.2023.8.26.0126/00000
APELANTE: André Nunes de Lima
APELADO: Maria Beatriz Costa Marques de Paiva
COMARCA: Caraguatatuba - 1ª Vara Cível

VOTO Nº 52.469

EMENTA — Locação. Ação de cobrança de aluguéis e multa por rescisão antecipada. Parcial procedência. Não demonstração, pelo réu, de motivo que o isentasse do pagamento da penalidade rescisória. Atraso na entrega das chaves por culpa da locadora igualmente não comprovado. Sentença de parcial procedência preservada. Recurso improvido.

Cuida-se de sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança e condenou o réu ao pagamento de aluguéis e multa proporcional pela rescisão antecipada de contrato de locação.

A autora se conformou com aquele desfecho, mas o réu insiste na improcedência da ação.

Para tanto, ele suscita, preliminarmente, a ilegitimidade ativa, tendo em vista que não há comprovação de que a locadora seja a real proprietária do imóvel.

A isso o apelante acrescenta que a multa rescisória não lhe devia ser imposta, já que foram apresentadas *“mensagens e declaração de seu empregador comprovando a mudança de*

cidade (fls. 110-119), em 24/07/2023” (fls. 159) e que a “demora na entrega das chaves não pode ser imputada exclusivamente ao locatário quando a locadora não cumpre sua parte no processo de rescisão contratual.” (fls. 160).

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A apelada aforou ação de cobrança sobre assertiva de que locou o imóvel descrito na petição inicial ao réu, mas o demandado deixou de adimplir os encargos que lhe eram devidos desde meados de 2023, assim como de pagar a multa pela antecipada rescisão do contrato.

Em contestação o réu apontou falta de legitimidade ativa por inexistir prova de ser a autora proprietária do imóvel e, ao lado disso, alegou ser indevida a multa por rescisão antecipada, já que informou à senhoria que estava encerrando o contrato em razão da mudança de domicílio por transferência de seu empregador, tendo ainda enfatizado que a demora na entrega das chaves havia de ser atribuída à locadora e sua imobiliária.

Na sentença a Juíza rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa e assim havia mesmo de ser.

Realmente, nada importava a falta de documento comprobatório da propriedade, eis que como é elementar a capacidade para dar em locação não advém de domínio, mas da posse, ainda que sem título formal.

Nesse sentido, de fato, a observação de

Rogério Lauria Tucci e Álvaro Villaça Azevedo:

"A capacidade exigida ao locador é a de transmissão possessória, não a dominial. Assim, quem tem a posse e a aptidão para administrar determinado bem, independentemente da posição de ser seu proprietário, tem capacidade de dá-lo em locação." (Tratado de Locação Predial Urbana, ed. 1980, volume I, p. 30).

Daí ter corretamente sido asseverado que a autora figurava *"como locadora no contrato de locação objeto da lide, conforme se verifica às fls. 9 e 12, de modo que configurada sua legitimidade para propor ação de cobrança de aluguéis em face do réu locatário."* (fls. 152).

Na sequência a magistrada julgou parcialmente procedente o pedido da autora, desfecho que ela assim justificou:

"No entanto, tem-se que o réu não logrou êxito em comprovar a determinação de transferência de domicílio, à míngua de qualquer declaração apresentada nesse sentido, uma vez que os prints acostados às fls. 110/119 são insuficientes para tanto. Ademais, também não demonstrou ter notificado a autora acerca da pretendida rescisão dentro do prazo legal de 30 dias de antecedência.

Não obstante, inaplicável ao caso a segunda parte da cláusula sexta, que dispõe: "Depois de decorridos 12 (Doze) meses do prazo deste Contrato, o mesmo poderá ser rescindido por ambas as partes, desde que comunicado por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Somente nestas condições, ficará isenta da multa estabelecida." (fls. 11), considerando o termo inicial da locação em 25/09/2022 (cláusula segunda fls. 9) e que o réu comunicou a imobiliária acerca da rescisão contratual em meados de julho de 2023 (fls. 110/119), ou seja, dentro do prazo de 12 meses.

(...)

Em relação à cobrança de aluguéis referentes

aos meses de junho e julho de 2023, necessário observar que o marco final da relação locatícia se dá com a entrega das chaves ou imissão na posse do locador.

No caso em comento, ausente prova da formal entrega das chaves, ônus este que incumbia ao réu locatário, e os documentos por ele apresentados indicam que, pelo menos, até 15/08/2023 ainda estava na posse do imóvel (fls. 116/118).” (fls. 153/154).

Pois bem.

Os pontos de mérito discutidos no recurso de apelação são a aplicação de multa por rescisão antecipada do contrato de locação e o reconhecimento da responsabilidade da imobiliária pelo atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, a exclusão da condenação ao pagamento dos aluguéis dos dois últimos meses de ocupação do imóvel.

No entanto, os argumentos tecidos pelo recorrente, adianta-se, não comportam acolhimento.

Em relação à multa rescisória, bem fundamentada está a sentença ao invocar o art. 4º da Lei nº 8.245/91, o qual preleciona a dispensa da referida penalidade na hipótese de a devolução do imóvel decorrer de transferência do locatário por seu empregador.

Contudo, na hipótese *sub judice*, de acordo com os *prints* anexados pelo réu, é certo que se mostravam legítimas as solicitações de informações e de documentos formuladas pela imobiliária (contrato de trabalho anterior, contrato social da empresa e documento de quem assina pela empresa).

Tais exigências – de fácil cumprimento, frise-se –, visavam, por evidente, garantir a apuração da veracidade das informações prestadas pelo locatário, o qual quedou-se inerte e limitou-se a entregar apenas uma declaração em *pdf*, mesmo tendo sido informado de que o documento não foi aceito (fls. 110/112).

No mais, como bem apontado em sentença, o réu não demonstrou que a notificação ocorreu no prazo legal de trinta dias de antecedência. Ainda, a comunicação foi feita antes de decorridos doze meses do prazo do contrato, razão pela qual é inaplicável a cláusula sexta do instrumento celebrado.

Dessa maneira, era mesmo a medida que se impunha o reconhecimento da incidência da multa rescisória nos exatos termos da sentença do Juízo *a quo*, isto é, com a dedução de 1/3 de seu valor tendo em vista o tempo de ocupação do imóvel.

Por sua vez, o suposto atraso na entrega das chaves não pode ser atribuído exclusivamente a imobiliária nem possui o condão de isentar o apelante do pagamento dos aluguéis referentes aos meses de junho e julho de 2023.

O recorrente afirma que *“os autos demonstram que a entrega das chaves foi dificultada pela imobiliária, que demorou para indicar os ajustes necessários no imóvel e fornecer a minuta do distrato, ademais, quando o apelante tentou entrar no imóvel para realizar os reparos, foi surpreendido com a troca das chaves já realizada pela imobiliária.”* (fls. 160).

Todavia, não anexou ou produziu quaisquer provas a esse respeito que corroborassem sua alegação.

Na verdade, o réu juntou aos autos as conversas de *WhatsApp* de fls. 113/119 que demonstram que as informações sobre as marcas e cores das tintas para a pintura do imóvel foram devidamente prestadas, bem como registram que ele própria afirmou em 24 de julho de 2023 que a entrega das chaves se daria em 31 de julho.

A imobiliária enviou ao réu o laudo de vistoria do imóvel no mesmo dia em que solicitado por ele (03 de agosto de 2023). Mas, fato é que, de acordo com o *print* de fls. 116, o réu ainda se encontrava no imóvel em 15 de agosto de 2023, sendo de rigor a sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação ao pagamento do aluguel dos meses de junho e julho de 2023.

Ante tal contexto, a decisão de primeiro grau não merece reparos, eis que a ação havia mesmo de ser julgada parcialmente procedente nos termos nela indicados.

Nos moldes do artigo 85, § 11, do CPC, agrava-se a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR