



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000149049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018506-17.2020.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes EMERSON MAXIMO e ANA PAULA DE OLIVEIRA MAXIMO, são apelados VINICIO GUEDES MATAVELLI e LILIANA TAMARA PATRONI TORO.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Piracicaba – 4ª Vara Cível

MMª. Juíza da causa: Daniela Mie Murata

Apelantes: Emerson Máximo e Ana Paula de Oliveira Máximo

Apelados: Vinício Guedes Matavelli e Liliana Tamara Patroni Toro

LOCAÇÃO – CONSIGNAÇÃO DE CHAVES – COBRANÇA – Cabível a rescisão contratual, com a consignação de chaves em juízo pelos Autores (locatários) – Eventuais pendências referentes ao imóvel locado não obstam a rescisão contratual, tampouco justificam a recusa dos Requeridos (locadores) ao recebimento das chaves – Término do contrato de locação em 06 de novembro de 2020 (data da decisão que deferiu a consignação das chaves do imóvel) – Devido o reembolso dos valores pagos com despesas extraordinárias incorridas pelos Autores (locatários) – **SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA**, para declarar a rescisão do contrato e condenar os Requeridos ao pagamento “dos valores relativos às despesas extraordinárias comprovadamente despendidos” pelos Autores – Sentença contém omissão (quanto à incidência de correção monetária e juros moratórios) – **RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO, E DECLARADO (DE OFÍCIO)** que sobre o valor da restituição das despesas extraordinárias incidem correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação

Voto nº 33251



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de apelação interposta pelos Requeridos contra a sentença de fls.309/312, prolatada pela I. Magistrada Daniela Mie Murata (em 10 de janeiro de 2022), que julgou parcialmente procedente a “ação declaratória de resolução contratual c/c consignação de chaves e cobrança”, para declarar a rescisão do contrato e para condenar os Requeridos ao pagamento “dos valores relativos às despesas extraordinárias comprovadamente despendidos” pelos Autores, condenando os Requeridos ao pagamento de 80% das custas e despesas processuais (arcando os Autores com a parcela remanescente), e pagando cada parte os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em R\$ 2.000,00 para o patrono dos Autores e em R\$ 1.000,00 para o patrono dos Requeridos. Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 34.464,00.

As partes opuseram embargos de declaração (fls.317/322 e fls.323/335), que foram rejeitados (decisão de fls.352). Em seguida, os Requeridos apelaram.

Alegam que deve ser considerada como data da rescisão do contrato de locação a efetiva retirada das chaves (em 21 de janeiro de 2022), que o Juízo *a quo* não deliberou acerca dos aluguéis e encargos locatícios não pagos até a data da rescisão do contrato, que caracterizada “decisão surpresa” (o Juízo *a quo* “disse que não iria apreciar pedido além da entrega de chaves”), que não houve manifestação do Juízo *a quo* quanto ao afastamento dos Requeridos do imóvel locado (houve ameaça de “registro de BO de invasão de domicílio”), que incabível a restituição dos valores despendidos pelos Autores (locatários) com as despesas extraordinárias, que caracterizada a litigância de má-fé dos Autores, e que devida a redistribuição das verbas sucumbenciais. Pedem o provimento do recurso, para a improcedência da ação (fls.355/372).

Contrarrazões a fls.381/395.

A decisão de fls.400 determinou que os Requeridos apresentassem a cópia da última declaração ao Imposto de Renda (ou subscrevessem declaração de que isentos à apresentação de informes à Receita Federal) ou que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recolhessem as custas recursais, em cinco dias, sob pena de não conhecimento do recurso – o que foi cumprido, com o recolhimento a fls.404/405.

É a síntese.

Incontroverso que celebrado contrato de locação residencial (fls.21/31), pelo período de trinta meses, com início em 24 de fevereiro de 2017 e término em 24 de agosto de 2019, com a prorrogação por prazo indeterminado.

Findo o prazo locatício previsto no contrato, há a rescisão automática, independente de notificação ou prévio aviso entre as partes – e a convalidação por prazo indeterminado exige a permanência do locatário no imóvel por período superior a trinta dias, nos termos do artigo 46, *caput* e parágrafo primeiro, da Lei número 8.245/91.

Caso haja recusa do locador à rescisão contratual (após o transcurso do prazo avençado), é lícita a retenção das chaves pelo locatário, no resguardo do direito de comprovar a data de rescisão contratual, com o ajuizamento da ação de consignação de chaves.

Os Autores (locatários) comprovaram que encaminharam notificações extrajudiciais com pedido de rescisão contratual e de entrega das chaves em 30 dias a partir do recebimento da notificação (fls.70/76), e incontestemente que os Requeridos recusaram o recebimento das chaves sob o fundamento de que necessária a realização de reformas no imóvel.

Todavia, descabida a recusa dos Requeridos ao recebimento das chaves, pois inexistente previsão legal de manutenção da relação contratual após o pedido de rescisão por parte do locatário, nos termos do artigo 4º da Lei número 8.245/91.

Assim, ante a recusa injustificada dos Requeridos (locadores), correta a procedência do pedido de consignação de chaves, destacando-se que a eventual necessidade de realização de reparos no imóvel não altera o deslinde do feito, pois não é lícito ao locador exigir a permanência do vínculo locatício até a realização dos reparos no imóvel – notando-se que eventual controvérsia acerca dos danos causados ao imóvel deve ser apreciada em ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indenizatória própria (se o caso).

Cabe destacar:

“É possível a entrega das chaves do imóvel objeto de locação em cartório judicial, na hipótese em que o locador se recusa a recebê-lo sem a realização de reforma pelo locatário, porque, além de ser um direito de este devolver o imóvel ao fim do prazo do contrato, a exigência do locador caracteriza condição potestativa, ressaltando-se que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria” (STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.617.757/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. em 22.10.2018).

Em relação à data do término da relação contratual, descabido o pedido de declaração de extinção da relação locatícia a partir da retirada das chaves, pois o Juízo *a quo* deferiu a consignação das chaves em 06 de novembro de 2020 (decisão de fls.106), e incabível a cobrança dos aluguéis e encargos da locação após esta data, nos termos do artigo 334 do Código Civil.

Anoto que incabível a apreciação do pedido de cobrança dos Requeridos de eventuais débitos de aluguéis e encargos locatícios não pagos pelos Autores até a data da rescisão contratual (06 de novembro de 2020), pois ausente pleito reconvenicional nesse sentido – o que não impede que a pretensão seja deduzida em ação própria (se o caso).

Outrossim, impertinente a alegação dos Requeridos de que não foi apreciada a ameaça de “registro de BO de invasão de domicílio” realizada pelos Autores, pois não integra o objeto desta lide, destacando-se que a informação de potencial lavratura de boletim de ocorrência (“o proprietário, possivelmente por possuir cópias das chaves, tem adentrado ao imóvel sem autorização dos locatários, sendo que se este fato for constatado novamente, será elaborado o competente boletim de ocorrência por invasão de domicílio, já que a posse do imóvel ainda está com os locatários” – fls.76) constou da notificação extrajudicial encaminhada antes da consignação das chaves em Juízo, enquanto o imóvel ainda estava sob a posse dos Autores (locatários).

Ademais, correta a condenação dos Requeridos à restituição dos valores cobrados a título de fundo de obras (construção de muro e recapeamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do asfalto), pois incumbe aos locadores (Requeridos) o pagamento das despesas extraordinárias do condomínio (nos termos do artigo 22, inciso X e parágrafo único, da Lei número 8.245/91) – notando-se que há nulidade da cláusula contratual que transfere ao locatário a responsabilidade pelo pagamento daquelas despesas.

Observa-se que não houve “decisão surpresa” – conforme alegado pelos Requeridos – quanto à condenação ao ressarcimento das despesas extraordinárias incorridas pelo Autores, pois referido pedido consta expressamente da petição inicial (fls.18) e, na decisão de fls.256/257, o Juízo *a quo* apenas consignou que o pedido dos Requeridos para apuração de eventuais danos ao imóvel deveria ser objeto de ação própria (já que os Requeridos não formularam pleito reconvenicional).

Em relação à distribuição das verbas da sucumbência, considerando a parcial procedência da ação (os Autores pediram a declaração da rescisão contratual em 07 de outubro de 2020, mas declarada a rescisão contratual em 06 de novembro de 2020), razoável que os Requeridos arquem com 80% das custas e despesas processuais (arcando os Autores com a parcela remanescente).

No mais, razoável a majoração dos honorários advocatícios do patrono dos Autores para R\$ 3.000,00, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, não caracterizada a litigância de má-fé dos Autores, pois não preenchidos os requisitos descritos no artigo 80 do Código de Processo Civil.

Dessa forma, de rigor o improvimento do recurso.

Sem prejuízo, observo que a sentença contém omissão: não estabeleceu a incidência de correção monetária e dos juros moratórios. Assim, declaro (de ofício) que sobre a restituição das despesas extraordinárias incidem correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, porque presente a relação contratual, nos termos do artigo 405 do Código Civil (“Contam-se os juros de mora desde a citação inicial”).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, declaro (de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ofício) que, sobre a restituição das despesas extraordinárias incidem correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a citação, e majoro os honorários advocatícios do patrono dos Autores para R\$ 3.000,00 (três mil reais), com correção monetária desde hoje e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde o trânsito em julgado da decisão.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator