



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

01

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0032790-95.2024.8.19.0000
AGRAVANTE: ETEL CALCADOS LTDA
AGRAVADO 1: MUNA YOUNES KANAFANE
AGRAVADO 2: SALUA KANAFANE EL CHEIKH HASSAN

Agravo de Instrumento. Ação de consignação de imóvel. Locação não residencial do início do século (1/3/2000). Termo final do último contrato em 1/5/2023 (id. 58215778). Recusa das locadoras no recebimento das chaves representativas da entrega do imóvel. Divergência acerca da metragem do imóvel (loja) entregue à locatária no início do contrato. Imóvel contíguo a outro, no mesmo prédio, anteriormente já ocupado pela própria agravante a título de locação firmada com terceiros (desde 1983). União física dos imóveis por ocasião do início da locação com as agravadas, transformando visualmente em loja única. Exigência das locadoras de entrega do imóvel de acordo com as medidas constantes do Cartório de Registro de Imóveis. Dever de restituir a posse do imóvel como recebera. Irrelevância, para esse fim, da metragem constante do registro que indica a extensão da propriedade do locador, mas não prova qual a área do imóvel fora cedida em locação a mingua de outras informações. Inexistência, nos sucessivos contratos de locação, da menção à metragem do imóvel cedida em locação. Fotografia da fachada do imóvel, alegadamente anterior ao contrato de locação (id. 58215797 e 58215796), e planta baixa do imóvel arquivada na Prefeitura, datada de 1968 (id. 58215789), que corroboram a alegação da agravante acerca da metragem do imóvel entregue por ocasião do início da locação. Posterior alteração da área construída no registro da Prefeitura. Minucioso laudo técnico no mesmo sentido (id. 58215789). Obrigação do locatário em devolver o que efetivamente recebera no início da locação, independentemente do direito do locador-proprietário a área constante do registro. Locação que pressupõe a posse



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

direta anterior do locador e sua transferência ao locatário, sendo irrelevante o título de propriedade, sobre o qual é descabida qualquer discussão na ação consignatória do imóvel. A questão relativa da area de propriedade das locadoras deverá ser discutida com o proprietário da loja vizinha, também locado a agravante, pois envolve direito real e terceiro não integrante da lide.

Probabilidade do direito e perigo de dano. Restabelecimento dos efeitos da tutela de urgência de consignação do imóvel representado pelo depósito de suas chaves. Provimento ao recurso.

Vistos, relatados e examinados os autos do Agravo de Instrumento nº. 0032790-95.2024.8.19.0000 em que figura como agravante ETEL CALCADOS LTDA, sendo agravado MUNA YOUNES KANAFANE e OUTRO,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o recurso, nos termos da certidão.

* * *

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão nos autos de origem nº 0804782-23.2023.8.19.0061 (cópia id. 110927905, destes autos), que revogou a tutela de urgência para entrega das chaves.

Em suas razões (e-fls. 2-16), a autora-agravante reitera a narrativa da inicial dos autos de origem, acerca das condições em que foi firmado o contrato de locação entre as partes, afirmando que fora locatário de imóvel de propriedade das agravadas desde 1/3/2000 (loja 98), sendo que ocupava o imóvel contíguo (loja 94) desde 1983; que em 2000 ampliou suas instalações passando a ocupar a loja das agravadas, tendo derrubado a parede divisória, mas mantendo os marcos divisórios dos imóveis, que estão por sobre o teto de gesso, conforme se vê nas fotos anexadas; que inicialmente a locação da loja das agravadas foi firmada com o sr. Mustapha Kanafani e sua esposa, que foram sucedidos pelas agravadas, suas herdeiras, as quais solicitaram a celebração de novo contrato de locação em novas bases; que após o ajuizamento de demandas consignatória e revisional, as agravadas alteraram o registro das dimensões do



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

imóvel para maior perante o Município; que a loja sempre teve o cadastro de 122 m², conforme planta registrada, arquivada e aprovada pelo Município, devidamente assinada pelo então proprietário sr. Mustapha, e foi essa área recebida pela agravante, mas o processo administrativo de 2021 contou com um croqui à mão e à lápis para alteração da área construída para 251,82 m², sem qualquer alteração da planta aprovada, tendo efeitos meramente fiscais; que a sócia da agravante recebeu uma ligação da 1ª agravada com a proposta de encerramento dos processos e aceitação de uma planta que fizesse parte da avença para entrega do imóvel segundo a nova metragem do imóvel, o que não foi aceito pela agravante; que a agravante decidiu pela rescisão da locação quando de seu término, em 1/5/2023, surgindo a necessidade desta demanda de consignação de chaves; que providenciaram parecer técnico que confirmou que a individualização dos imóveis nos termos indicados pela agravante; que a agravante não pode entregar às agravadas a loja nas dimensões que elas pretendem seja por haver recebido a loja com dimensões menores, seja porque a posse da área pretendida pelas agravadas lhe foi repassada pelos proprietários da loja 94, de forma que essa discussão deve se dar entre os proprietários das lojas contíguas.

Quanto ao mérito, alega, em suma, que a legislação assegura ao locatário o direito potestativo de devolver o imóvel locado se e quando ele assim desejar, arcando com os ônus respectivos, não sendo possível a recusa do recebimento das chaves pelo locador, ainda que o contrato não tenha se esgotado ou que haja danos ao imóvel ou divergência em relação a suas atuais condições; que o art. 23, da Lei 8245/91, dispõe que a devolução é do que foi entregue (e recebido) e não do que consta no RGI; que a questão registral deve ser discutida e decidida entre os proprietários e não com o locatário; que as agravadas não colocaram no contrato de locação a metragem do imóvel para que, findo ele, pudessem exigir o imóvel com as dimensões do contrato, nem se deram ao trabalho de elaborar laudo de vistoria, e agora buscam se valer da rescisão para “corrigir” a metragem do imóvel, o que é inaceitável; que o imóvel foi entregue à locatária tendo a frente com metragem idêntica àquela que foi restabelecida quando da pretendida entrega das chaves, conforme fotografias da fachada do imóvel datadas de antes e depois do início da locação; que se havia divergência fática entre as dimensões das lojas 94 e 98 ou se havia erro no registro ou se a posse dos proprietários não era exercida nos moldes de parâmetros registraes, essa discussão não tem pertinência com a agravante na qualidade de mera locatária; que se as agravadas exerciam posse a menor e a passaram à agravante nestes termos, é com o proprietário da loja 98 que devem travar essa discussão,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

devendo receber a posse que outorgaram à agravante, e não a maior; que essa questão é objeto de outra demanda (processo n.º 0807109-38.2023.8.19.0061; que se as agravadas entregaram à agravante loja com pouco mais de 4 metros de frente, não podem pretender recebe-la com 6/7 metros de frente, por haverem supostamente descoberto posteriormente a metragem divergente; pugnando, ao final, pelo provimento ao recurso para reformar a decisão agravada e restabelecer a liminar.

A agravada compareceu espontaneamente nos autos deste recurso às e-fls. 21-38, pugnando pelo desprovimento ao recurso. Narra que as agravadas são proprietárias do imóvel em questão, locado à agravante desde 1997; que a agravante optou por expandir suas atividades comerciais, tendo unificado o imóvel objeto da lide (loja 98) ao imóvel contíguo (loja 94), locado pela agravante desde 1983; que a agravante pugnou pelo encerramento do contrato em maio de 2023, realizando obras de desmembramento das lojas, mantendo seu estabelecimento em funcionamento supostamente apenas na loja 94, mas o fez de forma distinta dos parâmetros registrais dos imóveis, usurpando 40% da metragem total do imóvel das agravadas em favor da contígua loja 94, que continua sob a posse da agravante; que somente pode receber as chaves quando suas dimensões retornarem às que possui perante o RGI.

Quanto ao mérito, afirma que a decisão agravada está correta, pois grande parte da área do imóvel permanecia de forma indevida sob posse da agravante; que os registros de imóveis identificam que a área da loja da agravante (loja 98) é substancialmente maior que o imóvel contíguo (loja 94), ainda sob locação das agravantes; que originalmente o prédio tinha 2 andares, dividio em 4 partes iguais, sendo que o imóvel objeto da lide (loja 98 tem fração ideal de 0,250 do terreno e dividia o 1º andar com a loja 94, de mesma fração ideal; que posteriormente a loja 94, de propriedade do espólio de José Jadallah Aoudee subdividiu-se, dando origem à loja 90, de propriedade de terceiros, de forma que a loja 94 passou a ter a fração ideal de 0,180 da construção total, ficando a loja 90 com 0,070, somando 0,250; que apenas pela descrição dos imóveis já seria possível calcular as dimensões aproximadas de cada um deles, por se tratar de quotas partes definidas sobre um mesmo imóvel matriz, cuja construção é essencialmente regular de iguais proporções; que de acordo com a fração ideal de 0,250 o imóvel da agravante deveria ter cerca de 6,85 m de frente (fachada), que correspondem exatamente à metade da totalidade da “faixada”, deduzidos os 1,40 m que servem de acesso às unidades das sobrelojas, o que é corroborado pelo Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, não havendo dúvida quanto



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

às dimensões e frações ideais do imóvel da agravante e dos demais contíguos; que não podem as agravantes descaracterizar informações públicas constantes em 3 registros imobiliários averbados, opondo a mera apresentação de 3 fotos sem data, sem ângulo ou indicação de que a loja da agravada teria sua medida modificada antes da locação, ou que o teria sido feito de forma definitiva a se justificar a descaracterização do registro; que a agravante não apresentou nenhum documento anterior à propositura das ações que demonstrasse as supostas alterações das medidas dos imóveis em contraposição ao RGI, nem mesmo título aquisitivo real; que não é a agravada que tem que comprovar a exatidão do RI, mas a agravante que tem que trazer prova capaz de desconstituí-lo, o que seria incabível em sede de decisão liminar; que a responsabilidade da agravada é restituir o imóvel de acordo com seu registro; que a loja 94 sempre apresentou metragem inferior à loja das agravantes (loja 98), cujo aluguel sempre foi substancialmente superior, a demonstrar que a loja 94 tem dimensões muito inferiores ao imóvel objeto da lide; que a agravante busca usurpar área da loja 98 das agravadas em favor da loja 94, acrescendo a esta uma metragem de “faixada” muito superior à que consta no RGI, beneficiando-se de sua locação por valor irrisório; que é legítima a recusa das agravadas em receber o imóvel, considerando a modificação das condições do imóvel, com metragem reduzida em mais de 40% da área original, não podendo a agravada receber o imóvel parcialmente; que se as agravadas não tem condições de restabelecerem seu imóvel ao *status quo*, em razão a área invadida pela agravante, que continua sob sua posse; que não pode a agravada receber o imóvel completamente descaracterizado, com frente diminuta, pois isso inviabilizaria a fruição de sua propriedade e geraria impacto em sua renda mensal, com redução do valor locatício; que a jurisprudência desta Corte reconhece que em situações excepcionais, como na hipótese, é legítima e justa a recusa de recebimento das chaves, quando o imóvel não é restituído em sua integralidade, de forma que a pretensão da agravante deve ser repelida; que em favor da tese da agravada foram juntados todos os registros de imóveis das lojas contíguas que comprovam suas frações ideais, os contratos locatícios que demonstram a discrepância dos valores de locação e a planta atual da Prefeitura; pugnando, ao final, pelo desprovimento ao recurso.

As partes requereram a realização de audiência especial de conciliação, mas as partes não chegaram a um acordo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Determinou-se a realização de perícia para dirimir a controvérsia, sobrevivendo o laudo de e-fls. 363-377, em relação ao qual a agravante se manifestou às e-fls. 381-383.

Às e-fls. 388-389, o patrono da agravada MUNA YONES KANAFANE informou a renúncia ao mandato que lhe fora conferido, juntando prova de comunicação das outorgantes.

É o relatório. Voto:

Inicialmente, destaco que a renúncia de uma das agravadas não impede o julgamento do recurso, considerando que ela foi intimada a esse respeito, prosseguindo-se o feito na forma do art. 112 c/c 346, do Código Civil.

Destaco também a possibilidade do contraditório diferido em caso de concessão/revogação de tutela de urgência *inaudita altera pars*, não havendo prejuízo à ré-agravada não citada.

Quanto ao mérito, o recurso merece provimento.

Controvertem as partes acerca do direito da autora a proceder à entrega do imóvel objeto de locação não residencial (loja comercial), iniciada em 1/3/2000 (e-fls. 53-71), sendo que o último contrato encontrou seu termo final em 1/5/2023 (id. 58215778 dos autos de origem).

O imóvel em questão (loja 98) é contíguo a outro (loja 94) que já era ocupado pela agravante desde 1983 (id. 58216957 dos autos de origem), tendo a agravante derrubado a parede divisória para ampliação de seu negócio, unindo fisicamente os imóveis de proprietários distintos.

Divergem as partes acerca da metragem do imóvel locado, pois as locadoras, sucessoras do locador original, exigem que o imóvel seja entregue de acordo com as medidas constantes do Registro de Imóveis (251,82 m²), ao que a locatária se opõe, ao argumento de que a metragem da loja que recebera em locação (122 m²), seria inferior a 50% da área registrada.

Inicialmente a liminar foi deferida para depósito das chaves representativas do imóvel em juízo (id. 89974865 dos autos de origem), o que foi devidamente cumprido pela autora, ora agravante (id. 90141242 dos autos de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

origem), mas após a contestação essa decisão foi revogada (id. 110927905 dos autos de origem), o que é objeto deste recurso.

Na petição apresentada pelas agravadas através de novo patrono assumiu o patrocínio deste recurso, informam que as chaves que permitiriam acesso ao imóvel não estariam depositadas em cartório, situação que provavelmente tenha ocorrido porque foi necessário o ingresso do expert que foi nomeado para a diligência de vistoria no imóvel, determinada pelo signatário.

Ressalto, que o dever do locatário é o de restituir a posse do imóvel que recebera em locação e nesse caso a discussão e a dúvida é exatamente essa. Qual teria sido a área de propriedade das locadoras herdadas do antigo locador, que lá no passado teria sido dada em locação? Isto porque o locador pode ceder todo seu imóvel ou parte dele.

Para a locação não importa sequer a propriedade do locador, considerando que para se colocar como tal em dada relação, basta ter a posse de determinado bem para cedê-la, mediante pagamento de remuneração, a outrem.

A área de um imóvel constante do registro de imóveis, pelo nosso sistema indica – se não for anulado ou retificado – a extensão do direito do proprietário e se há, como parece, conflito com a área da propriedade vizinha é uma questão dominial que deverá debatida entre os titulares do direito real e não em face do locatário,

Se as evidencias indicarem que a área recebida em locação é inferior a área de propriedade do locador e está área, a principio, que o locatário deve devolver. Se por outro lado, neste recurso ou no julgamento da pretensão da ação, ficasse ou ficar provado que o locatário teria recebido área maior, é dele a obrigação de devolver a loja como recebida, não pelo que consta no registro de imóveis mas pela posse que teria recebido.

Ora, em nenhum dos sucessivos contratos firmados se fez menção da metragem do imóvel cedido em locação, tampouco eles foram acompanhados de laudo de vistoria ou qualquer documento indicativo da metragem cedida, deve a questão, na fase que se encontra, ser dirimida por meio da análise dos elementos de convicção existentes, dentre eles a inspeção realizada por determinação do signatário.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Dentre entre coisas, a agravante juntou fotografias da fachada do imóvel (id. 58215797 e 58215796, dos autos de origem), supostamente anteriores ao início da locação em 2000, que parecem indicar que a fachada da loja 98 era menor que a da loja 94 (e não maior, como sustentam as agravadas).

Essa conclusão, aliás, é corroborada pelo parecer técnico da Arquiteta Urbanista e Eng. de Segurança Gissele Zandomeneghi (id. 58215789 e 58215788), que afirma que a medida de vitrine da frente da loja 98 a ser entregue é de 3,95 m, o que confere com a planta antiga, datada de 1968, arquivada na prefeitura (v. pág. 5, do parecer, id. 58215788), conforme afirmado pela agravante.

Referido parecer também faz uma análise dessas fotografias antigas da fachada do imóvel, de “várias plantas antigas de reforma” que apontam quebra de alinhamento da parede de fundo, da planta baixa e de detalhes construtivos — paredes antigas cortadas, pilares, saídas de água, mureta antiga na marquise — que indicam a linha de divisa entre os imóveis e a parede divisória, embora pareça que a parede existente como divisória inferior dos imóveis não siga a mesma linha da divisória dos imóveis de nível superior do mesmo prédio, aparentando uma discrepância lógica de construção.

Além disso, o espelho de IPTU do ano de 2017 apresentava a metragem de 122 m² (id. 58215795), condição que somente foi alterada após a solicitação das agravadas de alteração do cadastro imobiliário municipal, em 8/12/2021 (id. 58215791), a partir de quando passou a apresentar a metragem de 251,82 m² (id. 58215793).

No mesmo sentido, deve ser destacada a inspeção realizada para fins exclusivos de exame deste recurso, cujo laudo apresentou à seguinte conclusão:

“Após análise do teor da ATA DE AUDIÊNCIA ESPECIAL que balizou os procedimentos que deveriam ser levados em conta na vistoria, esta foi realizada no dia 05/05/2026 as 10:30h. Como solicitado foi realizada a conferência das medidas das plantas apresentadas sendo, uma com os dados dos RGIs (fração ideal) e outra apresentada no processo de devolução da loja N°98 e que se aproxima da planta aprovada na PMT.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

“Em seguida foram abertas clareiras no forro de gesso para verificação visual e registro fotográficos integrantes deste laudo. Tais procedimentos permitiram constatar vestígios evidentes de materiais semelhantes a tijolos apenas na linha divisória da planta apresentada no processo de devolução da loja N°98, e da planta aprovada na PMT.

Dessa forma, deve ser deferida a liminar de consignação do imóvel, representado pelo depósito das chaves que lhe dão acesso em juízo, considerando a probabilidade do direito alegado, bem como o perigo de dano decorrente da demora na tramitação do feito, com incidência dos encargos locatícios.

Ante o exposto, voto no sentido de **dar provimento** ao recurso para restabelecer os efeitos da decisão inicial que deferira a liminar de depósito judicial do imóvel, representado pelo depósito em cartório das chaves que permitem o acesso ao imóvel objeto da lide.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
DESEMBARGADOR RELATOR