



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011871-89.2023.8.26.0006, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante VALMIRA MARIA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSÉ CARLOS LELIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

LOCAÇÃO RESIDENCIAL por prazo determinado. Ação de rescisão contratual cumulada com cobrança. Sentença de parcial procedência. Apelo das autoras locatárias. Pedido de restituição da caução. Impossibilidade. Retenção justificada para adimplemento da multa, fundada no rescisão imotivada e antecipada do ajuste. Sentença mantida. Recurso negado

Voto nº 31.845

Trata-se de sentença prolatada pela MM Juíza de Direito, Dra. RENATA YURI TUKAHARA KOGA, que julgou procedente a ação para *"declarar rescindido o contrato firmado entre as partes. Diante da sucumbência recíproca e conforme o art. 90 do Código de Processo Civil, cada parte arcará com metade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que ora fixo em 10% do valor atribuído à causa, observada a suspensão da exigibilidade em razão de a parte autora ser beneficiária da Justiça gratuita. Após o trânsito em julgado e nada mais sendo requerido, certifique-se a regularidade no recolhimento das custas e despesas (art. 1.098, § 5º, das NSCGJ) e remetam-se os autos ao arquivo"*.

A autor apela (fls. 282/297), insistindo na integral procedência da ação.

Aduz que o intento da locação era proporcionar moradia para sua mãe. Todavia, no dia subsequente à assinatura do contrato (11/03/2023), ao tentar realizar a mudança, foi impedida, pois o

imóvel ainda se encontrava ocupado com móveis e pertences do locador, sendo liberado apenas no dia 16. Nesta data, sua mãe foi internada e veio a falecer em 19 de março de 2023, o que frustrou e inviabilizou a continuidade da locação. Alega que, como não chegou a realizar a mudança e ocupar o imóvel, solicitou ao requerido a rescisão contratual e a devolução do valor dado em garantia, mas este se negou, alegando ter utilizado o dinheiro para quitar dívidas.

Encerra pugnando pelo provimento recursal para *"para o justo fim de que seja reformada a sentença proferida pelo Juízo "a quo", no sentido de: i) Determinar a devolução do valor pago a título de caução locatícia, com juros e atualização monetária; ii) Condenar o Apelado a indenizar a Apelante por danos morais"*.

O recurso ascendeu acompanhado das contrarrazões (fls. 189/197).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento, adianta-se.

Com efeito, não restou provado nos autos que o locador não tenha disponibilizado o imóvel no prazo avençado, inexistindo um único indício de prova que corrobore com a tese exordial, sendo fundamental registrar que as autoras manifestarem desinteresse pela produção de provas – fl. 156/163.

das autoras poucos dias após vigência contratual, o trágico episódio não produz efeitos legais no contrato de locação, vez que sequer a falecida compunha a relação obrigacional.

Conforme bem consignou o julgado vergastado, *in verbis*:

"Para o caso sob exame, o contrato foi firmado por prazo certo 36 meses (fls. 21), com previsão de aplicação de multa equivalente a 3 aluguéis, caso rescindindo antes do prazo de 12 meses, conforme a cláusula 9ª (fls. 22). O fato da locação do imóvel se destinar à residência de sua mãe que, infelizmente, poucos dias após a conclusão do negócio jurídico, veio a falecer, não tem o condão de afastar a aplicação da multa contratualmente prevista.

Desse modo, não há ilegalidade na conduta da parte requerida ao reter o valor dado em caução a fim de adimplir a multa. Por consequência, por fim, não há que se falar em danos morais".

Logo, a sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos e mais estes.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso e, nos termos do artigo 85,§11, do CPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% sobre o valor atribuído a casa, observado a gratuidade.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora