



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000418227**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001390-06.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado IRUAN JOANES SANTOS DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante FRANCISCO CARLOS BARDELA.

**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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**MORAIS PUCCI**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1001390-06.2023.8.26.0576**

**Apelantes e, reciprocamente, apelados: Iruan Joanes Santos da Cruz e Francisco Carlos Bardela**

**Comarca de São José do Rio Preto – 4ª Vara Cível**

**Juiz de Direito: Guilherme Silva e Souza**

**Voto nº 38507**

**Apelação cível. Ação de rescisão de contrato de locação com pedido de restituição da caução e de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor e recurso adesivo do réu.**

**Contrato de locação de imóvel residencial pelo prazo de 12 meses. Findo o prazo o locatário permaneceu no imóvel por alguns meses sem oposição do locador. Locatário que comunicou o locador com prazo prévio de 30 dias sua intenção de desocupar o imóvel. Alegação do locatário de que houve resistência do locador no recebimento das chaves e na devolução da caução, sob alegação de que houve prorrogação do contrato por 30 meses. Na defesa, o locador invoca a cláusula 3ª do contrato, que prevê prorrogação do contrato por mais 6 (seis) meses. Cláusula nula de pleno direito nos termos do art. 45 da Lei 8.245/91. Prorrogação do contrato que se operou por prazo indeterminado. Elementos nos autos que comprovam a notificação prévia para desocupação e ilegítima resistência do locador no recebimento das chaves. Pretensão do locador de cobrança dos aluguéis após o prazo de disponibilização das chaves descabida.**

**Danos morais não evidenciados.**

**Recursos não providos.**

A r. sentença proferida à f. 75/78, destes autos de ação de rescisão de contrato de locação com pedido de restituição da caução e de indenização por danos morais, movida por **IRUAN JOANES SANTOS DA CRUZ**, em relação a **FRANCISCO CARLOS BARDELA**, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: (a) declarar a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes; (b)

condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.500,00, corrigida desde o ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Pela sucumbência recíproca, condenou cada parte no pagamento de metade das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em R\$ 700,00, por equidade.

Apelou o autor (f. 81/91) insistindo no pedido de indenização por danos morais, diante da retenção indevida do valor da caução.

Já o réu, em recurso adesivo (f. 117/120), busca a improcedência da ação e procedência de seu pedido reconvencional, alegando que a entrega das chaves só ocorreu em 28/05/2024 e que o locatário é devedor de valores de aluguéis e encargos de locação até a referida data.

O recurso do autor está isento de preparo por ser ele beneficiário da gratuidade processual (f. 24) e o recurso do réu foi preparado às f. 146/147;

#### **É o relatório.**

A sentença foi disponibilizada no DJE em 12/06/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 80); a apelação, protocolada em 03/07/2024, é tempestivo também o recurso adesivo apresentado pelo réu no prazo das contrarrazões.

As partes celebraram, em 16/07/2021, contrato de locação de imóvel residencial com prazo determinado, figurando o autor como locatário e o réu, locador, para vigorar por 12 meses (de 22/07/2021 a 22/07/2022), mediante o pagamento do aluguel mensal de R\$500,00, com depósito caução no valor de R\$1.500,00, correspondente a três aluguéis, a ser devolvido ao final da locação ao locatário (f. 13/16).

O locatário ajuizou esta ação de rescisão contratual com

pedido de restituição da caução e indenização por danos morais, alegando que: (a) após o fim do prazo de doze meses, permaneceu no imóvel sem oposição do locador, prorrogando seu contrato automaticamente; (b) o contrato foi prorrogado por prazo indeterminado; (c) em 12/10/2022 notificou o locador por mensagem de WhatsApp sobre a desocupação do imóvel, no prazo de trinta dias; (d) no entanto, no dia 12/11/2022 o locador se recusou a restituir a caução prestada e a receber as chaves do imóvel, sob a justificativa de que o contrato teria se estendido por 36 meses.

Por tais razões, requereu que: (a) seja declarado rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando o réu a devolver o valor da caução no valor de R\$ 1.500,00; (b) o réu seja condenado no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Em sua contestação, o locador alegou, em suma, que: (a) nos termos da cláusula 3ª do contrato o prazo contratual foi renovado por mais 6 (seis) meses, ou seja, até 22/01/2023; (b) o locatário comunicou a desocupação antes do prazo estabelecido na cláusula 3ª, porém, não devolveu as chaves. Ao final, em reconvenção, requereu, liminarmente, a reintegração da posse do imóvel e a condenação do locatário no pagamento de aluguéis até a data da efetiva entrega das chaves.

Às f. 68 foi deferida a liminar formulada na reconvenção, determinando que o autor deposite as chaves no endereço do locador no prazo de três dias.

Às f. 71, o locatário informou que realizou a entrega das chaves no dia 28/08/2024.

Sobreveio, então, a sentença de parcial procedência, considerando que: (a) o locatário comprovou a notificação ao locador

sobre o desinteresse na manutenção da locação, na restituição do bem e formulou pedido condenatório do senhorio na devolução da caução; (b) a cláusula que prevê a prorrogação do contrato após o decurso do seu prazo, deve ser considerada nula de pleno direito; (c) o mero descumprimento contratual não dá ensejo a danos morais indenizáveis.

A r. sentença não merece reforma.

Às f. 19/23 o locatário trouxe mensagens de WhatsApp demonstrando que em 12/10/2022 comunicou o locador que desocuparia o imóvel com prazo prévio de 30 (trinta) dias (f. 19). Em 10/11/2022, enviou nova mensagem perguntando ao locador para quando poderiam marcar a entrega das chaves (f. 20), tendo como resposta do locador o cálculo de multa proporcional, considerando a prorrogação do contrato por mais 36 meses, e após, foram trocadas diversas mensagens de áudio não trazidas aos autos (f. 19/23).

Das mensagens de texto trazidas é possível verificar que o locatário, por diversas vezes, insistiu no pedido de devolução das chaves. Vê-se ainda, que em uma das mensagens o locatário, preocupado com a demora no recebimento das chaves, questiona o locador: “Eu peguei a chave com o senhor então eu tenho que devolver para o senhor, como não está dando pro senhor se encontrar com a gente lá na casa para eu entregar a chave eu espero que esses dias não sejam cobrados como aluguel”. E o locador como resposta sinalizou positivamente com emoji “👍” (f. 21)

O locador impugnou a veracidade de tais mensagens (f. 19/23).

Os documentos de f. 19/23 corroboram a alegação do locatário de que houve resistência do locador no recebimento das chaves, sob o argumento de que o contrato teria sido renovado por

mais 36 (trinta e seis) meses.

Já na contestação, o locador alterou o argumento. Alegou que o contrato foi prorrogado por mais 6 (seis) meses, invocando a cláusula 3ª do contrato.

O art. 47 da Lei 8245/91 prevê que, “quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado”

Já a cláusula 3ª do contrato firmado entre as partes previu que findo o prazo estabelecido, sem oposição do locador, a prorrogação seria por mais seis meses, reservando, porém, o direito do locador a denunciar o contrato a qualquer tempo. Veja:

Cláusula 3ª

Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada pelo tempo de seis meses, porém acrescidas de variações de índices de acordo com a lei vigente, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas.

No entanto, poderá o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO de 30 dias.

Se, notificado, e o LOCATÁRIO não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao valor de mercado, enquanto estiver em seu poder e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 1.196, Código Civil).

Tal cláusula, no entanto, não pode prevalecer pois limita a prorrogação automática do contrato por prazo indeterminado, prevista no art. 47 da Lei 8.245/91, que é nula de pleno direito, nos termos do art. 45 da Lei 8.245/91. Além disso, como bem entendeu o douto Magistrado, a cláusula confere a faculdade de denúncia do contrato nesse prazo certo prorrogado apenas ao locador, o que é igualmente, abusivo.

Foi, portanto, injusta a resistência do locador no recebimento das chaves, sob o argumento que o contrato foi prorrogado por mais um período determinado.

Assim, diante da injusta recusa no recebimento das chaves, é descabida a pretensão do locador de cobrança de aluguéis após 12/11/2022, prazo final da notificação do locatário.

Por outro lado, não se vislumbra, na hipótese, danos morais indenizáveis.

A princípio o descumprimento contratual não gera dano moral indenizável, a não ser em casos especialíssimos.

Não se olvida os transtornos e dissabores sofridos pelo autor com a situação narrada. No entanto, tal fato por si só não tem capacidade danosa suficiente de gerar dano moral indenizável, que pressupõe dano à dignidade, honra ou imagem do indivíduo.

Por tais motivos, nego provimento aos recursos e, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro para R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) os honorários sucumbenciais devidos pelas partes, corrigidos pelo IPCA do IBGE a partir deste julgamento e acrescidos de juros moratórios mensais calculados pela taxa SELIC, descontado o IPCA e desconsiderada eventual diferença negativa mensal.

Deverá o réu, porém, comprovar a melhora da fortuna do autor para lhe cobrar as verbas de sucumbência em face dos benefícios da gratuidade judiciária a ele concedidos (art. 98, § 3º do CPC).

Recursos não providos.

**Morais Pucci**

Relator