



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000428960

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030954-96.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes EMERSON E ENZO COMÉRCIO DE ROUPAS E BRINQUEDOS LTDA e MARCIA HARUE MIADY, é apelado HENCO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 25.421

Apelação Cível nº 1030954-96.2023.8.26.0554

Apelantes: Emerson e Enzo Comércio de Roupas e Brinquedos Ltda e Marcia Harue Miady

Apelado: Henco Empreendimentos e Construções Ltda

Comarca: Santo André

APELAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO DO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO DE RESCINDIR A LOCAÇÃO. TERMO INICIAL DO TÉRMINO DO CONTRATO A CONTAR DA PROPOSITURA DA PRESENTE AÇÃO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS, EM RAZÃO DA RECUSA INJUSTIFICADA POR PARTE DO LOCADOR EM RECEBER AS CHAVES, ENSEJANDO A PERDA DO TEMPO ÚTIL POR PARTE DOS LOCATÁRIOS.

I. Caso em Exame: Os Autores, ora Locatários, tentam encerrar o contrato de locação desde 28/04/2023, enfrentando recusa injustificada do locador em receber as chaves. Notificações extrajudiciais foram enviadas sem sucesso, por 2 (duas) vezes, levando à propositura da presente ação judicial. Discussão ainda sobre danos morais em razão da recusa injustificada por parte do locador em receber as chaves.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar o termo final da relação contratual de locação e a responsabilidade por eventuais débitos deixados em aberto, bem como a existência de danos morais da ordem de R\$ 37.783,20, em razão da recusa do locador em receber as chaves.

III. Razões de Decidir: A recusa do locador em receber as chaves não é justificada, pois o locatário tem o direito potestativo de devolver o imóvel a qualquer tempo, conforme art. 4º da Lei nº 8.245/91. A propositura da presente ação marca o término da relação locatícia, sendo que os valores dos locativos e débitos acessórios de locação deixados em aberto, bem multa contratual proporcional tempo de vigência do contrato devem ser apurados em sede de liquidação de sentença, adotando-se com termo final do contrato o dia 21/11/2023. Danos morais configurados, em razão da recusa injustificada por parte do locador em receber as chaves, ensejando a perda do tempo útil por parte dos locatários.

IV. Tese de julgamento: 1. O locatário tem o direito potestativo de devolver o imóvel, independentemente de débitos ou danos no imóvel que devem ser discutidos em ação própria caso o locador assim entenda. 2. A recusa injustificada do locador em receber as chaves não impede a rescisão contratual. 3. Os danos morais restam configurados, em razão da recusa injustificada por parte do locador em receber as chaves, ensejando a perda do tempo útil por parte dos locatários, devendo o Réu ser condenado em danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por critério de razoabilidade e proporcionalidade, sem importar em enriquecimento ilícito.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Emerson e Enzo Comércio de Roupas e Brinquedos LTDA., bem como por Marcia Harue Miady, contra a sentença de fls. 223/226, da lavra do MM. Juízo da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André, proferida nos autos da ação de consignação de chaves c./c. pedido de extinção do negócio jurídico.

A ação foi julgada improcedente nos seguintes termos:

“Diante do exposto, julgo improcedente a ação ajuizada por EMERSON E ENZO COMÉRCIO DE ROUPAS E BRINQUEDOS LTDA e MARCIA HARUE MIADY contra HENCO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

Tendo em vista a sucumbência suportada que é objetiva arcarão as autoras com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados, de acordo com o art. 85, parágrafo segundo³, do Código de Processo Civil, em 10% do valor atribuído à causa”.

Em face da sentença foram opostos embargos de declaração por ambas as partes, às fls. 231/237 e às fls. 238/241, restando ambos rejeitados, conforme decisão de fls. 261/263.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 27/06/2024 (fls. 229) e a decisão dos embargos no Dje de 29/08/2024 (fls. 265).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido às fls. 280/281. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado nos termos do art.1.007, §3º, do CPC.

Os Autores requerem a reforma da sentença. Alegam, em breve síntese, que *“desde Janeiro de 2023, por conta de dificuldades financeiras, desejam encerrar o contrato de locação, o que não foi aceito pelo locador, sendo obrigados a enviarem notificação extrajudicial que acabou sendo recusada pelo Apelado em 28/04/2023”*.

Sustentam que, por conta da primeira recusa, encaminharam novamente no dia 06/07/2023, *“Notificação Extrajudicial encaminhada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Santo André/SP”*, sem qualquer sucesso.

Asseveram que, no dia 30/08/2023, oficialmente, desocuparam o imóvel, efetuando todos os reparos necessários para restituir a posse do bem de forma amigável, sendo obrigados, após meses de espera sem qualquer retorno, a promoverem a presente ação de depósito de chaves, em 29/11/2023, pugnando pela extinção do contrato.

Aduzem que, em razão da recusa da Ré, deve ser decretada a extinção do contrato em 30/08/2023, afastando-se os débitos locatícios a partir dessa data, pugnando, subsidiariamente, que o termo inicial do término do contrato seja a data da propositura da ação em 21/11/2023, buscando danos morais no importe de R\$ 37.783,20 (trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais e vinte centavos), em razão da recusa do locador em receber as chaves.

O Réu, por sua vez, apresenta contrarrazões, pugnando pelo desprovemento do recurso, conforme fls. 289/321.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Ressalvado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso comporta parcial provimento.

Adoto o relatório da sentença:

“EMERSON E ENZO COMÉRCIO DE ROUPAS E BRINQUEDOS LTDA e MARCIA HARUE MIADY ajuizaram ação contra HENCO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, alegando, em suma, que em 2010 a primeira coautora, como locatária e a segunda como fiadora, deram início a contratos de locação com a ré, os quais vêm sendo renovados; que, durante a vigência do último ajuste (01 de junho de 2021 a 30 de maio de 2025), a primeira coautora - por estar enfrentando problemas financeiros - teve intenção de encerrar a locação do imóvel.

Ocorre que em agosto de 2023, mesmo tendo finalizado as reformas para a devolução, foi informada pelo Sr. Fujimoto (corretor) que o Sr. Rubens (sócio da ré) pedi para que ela disponibilizasse o imóvel para visitas, bem como que não haveria mais cobrança dos aluguéis e que a vistoria seria realizada juntamente com a entrega das chaves.

Aduzem, ainda, que o representante da requerida é sabedor da pretensão de rescisão do contrato de locação, bem como que o imóvel está desocupado.

Com base nisso, requereram a procedência da ação, para: a) rescindir o contrato de locação e, por consequência, cessar as cobranças dos aluguéis a partir de 30 de agosto de 2023; b) declarar a isenção do pagamento da multa locatícia e c) condenar a ré ao pagamento de indenização pelo dano moral causado (estimada em R\$ R\$ 37.783,20), além dos consectários legais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Citada regularmente, a requerida apresentou resposta (contestação), aduzindo, em síntese, que não recebeu qualquer notificação das autoras, bem como que elas jamais realizaram o agendamento de vistoria para a entrega das chaves, de modo que não restou demonstrada a intenção de devolverem o imóvel objeto da locação.

Assim, pugnou pela rejeição das pretensões iniciais. É o relatório do essencial”.

Primeiramente, a preliminar de cerceamento de defesa deve ser afastada.

Como é cediço, cabe ao Julgador, de forma discricionária, analisar os elementos constantes dos autos, verificando as provas produzidas e, se for o caso, determinar a produção de outras provas que entender necessárias para a elucidação do caso concreto ou julgar a lide de forma antecipada.

No caso em testilha, se mostrou dispensável a produção de prova testemunhal pleiteada pelos Autores, uma vez que a robusta prova documental acostada aos autos foi suficiente para a formação da convicção do MM. Juízo de primeiro grau, permitindo o adequado exame das questões debatidas pelas partes, sendo desnecessária a produção de outras provas.

No mais, é firme a jurisprudência no sentido de que o juiz tem o poder-dever de indeferir a produção de provas inúteis ou quando os elementos constantes dos autos já permitirem o seu julgamento:

“... Quanto à necessidade da produção de provas, o juiz tem o poder-dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento. É do seu livre convencimento o deferimento de pedido para a produção de quaisquer provas que entender pertinentes ao julgamento da lide...”. (Superior Tribunal de Justiça, AgRg no Ag 738.889/RS, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, j. em 18/04/2006).

Na esteira deste entendimento, também já decidiu este Egrégio Tribunal:

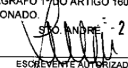
“RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – MATERIA PRELIMINAR. Cerceamento de defesa. Inocorrência. A não realização de audiência de instrução com oitiva de testemunhas não resulta em cerceamento de defesa se os elementos de prova em relação a matéria em debate se mostra suficientes ao deslinde da controvérsia. Prejudicial repelida. RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - MERITO. Autor objetivando a cobrança de aluguéis e encargos locatícios. Possibilidade. Requerido que não demonstrou fatos desconstitutivos do direito do autor no que toca a cobrança dos aluguéis, encargos da locação, bem como multa contratual. Exegese do artigo 373, inciso II, do Código Processo Civil. Sentença mantida. Recurso de apelação do requerido não provido, com observação”. (TJSP; Apelação 1017682-60.2016.8.26.0625; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2017; Data de Registro: 29/09/2017)

Superada a questão preliminar, passo à análise do mérito recursal.

No caso em comento, da análise atenta dos autos, verifica-se que os Autores tentam por fim no contrato de locação ao menos desde 28/04/2023, conforme se verifica às fls. 42/43 dos autos, onde consta expressamente a recusa no recebimento da correspondência.

Se não bastasse, ante a recusa do Réu, efetivamente comprovada nos autos, os locatários foram obrigados a encaminharam novamente no dia 06/07/2023 “Notificação Extrajudicial encaminhada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Santo André/SP”, sem qualquer sucesso, conforme se observa às fls. 46/51, observando-se que referido documento é dotado de fé-pública.

Referida notificação extrajudicial também não foi recebida, conforme se observa às fls. 52/53:

CERTIDÃO CERTIFICO E DOU FÉ QUE DEIXEI DE ENTREGAR O DOCUMENTO ACIMA INDICADO EM VIRTUDE DA OCORRÊNCIA ABAIXO CERTIFICADA: Nos dias, 07/07/23- 12/07/23-17/07/23 foram feitas diligências e em cada uma foi deixado recado por escrito para comparecimento nesta serventia, o que não ocorreu. CERTIFICO AINDA QUE NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 160 DA LEI 6015/73 A OCORRÊNCIA SUPRA FAZ PARTE DAS ANOTAÇÕES DO REGISTRO ACIMA MENCIONADO.	ENTREGA PESSOAL  ESCREVENTE AUTORIZADO
Inez Aparecida Murari Escrevente Autorizada	SÃO ANDRÉ - 20 JUL 2023

Ora, não pode o locador se recusar a receber as chaves, pois se trata de direito potestativo do locatário a restituição do bem a qualquer tempo, mediante prévia notificação, nos exatos termos previstos no art. 4º da Lei nº 8.245/91:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.
(grifamos e destacamos).

Confira-se o entendimento deste E. TJSP sobre a questão discutida:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECOVENÇÃO – INSURGÊNCIA DA RÉ – NÃO CABIMENTO – EXTINÇÃO PREMATURA DO CONTRATO MOTIVADA PELA DETERMINAÇÃO DE FECHAMENTO DO COMÉRCIO PELO PODER PÚBLICO, EM RAZÃO DA PANDEMIA DE COVID-19 – ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL – ART. 478, CC – RECUSA INJUSTIFICADA DA LOCADORA – LOCATÁRIO QUE POSSUI DIREITO SUBJETIVO À RESCISÃO DO CONTRATO, SENDO A DEVOLUÇÃO DAS CHAVES DIREITO POTESTATIVO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I- Recusa injustificada da locadora que se caracteriza pela demora em proceder à vistoria de entrega das chaves diante da expressa manifestação do locatário, por meio de notificação, em resilir o contrato; II- **É inegável o direito potestativo do locatário em requerer a rescisão contratual e entrega das chaves, independentemente de débitos e/ou obrigações pendentes;** III- Indevida a aplicação de multa rescisória, posto que ausente culpa do locatário pela extinção prematura do contrato, sem prejuízo da cobrança de eventual crédito em favor da locadora por meio via própria.(TJSP; Apelação Cível 1042441-30.2020.8.26.0114; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024)(destacamos e grifamos)

Processual. **Locação.** Ação de rescisão declaração de nulidade de cláusula e indenização por danos materiais e morais. Insurgência da autora contra decisão que indeferiu medida de urgência inaudita altera parte. **A entrega das chaves é direito potestativo da locatária.** Antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, com contraditório diferido (exceção), que nada autoriza no caso concreto, tendo em vista que não vislumbrados os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil. Necessária instauração do contraditório. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2160077-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2024; Data de Registro: 30/03/2024)

(destacamos e grifamos)

Locação. Ação de consignação em pagamento cumulada com entrega de chaves e exibição de documentos. Recusa do locador em receber as chaves. Reconvenção. Sentença de improcedência dos pedidos principais e de parcial procedência dos pedidos reconventionais. Apelo dos autores-reconvindos (locatário e fiador). Cerceamento de defesa não caracterizado. Prova oral desnecessária. Nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Reconhecimento. Ofensa aos artigos 93, inciso IX, da Constituição Federal e 489, § 1º, inciso IV, do CPC. Processo em condições de imediato julgamento. Análise do mérito pelo Tribunal, nos termos do artigo 1.013, § 3º, inciso IV, do CPC. **Impossibilidade de condicionar a entrega das chaves à realização de vistoria ou reparos no imóvel. Direito potestativo do locatário que não pode ser obstaculizado.** Precedentes. Clausula contratual mitigando a prerrogativa de devolução das chaves que deve ser reputada nula. Autores-reconvindos, todavia, que devem responder pelos danos materiais, arcar com o pagamento dos aluguéis e demais encargos até a data da entrega das chaves em juízo e pelo período de reforma do imóvel, isoladamente considerado, além de multa contratual e complementação dos locativos de acordo com os reajustes do IGPM. Sucumbência redimensionada em observância ao decaimento de cada uma das partes. Recurso parcialmente provido.(TJSP; Apelação Cível 1000695-62.2022.8.26.0099; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2023; Data de Registro: 30/03/2023)(destacamos e grifamos)

Na hipótese dos autos, os Autores, ora Locatários, enviaram por 2 (duas) vezes notificação extrajudicial ao locador sobre a entrega das chaves, sendo obrigados a ingressarem com a presente ação judicial, diante da manifesta recusa em encerrar o contrato de locação.

Cumpra observar que incumbe ao locador tomar as providências legais para comprovar os prejuízos que suportou, caso assim entenda e eventualmente cobrá-los dos locatários, inclusive por meio de ação judicial, não sendo eventuais débitos deixados em aberto ou eventuais danos no imóvel justo motivo para recusa das chaves.

Os Autores pleiteiam como termo final da rescisão contratual o dia 30/08/2023, sob a alegação de que oficialmente desocuparam o imóvel, efetuando todos os reparos necessários para restituir a posse do bem de forma amigável ou, subsidiariamente, a data da propositura da presente ação de depósito de chaves, em 21/11/2023, pugnando pela extinção do contrato.

Ocorre que cabia aos Autores, tão logo fosse constatada a primeira recusa por parte do locador a receber as chaves, promoverem a ação de consignação de chaves, devendo, portanto, ser considerado como termo final da relação contratual a data da distribuição da presente ação, ou seja, o dia 21/11/2023, conforme consulta ao sistema informatizado.

A discussão não é nova neste Tribunal. Nesse sentido:

APELAÇÃO. Locação de imóvel comercial. **Ação de consignação de chaves e de aluguel.** Sentença de procedência. Insurgência. (I) Preliminar de falta de interesse processual em relação ao pedido de consignação de aluguel. Acolhimento. Não demonstrada a recusa da ré em receber o pagamento do locativo de fevereiro/2021. Hipótese prevista no art. 335, II, do CC, não evidenciada. Extinção do processo, em relação a este pedido, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do CPC. (II) Mérito. Recusa injustificada da ré ao recebimento das chaves. Possibilidade de restituição do bem pelo locatário a qualquer tempo, mediante prévia notificação. Inteligência do art. 4º da Lei nº 8.245/81. Alegações de existência de danos a serem reparados no imóvel e de débitos pendentes de pagamento que não justificam a recusa e que devem ser objeto de ação própria. **Termo inicial da rescisão que deve ser o ajuizamento da ação consignatória.** Precedentes. Redistribuição dos ônus sucumbenciais, ante o decaimento recíproco. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004036-20.2021.8.26.0071; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2023; Data de Registro: 16/10/2023)

ACÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES – LOCAÇÃO RESIDENCIAL.

Autor Vinicius, locatário, firmou com o espólio requerido contrato de locação residencial – Afirma que em 05 de abril de 2021 notificou o espólio locador sua intenção de rescindir o contrato e que desocuparia o imóvel em 04 de maio de 2021 – Aduz que a imobiliária que representa o espólio/locador recusou o recebimento das chaves por entender que são necessários procedimentos administrativos – Quer a rescisão do contrato com consignação das chaves em Juízo. Sobreveio respeitável sentença de procedência. Insurgência do espólio/locador – Apelante que preliminarmente impugna a gratuidade de justiça concedida ao apelado; e, suscita falta de interesse de agir. No mérito, diz que a entrega das chaves estava agendada para o dia 04 de maio de 2021; e, que em 30/04/2021 o locatário compareceu à administração sem agendamento exigindo atendimento, o que não foi possível em razão da demanda do escritório – Destaca que não houve recusa no recebimento das chaves; e, que o apelado ajuizou a ação de consignação no mesmo dia que estava agendada a entrega – Busca a improcedência da ação. Contrarrazões pela manutenção do julgado. Recurso adesivo apresentado pelo locatário Vinicius pretendendo que a rescisão seja considerada a partir do ajuizamento da ação consignatória; e, não da data do depósito judicial das chaves. Contrarrazões pelo locador pela manutenção do julgado neste ponto. Impugnação à justiça gratuita concedida ao locatário - Ausência de fato novo que justifique revogação da benesse. Matéria vinda como preliminar de falta de interesse de agir que se confunde com o mérito – Análise em conjunto. Recurso adesivo do locatário – Julgado recorrido que considerou a data da entrega das chaves em Juízo como início da rescisão do contrato – **Termo inicial da rescisão que deve ser o ajuizamento**

da ação consignatória – Precedentes - Recurso adesivo provido. Apelação do locador – Mérito – Locatário que notificou a administradora do imóvel acerca da rescisão do contrato em 05 de abril de 2021 e agendou a devolução das chaves para 04 de maio de 2021 – Locador que justificou a recusa em razão de a administradora possuir muitos clientes; e, que não é possível realizar atendimento sem agendamento – Mídia juntada pelo locatário indica que a administradora do imóvel possuía estrutura e funcionários para recebimento das chaves na data em que o locatário Vinícius compareceu ao escritório – Recusa injustificada – Consignação das chaves em juízo que se mostra pertinente – Precedente. Recurso do locador desprovido. APELAÇÃO DO LOCADOR DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO DO LOCATÁRIO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1014111-34.2021.8.26.0196; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2023; Data de Registro: 19/04/2023)

(grifamos e destacamos)

Por oportuno, observo que eventual discussão sobre a necessidade de reparos no imóvel deve ser travada em ação própria.

Sobre os danos morais, com razão também os Autores.

Isto, porque, a recusa infundada por parte dos locadores não pode ser considerada como mero aborrecimento do cotidiano, tendo em vista a perda do tempo útil por parte dos locatários que foram obrigados a ingressarem com ação judicial, como forma de por fim a relação locatícia, devendo ser aplicado, por analogia, a *Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor*, que consagra que todo tempo desperdiçado pelo consumidor para a solução de problemas gerados por maus fornecedores constitui dano indenizável.

Em publicação intitulada “Teoria Aprofundada do Desvio Produtivo do Consumidor: uma visão geral”, in Revista Luso-brasileira de Direito do Consumo, vol. VII, n. 28, Marcos Dessaune teceu importantes considerações a respeito do tema. Sobre os danos morais verificados quando o consumidor é obrigado a enfrentar problemas de consumo criados pelos próprios fornecedores, assim se posiciona o doutrinador:

“Diante dessas constatações, a jurisprudência tradicional – segundo a qual a via crucis percorrida pelo consumidor, ao enfrentar problemas de consumo criados pelos próprios fornecedores, representa “mero dissabor ou aborrecimento” e não um dano moral indenizável – revela um raciocínio erigido sobre premissas equivocadas que, naturalmente, conduzem a essa conclusão falsa. A primeira de tais premissas é que o conceito de dano moral enfatizaria as consequências emocionais da lesão, enquanto ele já evoluiu para centrar-se no bem ou interesse jurídico atingido; ou seja, o objeto do dano moral era a dor, o sofrimento, a humilhação, o abalo psicofísico, e se tornou qualquer atributo da personalidade humana lesado. A segunda é que, nos eventos de desvio produtivo, o principal bem ou interesse jurídico atingido seria a integridade psicofísica da pessoa consumidora, enquanto, na realidade, são o seu tempo vital e as suas atividades existenciais. A terceira é que esse tempo existencial não seria juridicamente tutelado, enquanto, na verdade, ele se encontra resguardado tanto no elenco exemplificativo dos direitos da personalidade quanto no âmbito do direito fundamental à vida”.

Assim, no caso em tela, não há como não aceitarmos o dano moral sofrido pelos locatários, dano este que não pode ser considerado como mero aborrecimento, ou situação corriqueira do dia a dia.

Por ato corriqueiro, aliás, deveríamos ter o respeito por parte do locador ao princípio da boa-fé contratual aceitando as chaves na primeira oportunidade, como forma de por fim à relação locatícia, o que não ocorreu.

Na prática, situações como a presenciada nestes autos desviam a produtividade dos locatários na medida em eles precisam desviar uma parcela de seu tempo útil, que é um recurso produtivo, adiando ou suprimindo atividades planejadas ou desejadas, para se dedicar a solução do problema, que na maioria das vezes ainda lhe gera custos materiais, como a contratação de advogado e custas judiciais, perdendo seu tempo e gastando energia para solucionar problemas a que não deu causa, vez que decorrentes da conduta negligente do locador que se recusou de forma infundada a receber as chaves.

Vale lembrar que a condenação em danos morais visa atender duplo propósito, qual seja, compensar a dor sofrida pela vítima e desestimular o ofensor a continuar agindo de forma ilegal, na esperança de que a condenação possa servir de estímulo para que não mais proceda, no futuro, da mesma forma que gerou a condenação.

Observo, ainda, que o afastamento dos danos morais além de deixar impune a prática de ato ilegal, impede o alcance de uma das finalidades do Poder Judiciário, qual seja, buscar a conscientização do infrator a alterar a sua postura.

Em resumo, não há como afastar o fato de os locatários, nesse caso, terem experimentado sentimentos de raiva, impotência, frustração e indignação, que extrapolam o mero dissabor e ensejam condenação pecuniária.

No que tange à fixação do *quantum* indenizatório, o valor da reparação deverá ser definido de forma não só a compensar o dano sofrido, mas, também, a impor ao ofensor uma sanção que o leve a rever seu comportamento com vistas a evitar a repetição do ilícito.

Deve-se levar em conta, dentre outros aspectos, a gravidade, a extensão, a duração e a natureza da lesão; a condição econômica, social e política do lesante e do lesado; o dolo ou culpa do agente; e a prova do dano, para que os objetivos sancionatório, compensatório e pedagógico sejam atingidos.

Importante, também, que o valor de danos morais seja arbitrado segundo critérios de moderação e proporcionalidade, com vistas a impedir o enriquecimento ilícito do lesado.

Os Autores pleiteiam indenização a título de danos morais no importe de R\$ 37.783,20 (trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais e vinte centavos), quantia que se revela exagerada para o caso concreto.

Assim sendo, em atenção aos critérios acima mencionados, levando-se em conta que os Autores foram obrigados de forma manifestamente desnecessária a ingressarem com ação judicial para por fim à relação locatícia, arbitro indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (cinco mil reais), valor este que atende bem os critérios sancionatório e pedagógico, sem importar em enriquecimento ilícito.

Sobre a indenização moral incide correção monetária desde o arbitramento (Súmula 362 do STJ) e juros de mora desde a citação (art. 405 do CC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, a sentença merece reforma para declarar o contrato rescindido na data da propositura da presente ação, ou seja, 21/11/2023, devendo eventuais valores dos locativos e débitos acessórios de locação deixados em aberto pelos locatários, bem como multa contratual proporcional ao tempo de vigência do contrato ser verificada em sede de liquidação de sentença, adotando-se termo final do contrato apontado, sem prejuízo da condenação por danos morais imposta.

Por ser se tratar de mora *ex re*, que decorre do próprio fato do descumprimento da obrigação a seu termo, independentemente da provocação do credor, devendo incidir o artigo 397 do Código Civil, a correção monetária e os juros de mora desde o vencimento até o efetivo pagamento, devendo ser considerado o termo inicial no caso da multa a data da rescisão contratual (21/11/2023).

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos constantes do voto.

Em razão da inversão do julgado e a teor da Súmula 326 do STJ, o Réu deverá arcar integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em favor do patrono dos Autores no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação atualizado, a teor do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

L. G. Costa Wagner

Relator