



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000218716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005517-13.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante CLAUDINEI EDUARDO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada FABIANA PEREIRA BAIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), MARIO GAIARA NETO E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 13 de março de 2026.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO Nº 1005517-13.2024.8.26.0071

COMARCA DE BAURU – 5ª VARA CÍVEL

APELANTE: Claudinei Eduardo de Souza

APELADO: Fabiana Pereira Baio

JUIZ PROLATOR: Jorge Fernando Flores de Oliveira

VOTO Nº 13.699

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de rescisão de contrato de locação c/c depósito de chaves – Locação residencial – Contrato inicialmente por prazo determinado, posteriormente prorrogado por tempo indeterminado – Denúncia pelo locatário, com notificação extrajudicial e aviso prévio de 30 dias – Recusa injustificada do locador em receber as chaves – Termo final da relação locatícia corretamente fixado 30 dias após a notificação (art. 6º da Lei nº 8.245/91) – Inadmissibilidade de extensão dos aluguéis e encargos até a data em que o locador afirma ter retomado a posse do imóvel – Multa contratual por rescisão antecipada inaplicável em locação prorrogada por prazo indeterminado, diante do exercício regular da denúncia pelo locatário – Reconvenção – Pedido de indenização por despesas de reforma e pintura – Ausência de prova mínima do dano e dos gastos realizados – Impossibilidade de relegar à fase de liquidação a própria definição da existência do direito – Alegada inversão do ônus da prova afastada – Sentença que reconheceu ao reconvinte os aluguéis devidos até o termo final da locação, limitando apenas os pedidos desacompanhados de prova – Sucumbência recíproca mantida – Honorários majorados em grau recursal – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de locação c/c depósito de chaves, fundada em relação de locação de imóvel residencial, ajuizada por Fabiana Pereira Baio em face de Claudinei Eduardo de Souza, julgada procedente, com parcial procedência da reconvenção, pela r. sentença de fls. 202/205, cujo relatório se adota, para declarar rescindido o

contrato de locação, fixar o termo final da relação locatícia em 19.03.2024, afastar a incidência de multa contratual, bem como condenar a autora ao pagamento dos alugueis e encargos locatícios devidos até aquela data, tudo na forma ali especificada.

Inconformado, recorre o requerido/reconvinte (fls. 217/235), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que o termo final da rescisão contratual deve ser fixado na data em que efetivamente retomou a posse do imóvel (20.06.2024), fazendo jus, por conseguinte, aos alugueis e encargos locatícios até então; que tem direito à indenização pelas despesas de reforma e pintura do imóvel; que a distribuição do ônus probatório foi incorretamente aplicada, pois competia à autora comprovar o pagamento dos débitos contratuais; e que é válida e exigível a cláusula penal compensatória prevista no ajuste, devendo, ainda, ser revertida a sucumbência em seu favor. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso, com a procedência integral da reconvenção e a condenação da autora ao pagamento da multa contratual, alugueis, encargos locatícios e honorários, na forma dos pedidos iniciais.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da gratuidade concedido ao requerido (fl. 195) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 239/242). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narra a autora, em sua inicial, que celebrou com o réu contrato de locação residencial de imóvel urbano, firmado em 05.04.2021, pelo prazo de 24 meses, com aluguel mensal de R\$ 900,00, um mês adiantado e outro a título de caução. Findo o prazo contratual, a locação prorrogou-se por

tempo indeterminado. Posteriormente, decidiu desocupar o imóvel, tendo encaminhado notificação extrajudicial ao locador, em 19.02.2024, com aviso prévio de 30 dias e informação de que as chaves estavam à disposição. Afirma que o réu se recusou a recebê-las, pretendendo a continuidade da cobrança de aluguéis e encargos, motivo pelo qual ajuizou ação de rescisão contratual c/c depósito de chaves, para ver reconhecido o término da locação, afastada a multa contratual e encerradas as cobranças após o período de aviso.

Em sede de contestação e reconvenção, o réu alegou, em síntese, que as chaves não lhe foram efetivamente entregues, razão pela qual os aluguéis permaneceriam devidos até a data em que teria contratado chaveiro para ingressar no imóvel; sustentou a necessidade de reforma e pintura do imóvel, no valor de R\$ 1.000,00, bem como a incidência de multa contratual. Na reconvenção, pleiteou a condenação da autora ao pagamento de aluguéis referentes aos meses de fevereiro a junho de 2024, acrescidos de mais um mês de aluguel e 20% de honorários contratuais, além de indenização pelas reformas e pintura, bem como dos demais encargos locatícios (água, luz, condomínio e IPTU).

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou procedente o pedido principal para declarar rescindido o contrato de locação, fixando o termo final da relação locatícia em 19.03.2024, afastando a multa contratual, bem como julgou parcialmente procedente a reconvenção, para condenar a autora ao pagamento dos aluguéis e demais encargos de sua responsabilidade até aquela data, tudo na forma ali delineada, reconhecida a sucumbência recíproca.

Pois bem.

A matéria devolvida a este Tribunal cinge-se à discussão acerca: (a) do termo final da relação locatícia e da extensão dos aluguéis e encargos devidos; (b) do cabimento de indenização por despesas de reforma e pintura do imóvel; (c) da distribuição do ônus da prova quanto aos

débitos contratuais; (d) da exigibilidade da cláusula penal compensatória; e (e) da distribuição dos ônus sucumbenciais.

No mérito, entendo que não há como acolher o recurso.

Com efeito, restou incontroverso que, esgotado o prazo inicial, o contrato de locação passou a vigorar por prazo indeterminado, aplicando-se a disciplina do art. 6º da Lei n. 8.245/91, segundo a qual o locatário pode denunciar o contrato, a qualquer tempo, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 dias.

Consta dos autos que a autora encaminhou notificação extrajudicial em 19.02.2024, manifestando de forma inequívoca a intenção de pôr fim à locação e colocando as chaves à disposição do locador, o qual, todavia, recusou-se a recebê-las, fato que motivou o ajuizamento da presente ação e, posteriormente, o deferimento da consignação das chaves em juízo.

Nessas condições, entendo que a r. sentença agiu com o costumeiro acerto ao fixar o termo final da relação locatícia em 19.03.2024, trinta dias após a notificação, não sendo juridicamente admissível que a recusa injustificada do locador em receber as chaves prorrogue a obrigação de pagamento dos aluguéis e encargos para além desse marco.

Também não merece acolhida a pretensão de indenização pelas alegadas despesas de reforma e pintura. O ônus de demonstrar o fato constitutivo do direito alegado incumbia ao reconvinte (art. 373, I, do CPC), o que não se verificou. Inexistem laudos de vistoria inicial e final, fotografias ou quaisquer elementos concretos que evidenciem alteração do estado do imóvel além do desgaste natural pelo uso, tampouco comprovantes idôneos de gastos efetivamente realizados com reforma ou pintura. A mera alegação de que seriam necessários reparos, desacompanhada de suporte probatório mínimo, não autoriza o reconhecimento de direito indenizatório, nem é possível relegar à fase de liquidação a própria definição da existência do dano.

No que tange aos débitos locatícios, a sentença não inverteu o ônus da prova em desfavor do réu/reconvinte. Ao contrário, reconheceu-lhe o direito aos aluguéis devidos até 19.03.2024, com apuração em liquidação, limitando-se a afastar pedidos específicos para os quais inexistia prova mínima da própria existência dos débitos, como certos encargos condominiais. Cabia ao reconvinte demonstrar, documentalmente, a ocorrência de inadimplência nos moldes alegados, mediante apresentação de faturas, boletos ou demonstrativos detalhados, o que não foi feito de forma suficiente. Não há, pois, violação ao art. 373 do CPC, mas tão somente aplicação correta das regras de distribuição do ônus probatório.

Igualmente não procede a insurgência quanto à cláusula penal compensatória. Exaurido o prazo determinado e prorrogada a locação por tempo indeterminado, a multa pactuada para rescisão antecipada do contrato durante o prazo certo não se aplica ao exercício regular da denúncia pelo locatário, que se submeteu apenas ao aviso prévio de 30 dias.

No caso em exame, a rescisão decorreu do legítimo exercício desse direito pela locatária, que observou o aviso legal e contratual, não havendo notícia de qualquer conduta sua apta a caracterizar inadimplemento contratual específico que justificasse a incidência da penalidade. Ao revés, a resistência infundada partiu do próprio locador, ao recusar o recebimento das chaves, razão pela qual não se pode admitir a exigência de multa em seu favor.

Por fim, mantido o quadro de procedência da ação principal e de parcial procedência da reconvenção, mostra-se adequada a sucumbência recíproca fixada na origem, nos termos do art. 86 do CPC, inexistindo fundamento para a pretendida inversão integral dos ônus sucumbenciais.

Nesse contexto, ausente qualquer elemento que permita acolher as razões recursais, inviável afastar os termos da sentença, a qual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”** O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)” (18.5.2021).

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença de primeiro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

grau pelos seus próprios e bem lançados fundamentos jurídicos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal devidos ao patrono da autora, que majoro para 12%, observada a base de cálculo fixada em sentença e a gratuidade judiciária concedida ao apelante.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator