APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE MOGI GUAÇU – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: AUTOR(A)

APELADO: Nicomo Participações Eireli

JUIZ PROLATOR: ROGINER GARCIA CARNIEL

VOTO Nº 10.287

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – Contrato de locação de imóvel comercial – Sentença de parcial procedência para condenar a ré ao pagamento de danos materiais relacionados à execução de projeto elétrico – Insurgência do autor visando a reforma para condenação por lucros cessantes, reembolso de IPTU e alteração da distribuição da sucumbência – Inexistência de cerceamento de defesa – Prova documental considerada suficiente para o julgamento da lide – Lucros cessantes não demonstrados de forma objetiva, sendo inviável a condenação por dano hipotético – IPTU caracterizado como obrigação tributária propter rem, cabendo ao proprietário, não havendo elementos que justifiquem o reembolso pela ré – Manutenção da distribuição da sucumbência em razão da parcial procedência dos pedidos – Sentença mantida – Honorários advocatícios majorados para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança fundada em contrato de locação de imóvel comercial firmado entre as partes, ajuizada por AUTOR(A) em face de Nicomo Participações Eireli, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 109/113, cujo relatório se adota, para condenar a requerida ao pagamento de R$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devidamente atualizado a partir do desembolso e acrescido de juros a partir da citação. Diante da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a arcar com a metade das custas processuais e com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% do valor da causa para o autor e 10% sobre o valor da condenação para o requerido.

Inconformado, recorre o autor (fls. 117/132), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, sustenta que houve cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide impediu a produção de provas essenciais para demonstrar a ocupação do imóvel pelo locatário e a data da religação da energia elétrica. Além disso, discorda da sentença ao negar a indenização por lucros cessantes e aluguéis não pagos, argumentando que a interrupção do fornecimento de energia inviabilizou a plena utilização do imóvel e causou prejuízos comprovados nos autos. Defende, ainda, que a apelada deve ressarcir o IPTU, previsto contratualmente como obrigação do locatário, e critica a fixação de sucumbência recíproca, pleiteando que os honorários sejam suportados exclusivamente pela apelada e calculados sobre o valor da condenação, conforme critérios legais e contratuais.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 133/134) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 141/147). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

O apelante se manifestou em oposição ao julgamento virtual (fl. 151).

É o relatório.

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

Narra o autor em sua inicial que é proprietário de um imóvel comercial locado à requerida por contrato com vigência de 24 meses, a qual permaneceu no local após o término do contrato e deixou de quitar contas de energia, ocasionando o corte do fornecimento. Em decorrência, o autor afirma ter arcado com a confecção de um novo projeto elétrico no valor de R$ 3.600,00 e suportado prejuízos de R$ 34.800,00 por aluguéis não pagos pelo locatário subsequente, devido à ausência de energia até abril de 2023, além de R$ 1.216,59 referentes a parcelas de IPTU não quitadas. O autor pleiteia a condenação da requerida ao ressarcimento integral desses valores, devidamente corrigidos, bem como o pagamento de honorários advocatícios e demais despesas processuais.

Em sede de contestação, o apelado sustenta que os pedidos do autor são improcedentes, pois este não comprovou os prejuízos alegados. Alega que o pagamento e a execução do projeto elétrico não foram demonstrados, que o contrato de locação com a empresa MBR Ligas Metálicas é inválido para justificar lucros cessantes por falta de comprovações essenciais e que o IPTU é uma obrigação do proprietário. Por fim, pede a improcedência da ação e a condenação do autor ao pagamento de custas e honorários.

Adveio então a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Inicialmente, não comporta acolhimento a preliminar de cerceamento de defesa.

Tal como disposto no caput e parágrafo único art. 370 do CPC, o Juiz é o destinatário da prova e está livre para determinar ou não a produção de quantas provas bastem para construir seu livre convencimento, cabendo-lhe evitar a produção de provas inúteis ou desnecessárias.

Dos documentos que instruíram o feito e das questões suscitadas em recurso, respeitado o entendimento em sentido contrário, verifica-se que desnecessário o alongamento da instrução probatória para a produção de prova testemunhal, mormente porque a prova eficaz para o feito em comento é essencialmente documental.

No mais, tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual 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 AUTOR(A) deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo AUTOR(A) 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 AUTOR(A) 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, AUTOR(A), 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, AUTOR(A) Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, AUTOR(A), 20.6.2017.

Também a decisão do AUTOR(A) 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 AUTOR(A) 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)".

O autor se insurge contra a r. sentença proferida em razão de entender que a condenação ao pagamento de danos materiais se mostra insuficiente, posto que o réu deve ser responsabilizado pela interrupção no fornecimento de energia elétrica; ao passo que entende que deve ser indenizado por lucros cessantes decorrentes da ausência de aluguéis entre outubro de 2022 e março de 2023.

Ora, o juízo de primeiro grau foi expresso ao dispor que "não se pode deferir reparação por lucros cessantes se estes, em casos como o dos autos, configuram-se como dano hipotético, sem suporte na realidade em exame, da qual não se pode ter a previsão razoável e objetiva de lucro." De fato, os elementos apresentados pelo autor, como recibos de pagamentos incompletos e extratos bancários, não são suficientes para demonstrar, de forma inequívoca, o nexo causal entre a conduta da ré e a frustração de ganhos com o contrato de locação subsequente. Ademais, o contrato com a nova locatária apresenta inconsistências, como a ausência de comprovação do pagamento de caução e de vigência efetiva no período reclamado, o que torna inviável qualquer presunção de lucro certo.

Quanto ao IPTU, ainda que o autor alegue que os contratos de locação previam a transferência da responsabilidade pelo pagamento desse tributo ao locatário, trata-se de uma obrigação tributária propter rem, cuja titularidade recai sobre o proprietário do imóvel. O juízo de primeiro grau corretamente observou que "o encargo constitui obrigação do proprietário ou possuidor, conforme o caso," e que eventual inadimplência do locatário não afasta a responsabilidade primária do autor perante o fisco. Além disso, não restou demonstrado, com clareza, que a ausência de energia elétrica tenha sido a causa direta e exclusiva do não pagamento do IPTU pelo locatário subsequente, sendo esse argumento meramente especulativo. Assim, inexiste fundamento para atribuir à ré a responsabilidade pelo reembolso do tributo.

Por todo o explanado, resta evidente que a medida que se impõe é a manutenção da r. sentença pelos seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte adversa, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC, que fixo em 12% sobre o valor atualizado da causa.

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. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , NEGO provimento ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator