APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SUZANO – 3ª VARA CÍVEL

APELANTES: AUTOR(A) Galvão / AUTOR(A) de Morais

APELADO: AUTOR(A)

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 11.206

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – LOCAÇÃO FIRMADA PELO CORRÉU – DIVÓRCIO SUPERVENIENTE – SUB-ROGAÇÃO COMUNICADA NOS TERMOS DO ARTIGO 12, §1º, DA LEI Nº 8.245/91 – PERMANÊNCIA DA EX-ESPOSA NO IMÓVEL – CIÊNCIA DO LOCADOR. Insurgência dos requeridos contra sentença que julgou procedente o pedido de despejo e cobrança de aluguéis vencidos. Contrato firmado somente pelo corréu. Superveniência de divórcio e comunicação de sub-rogação nos termos do artigo 12, §1º, da Lei do Inquilinato. Permanência da corré no imóvel com ciência do locador e sem oposição. Diante das peculiaridades do caso concreto, cabível sua manutenção no polo passivo, com responsabilidade solidária. Acordo firmado entre os corréus no divórcio não é oponível ao locador. Reconhecimento de que o corréu manteve a posse indireta do imóvel. Inocorrência de cerceamento de defesa. Impugnação genérica dos valores cobrados. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Recursos improvidos.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança fundada em contrato de locação de imóvel, ajuizada por AUTOR(A) em face de AUTOR(A) Galvão e AUTOR(A) de Morais Galvão, julgada procedente pela r. sentença de fls. 125/128, cujo relatório se adota, para condenar a desocupação do imóvel e ao pagamento dos aluguéis vencidos e encargos contratuais devidos.

Inconformados, recorrem os requeridos Marcelo e Louize, interpondo apelação às fls. 139/150 e 163/183, buscando a reforma do julgado.

Marcelo sustenta que não poderia ser responsabilizado pelos aluguéis vencidos, pois teria comunicado ao locador a sub-rogação do contrato em favor de Louize, que permaneceu no imóvel após o divórcio. Alega que a sentença contrariou o artigo 12, § 1º, da Lei nº 8.245/91, e que a planilha de débitos apresentada contém valores indevidos, especialmente pela ausência de compensação da caução. Requer a reforma da sentença para reconhecer sua ilegitimidade passiva e afastar sua condenação ou, subsidiariamente, revisar os valores cobrados.

Louize, por sua vez, alega que não assinou o contrato de locação e não pode ser responsabilizada pelos débitos. Sustenta que houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da produção de provas e invoca o direito à moradia, afirmando que a condenação compromete sua subsistência. Requer a reforma da sentença para afastar sua responsabilidade ou, alternativamente, revisar os valores cobrados e afastar a condenação solidária.

Recurso tempestivo, preparado pelo requerido (fls. 151/152 e 225/226), sem preparo pela requerida ante o pedido de concessão do benefício da gratuidade judiciária em sede recursal e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 184/190 e 197/203). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões e na r. sentença proferida, pelo meu voto, nego provimento a ambos os recursos.

Narra o autor em sua inicial que celebrou contrato de locação com o réu AUTOR(A) Galvão em 24/04/2020, referente ao imóvel objeto da lide. Sustenta que, após a separação de Marcelo, sua ex-esposa, Louize, permaneceu no imóvel sem que houvesse qualquer formalização da sub-rogação contratual, razão pela qual ambos seriam responsáveis solidários pelo pagamento dos aluguéis vencidos.

Em sede de contestação, Louize alegou ilegitimidade passiva, sustentando que não foi parte no contrato de locação e que não houve constituição em mora. No mérito, afirmou ter recebido o imóvel em comodato de Marcelo e invocou o direito à moradia, uma vez que reside com uma criança enferma. Por sua vez, Marcelo argumentou que ficou acordado no divórcio que ele arcaria com os aluguéis por apenas 90 dias após a dissolução do vínculo conjugal, sendo posteriormente de responsabilidade exclusiva da ré desocupar o imóvel. Alegou, ainda, que notificou a sub-rogação em 30/03/2022 e impugnou os cálculos apresentados pelo autor, afirmando que os juros aplicados são abusivos.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Inicialmente, defiro o benefício da gratuidade judiciária à apelante Louize. Consigno que resta prejudicada a apreciação do pedido formulado de concessão da benesse pelo apelante Marcelo ante o recolhimento do preparo, bem como a ausência de documentos hábeis para comprovar a hipossuficiência alegada.

A controvérsia cinge-se à responsabilidade dos apelantes pelo pagamento dos aluguéis vencidos, especialmente quanto à validade da sub-rogação alegada por Marcelo e à alegação de ilegitimidade passiva de Louize. Discute-se, ainda, a compensação da caução e a suposta irregularidade nos cálculos apresentados pelo locador. No mais, a preliminar arguida pela apelante Louize se confunde com o mérito e será julgada em conjunto.

Da análise dos autos, entendo que não houve cerceamento de defesa. Isso porque a controvérsia posta nos autos é estritamente documental, sendo a prova essencialmente constituída pelo contrato de locação e demais documentos anexados. Não há como a oitiva de testemunhas ou a produção de prova oral modificar o que foi formalmente pactuado entre as partes, especialmente no que se refere à responsabilidade pelos encargos locatícios. Ademais, o destinatário da prova é o juiz, a quem compete avaliar a necessidade da instrução probatória, nos termos do artigo 130 do Código de AUTOR(A). No caso concreto, o magistrado entendeu que o conjunto probatório já era suficiente para o deslinde da causa, razão pela qual o julgamento antecipado não violou o contraditório ou a ampla defesa, devendo ser afastada a preliminar arguida.

Quanto ao recurso da corré Louize, não há como acolher a tese de ilegitimidade passiva. Apesar de não ter firmado o contrato de locação, é incontroverso que permaneceu no imóvel após a separação do casal, em comum acordo com o corréu Marcelo, que comunicou por escrito a sub-rogação do contrato (fl. 92). Ainda que se discuta a plena incidência do artigo 13 da Lei n. 8.245/91 ao caso concreto, entendo que, diante das peculiaridades dos autos — especialmente o convívio prolongado da requerida no imóvel, com ciência do locador e sem oposição à permanência —, a sua manutenção no polo passivo é medida que se impõe.

Além disso, eventual acordo firmado entre os corréus no processo de divórcio, para limitar a responsabilidade de Marcelo quanto ao pagamento dos aluguéis, não é oponível ao locador, parte estranha àquela relação. Trata-se de convenção privada, com eficácia limitada às partes que a firmaram, não podendo afetar os efeitos do contrato de locação, que se mantém íntegro quanto às obrigações pactuadas.

Corrobora essa conclusão o fato de que, embora ausente do imóvel, Marcelo manteve a posse indireta sobre ele, na medida em que permitiu e consentiu com a ocupação pela ex-esposa, como bem destacado pelo Juízo de origem. Esse é o entendimento desta C. Câmara:

“Locação de imóvel para fins residenciais – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis – Separação de fato dos locatários – Sub-rogação da locatária, que permaneceu no imóvel – Sentença de procedência para condenar solidariamente os locatários e fiadores ao pagamento de aluguéis – Rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa – Prova oral inútil no caso concreto e seu pedido não foi formulado em momento oportuno - Eficácia da sub-rogação condicionada à notificação por escrito da locadora (art. 12, § 1º, da Lei 8.245/91) – Ausente essa prova, fica mantido o vínculo dos réus e a obrigação de pagar os aluguéis vencidos – Desprovimento da apelação.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Santos - [VARA]; Data do Julgamento: 31/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023)

“Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento e cobrança. Locação de imóvel residencial - Sentença de procedência - Apelo da ré - Contrato de locação firmado pelo cônjuge varão que se afasta do imóvel em razão de incontroversa separação do casal - Sub-rogação da locação nos termos do art. 12, caput, da Lei nº 8.245/91 – Legitimidade da cônjuge que permaneceu no imóvel para figurar no polo passivo - A mora não purgada enseja a rescisão do contrato de locação e a decretação do despejo, este prejudicado ante a desocupação do imóvel, certificada nos autos - Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A) de AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Osasco - [VARA]; Data do Julgamento: 19/07/2019; Data de Registro: 19/07/2019)

Quanto aos valores efetivamente devidos, tenho que o apelante apresentou uma impugnação genérica, sem demonstrar quais são os valores que entende serem devidos. Nos termos do art. 373 do CPC, o ônus da prova incumbe a quem alega, sendo dever do apelante indicar de forma objetiva e fundamentada quais equívocos teriam sido cometidos na planilha apresentada pelo locador. A ausência de demonstração específica inviabiliza a revisão dos cálculos em sede recursal, uma vez que não cabe ao Judiciário suprir a falta de elementos concretos para tanto. Assim, não há razão para a modificação dos valores fixados na sentença.

Desse modo, considerando 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)" (18.5.2021).

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença de primeiro grau pelos seus próprios e sempre bem lançados fundamentos jurídicos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, que fixo em 12% do valor atualizado da causa para ambos os requeridos, devendo ser observada a gratuidade judiciária concedida (com efeitos ex tunc) à corré Louize.

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 a ambos os recursos.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator