APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó

APELANTE: ADRIANA GODOY MARIANO E OUTRO

APELADOS: ESPÓLIO DE MARIA EUGÊNIA CARVALHO DA FONSECA E OUTROS

JUIZ PROLATOR: JOSÉ ROBERTO LEME ALVES DE OLIVEIRA

VOTO Nº 10.298

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS – Sentença de procedência para decretar o despejo, condenar os réus ao pagamento dos aluguéis em atraso e rejeitar os pedidos reconvencionais. Insurgência da requerida. Aduz que realizou pagamento parcial e que as benfeitorias realizadas no imóvel justificariam compensação de valores – Ausência de comprovação de pagamento integral dos aluguéis e encargos locatícios – Inadimplência configurada – Alegação de benfeitorias necessárias não demonstrada de forma inequívoca – Impossibilidade de compensação – Depósito caução não comprovado – Notificação regular e legítima para retomada do imóvel – Má-fé contratual não evidenciada – Ônus da prova não atendido pelos réus – Manutenção da sentença pelos seus próprios fundamentos – Majoração dos honorários advocatícios recursais, observada a gratuidade judiciária concedida à apelante – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis fundada em inadimplemento contratual ajuizada pelo Espólio de Maria Eugênia Carvalho da Fonseca e outros em face de Antônio AUTOR(A) e AUTOR(A), julgada procedente pela r. sentença de fls. (156/158), cujo relatório se adota, para decretar o despejo, condenar ao pagamento dos aluguéis em atraso e rejeitar os pedidos reconvencionais formulados pelos réus.

Inconformada, recorre a parte ré (fls. 182/188), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que não houve inadimplência, uma vez que realizou pagamento parcial; aponta má-fé do espólio por não negociar a renovação contratual; sustenta a ilegitimidade passiva de Antônio AUTOR(A) e requer a compensação de valores pagos a título de benfeitorias no imóvel, incluindo o depósito caução realizado em 1998.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade judiciária concedida à parte ré e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 212/216). 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 recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narra o espólio autor em sua inicial que os réus deixaram de pagar os aluguéis pactuados, configurando inadimplência, razão pela qual pleiteia o despejo e o pagamento dos valores em atraso.

Em sede de contestação, os réus alegaram, entre outros pontos, a ilegitimidade passiva de Antônio, o pagamento parcial de R$ 1.050,00, a realização de benfeitorias no imóvel, e a má-fé do espólio por não negociar a renovação contratual; além disso, formularam pedido reconvencional de indenização por danos morais e direito de retenção por benfeitorias.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Da análise dos autos, infere-se que não há comprovação inequívoca da necessidade das benfeitorias realizadas. Isso porque, embora a apelante tenha trazido recibos referentes a reforma do banheiro e troca de telhas (fls. 205/208), não há elementos suficientes que demonstrem, de forma clara e objetiva, exatamente o que foi efetivamente feito no bem. Da mesma forma, não há prova inequívoca do pagamento do valor a título de caução, mormente porque o recibo de fls. 191 está em nome de uma pessoa estranha às partes dos autos. Ademais, a apelante não logrou êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis cobrados na presente ação, permanecendo caracterizada a inadimplência que fundamenta o pedido de despejo cumulado com rescisão contratual e cobrança dos aluguéis e encargos da locação.

Quanto à má-fé contratual, tenho que esta não restou comprovada. Isso porque o contrato de locação firmado entre as partes foi devidamente cumprido durante todo o período de sua vigência. Após o decurso do prazo contratual de 30 meses, os proprietários agiram de forma legítima ao notificarem a requerida para que desocupasse o imóvel, conforme exige a Lei do Inquilinato. A notificação foi realizada de maneira adequada, em respeito às formalidades legais, assegurando à requerida ciência inequívoca acerca da intenção de retomada do bem.

A conduta dos proprietários não evidencia qualquer comportamento contraditório ou abusivo que pudesse configurar má-fé contratual. Ao contrário, ao notificarem a requerida para a desocupação, os locadores exerceram regularmente seu direito de reaver o imóvel, nos termos da legislação vigente.

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)" (18.5.2021).

Na hipótese, não se verifica a verossimilhança das alegações da apelante, uma vez que, conforme bem analisado pelo MM. Juiz a quo: “Assentada a licitude da notificação sobre o despejo, cai por terra a viga-mestra do pleito de indenização por danos morais formulado em reconvenção. Já o pedido de indenização pelas benfeitorias é contrário à avença, não comportando acolhimento. Por fim, quanto à garantia mencionada, não consta do instrumento contratual.”

Nos termos do art. 373, inciso II, do Código de AUTOR(A), o ônus de comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor recai sobre a parte requerida. No caso em comento, a parte ré não se desincumbiu desse ônus. Embora tenha alegado a realização de benfeitorias necessárias, como a reforma do banheiro e a troca de telhas, não apresentou provas inequívocas que demonstrassem a necessidade dessas intervenções, tampouco evidências claras de que as melhorias foram realizadas de maneira condizente com o alegado ou que estavam diretamente relacionadas aos recibos juntados.

Além disso, no tocante à cobrança dos aluguéis, a apelante também não comprovou o pagamento integral dos valores devidos, limitando-se a alegar um pagamento parcial que, isoladamente, não é suficiente para afastar a configuração da mora contratual.

A hipótese, portanto, é manutenção da sentença pelos seus próprios e bem lançados fundamentos jurídicos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios devidos em sede recursal, que fixo em 12% em relação ao pedido principal e 12% em relação ao pedido reconvencional, observada a gratuidade processual deferida à 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. 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