APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA

APELANTE: AUTOR(A) de Almeida

APELADA: Verônica Andréia Teixeira

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 10.942

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO – Contrato verbal de locação de imóvel – Sentença de extinção sem resolução de mérito. Insurgência do autor – Alegação de existência de relação locatícia válida e legitimidade ativa – Ausência de comprovação inequívoca do vínculo locatício válido e atual entre as partes – Documentos apresentados insuficientes para demonstrar posse indireta ou relação jurídica que sustente a legitimidade do autor – Reconhecimento da perda de posse pelo autor e reintegração da posse pela CDHU em processo anterior – Sentença irretocável - Manutenção da sentença pelos seus próprios fundamentos – Majoração dos honorários advocatícios fixados em sede recursal, nos termos do art. 85, §11, do CPC. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo fundada em locação verbal de imóvel ajuizada por AUTOR(A) de Almeida em face de Verônica Andréia Teixeira, julgada extinta sem resolução de mérito pela r. sentença de fls. 69/72, cujo relatório se adota, para declarar a inadequação da via eleita em razão da ausência de relação locatícia válida e da falta de legitimidade ativa do autor.

Inconformado, recorre o autor (fls. 79/87), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, a existência de relação locatícia válida entre as partes, confessada pela ré em sua contestação, que a procuração outorgada não transfere posse ou domínio do imóvel e que a ré não demonstrou intenção de posse com animus domini, reforçando sua legitimidade para propor a ação de despejo.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 88/89) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 94/99). 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 autor em sua inicial que em março de 2010 alugou, mediante avença verbal, um imóvel residencial para a ré pelo valor mensal de R$ 250,00, e que, após notificação para desocupação, a ré permaneceu no imóvel sem efetuar o pagamento do aluguel.

Em sede de contestação, a ré alegou que o autor perdeu a posse do imóvel em 2009, conforme sentença em favor da CDHU, que ocupava o imóvel desde 2012 de forma mansa e pacífica, realizando benfeitorias, e que não havia relação locatícia válida entre as partes, pleiteando a usucapião.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Da análise dos autos, infere-se que não há comprovação inequívoca da existência de uma relação locatícia válida entre as partes. Isso porque, embora o apelante tenha alegado a existência de contrato verbal de locação e trazido comprovantes de pagamento de aluguéis pela apelada, esses elementos não são suficientes para demonstrar, de forma clara e objetiva, a legitimidade ativa do autor, mormente diante da perda de posse do imóvel pelo apelante desde 2009, conforme reconhecido na sentença do processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000.

Ademais, o apelante não logrou êxito em demonstrar a existência de posse indireta ou qualquer vínculo jurídico que sustentasse a relação locatícia alegada. A alegação de que a ré confessou a locação é contraditada pela documentação e pelos atos processuais, os quais indicam que a posse exercida pela ré é mansa e pacífica desde 2012, sem comprovação de relação locatícia posterior à reintegração da posse pela CDHU.

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).

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% 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