APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

APELANTE: AUTOR(A)

APELADOS: Marco Antônio Interlandi e outro

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 10.943

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS – Sentença julgada procedente em relação ao pedido principal e improcedente quanto à reconvenção - Insurgência do réu – Alegação de desocupação prévia do imóvel e pagamento parcial de aluguéis – Inexistência de entrega formal das chaves, imprescindível para cessação das obrigações locatícias – Comprovantes apresentados insuficientes para demonstrar quitação integral ou excesso de cobrança – Ônus da prova não cumprido pelo réu, nos termos do art. 373, II, do CPC. Reconvenção – Improcedência mantida – Ausência de comprovação de bens móveis bem conservados deixados no imóvel ou de conduta culposa do autor quanto à sua perda – Pedidos de ressarcimento de valores pagos a maior corretamente rejeitados, diante da demonstração de que os pagamentos foram descontados do montante final. Litigância de má-fé – Inocorrência – Ajuizamento da ação justificado pelo inadimplemento e ausência de formalização da desocupação – Exercício legítimo do direito do locador. Sentença mantida integralmente, nos termos do art. 252 do AUTOR(A) deste E. Tribunal de Justiça – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de encargos locatícios, fundada na inadimplência do contrato de locação, ajuizada por Marco Antônio Interlandi e outro em face de AUTOR(A) e outros, julgada procedente pela r. sentença de fls. 363/366, cujo relatório se adota, para decretar a resolução do contrato, determinar o despejo do imóvel locado e condenar os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos, com acréscimos legais, além das custas processuais e honorários advocatícios.

Inconformado, recorre o requerido (fls. 375/387), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que a sentença foi omissa ao não analisar adequadamente as provas documentais apresentadas, como comprovantes de pagamento, e-mails sobre descontos pactuados e planilhas de cálculo de aluguéis; que o imóvel foi desocupado em outubro de 2021, antes do ajuizamento da ação, restando desnecessária a decretação de despejo; que os valores cobrados pelo autor são excessivos, pois foram realizados pagamentos superiores ao devido em alguns períodos; que houve omissão na análise da reconvenção, especialmente quanto ao pedido de ressarcimento de valores pagos a maior e à indenização pela perda de bens móveis deixados no imóvel; e que o autor agiu de má-fé ao judicializar a questão de forma desnecessária e apresentar cobranças indevidas.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade judiciária concedida ao requerido e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 404/406). 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 os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narra o autor, em sua inicial, que o réu deixou de cumprir com as obrigações contratuais de pagamento de alugueres e encargos locatícios, sendo necessária a decretação do despejo e a condenação ao pagamento dos valores em aberto, acrescidos de multa, juros e correção monetária, além de despesas comprovadamente realizadas com arrombamento e remoção de bens abandonados no imóvel.

Em sede de contestação, o réu alegou que o imóvel foi desocupado em outubro de 2021, antes do ajuizamento da ação, e que a ausência de entrega das chaves ocorreu por má-fé do autor. Sustentou, ainda, que realizou pagamentos superiores aos devidos em alguns períodos, que foram concedidos descontos durante a pandemia e que sofreu prejuízo pela perda de bens móveis deixados no imóvel. Em reconvenção, pleiteou ressarcimento de valores pagos a maior e indenização por danos materiais, além de alegar litigância de má-fé por parte do autor.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada. Pois bem.

Inicialmente, é importante pontuar que a sentença proferida após os embargos de declaração enfrentou, de forma clara e detalhada, todas as questões levantadas nos autos, inclusive os argumentos do réu/apelante. Em relação à desocupação do imóvel, não há como acolher a tese de que a simples desocupação física bastaria para cessar a incidência de alugueres e encargos. Como bem destacado pelo magistrado de origem, é imprescindível a entrega formal das chaves, que poderia ter sido realizada diretamente ao locador ou por meio de consignação judicial. A ausência dessa formalidade justifica a manutenção da cobrança de aluguéis e encargos até a data em que o autor foi imitido na posse do imóvel, em 30/06/2022.

No presente caso, cumpre destacar que o ônus da prova está disciplinado no art. 373, inciso II, do Código de AUTOR(A), que impõe ao réu a incumbência de comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. Sendo assim, cabia ao réu trazer aos autos todos os comprovantes dos pagamentos que alega ter efetuado, bem como demonstrar, de forma clara e precisa, que os valores cobrados eram indevidos ou que foram quitados integralmente.

Todavia, o réu não trouxe aos autos documentação suficiente para embasar suas alegações, restringindo-se a apresentar alguns comprovantes relativos ao ano de 2021, cujos valores divergem do montante pactuado, bem como um e-mail (fls. 185) que, longe de comprovar a quitação das obrigações locatícias, consistia em mera proposta de pagamento. Além disso, as transferências parciais por ele apresentadas já foram devidamente consideradas nos cálculos elaborados pelo autor, não havendo elementos aptos a desconstituí-los. Sem a comprovação dos demais pagamentos realizados, a alegação de excesso ou de quitação dos encargos locatícios carece de lastro probatório, razão pela qual não há como acolher a pretensão recursal do réu nesse ponto.

No tocante à reconvenção, os pedidos foram corretamente julgados improcedentes. Não há nos autos qualquer prova de que bens de valor, como o piano e a tela de projeção, tenham sido deixados no imóvel e tampouco que o autor tenha agido de forma a impedir a retirada desses itens. As fotos e o laudo de vistoria juntados aos autos confirmam que os bens deixados eram inservíveis ou abandonados (fls. 217/258), de modo que não há o que se falar em obrigação de reparação. Quanto ao pedido de ressarcimento de valores pagos a maior, este também foi corretamente rejeitado, pois ficou demonstrado que os pagamentos realizados foram integralmente considerados nos cálculos apresentados pelo autor, de modo que não o que se falar em excesso de cobrança.

Ainda, a alegação de que o autor teria agido de má-fé ao judicializar a questão não encontra amparo nos fatos ou provas. Pelo contrário, o ajuizamento da ação foi necessário diante do abandono do imóvel sem a entrega formal das chaves e do inadimplemento de alugueres e encargos. Não se vislumbram nos autos elementos que evidenciem dolo ou conduta abusiva por parte do locador, sobretudo porque o ajuizamento da presente ação revela-se como medida legítima e necessária para assegurar a tutela de seu direito ao recebimento dos valores devidos. Tal circunstância, por si só, é suficiente para afastar a alegação de litigância de má-fé.

Por fim, o magistrado agiu com acerto ao afastar os valores relativos a reparos no portão basculante, já que o autor não comprovou a necessidade de reforma ou a responsabilidade do réu pelos danos.

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).

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 do débito, observada a gratuidade judiciária concedida.

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