APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA

APELANTES: AUTOR(A) da AUTOR(A) e outro

APELADOS: Sebastião AUTOR(A)

JUIZ PROLATOR: FÁBIO HENRIQUE FALCONE GARCIA

VOTO Nº 10.945

APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO - BENFEITORIAS - Improcedência – Insurgência das autoras.

Quitação mútua. Termo firmado entre as partes impede pretensão indenizatória – Inexistência de prova de vício de consentimento. Benfeitorias. Ausência de autorização expressa – Indenização indevida (art. 35 da Lei 8.245/91). Danos materiais e morais. Nexo causal não demonstrado – Inexistência de demonstração quanto ao prazo e à extensão da interdição do imóvel vizinho. Sentença mantida. Aplicação do art. 252 do RITJSP – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, fundada em alegados danos causados ao ponto comercial locado em razão de obras realizadas pelo réu, ajuizada por AUTOR(A) da AUTOR(A) e Quinta do AUTOR(A). em face de Sebastião AUTOR(A), julgada improcedente pela r. sentença de fls. 205/206, cujo relatório se adota.

Inconformadas, recorrem as autoras (fls. 214/222 e 225/235), buscando a reforma da sentença. Alegam, em síntese, que o documento de quitação juntado aos autos (fl. 163) não abrange a renúncia ao direito de pleitear indenização pelos danos materiais e morais sofridos em decorrência das obras irregulares realizadas pelo réu, que comprometeram a segurança do imóvel e culminaram em sua interdição, inviabilizando o exercício da atividade comercial. Sustentam, ainda, que a assinatura do referido termo ocorreu em estado de perigo, configurando vício de consentimento, uma vez que as autoras enfrentavam grave crise financeira e necessitavam dos valores para saldar dívidas com fornecedores e empregados. Aduzem que o réu descumpriu as obrigações contratuais e legais, nos termos da Lei nº 8.245/91, requerendo, assim, a reforma integral da sentença para condená-lo ao pagamento de multa contratual, indenização por danos materiais, lucros cessantes e danos morais.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade judiciária concedida em grau recursal (fls. 259/260) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 240/242 e 246/248). 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.

Narra a parte autora, em sua inicial, que mantinha relação locatícia com o réu desde fevereiro de 2017 e que, em razão da queda de um muro decorrente de obras realizadas pelo réu, o imóvel foi interditado, impossibilitando a continuidade das atividades comerciais. Afirma, ainda, que realizou diversas benfeitorias no imóvel, que valorizaram o ponto comercial, e que, em virtude da interdição e da conduta do réu, foi compelida a rescindir o contrato de locação, sofrendo prejuízos materiais, lucros cessantes e danos morais, pelos quais pleiteia indenização, além da aplicação de multa contratual.

Em sede de contestação, o réu aduz que a rescisão do contrato ocorreu de forma consensual, mediante a celebração de termo de quitação mútua, que impede qualquer pretensão indenizatória posterior. Sustenta, ainda, que o evento de queda do muro foi solucionado em curto prazo, não havendo risco à segurança do imóvel ou prejuízo à continuidade das atividades comerciais das autoras. Ademais, refuta a existência de nexo causal entre as alegações de danos materiais, morais e lucros cessantes e sua conduta, ressaltando que eventuais benfeitorias realizadas no imóvel foram incorporadas ao bem, sem direito à indenização, conforme pactuado em contrato.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou improcedentes os pedidos autorais, fundamentando-se na quitação mútua firmada pelas partes e na ausência de demonstração concreta de vício de consentimento, descumprimento contratual ou prejuízos efetivamente imputáveis à conduta do réu.

Pois bem.

A matéria devolvida em sede recursal cinge-se à responsabilidade do locador pelos danos alegados pelas autoras e à possibilidade de indenização por benfeitorias.

Sempre respeitado entendimento contrário, entendo que não há como acolher nenhum dos pedidos. Isso porque não há nos autos comprovação de que as reformas tenham sido expressamente autorizadas pelo locador, requisito essencial para eventual indenização, nos termos do art. 35 da Lei do Inquilinato.

Também não há elementos que demonstrem que a rescisão contratual tenha ocorrido sob estado de perigo ou coação, de modo que o termo de quitação firmado entre as partes (fl. 163) deve prevalecer. A dificuldade financeira enfrentada pela autora, por si só, não caracteriza vício de consentimento, sendo necessária prova concreta de que o locador tenha se valido dessa condição para impor obrigações excessivamente onerosas, o que não restou demonstrado.

Por fim, os pedidos de lucros cessantes e danos morais não merecem acolhimento, pois inexiste comprovação do nexo causal entre a conduta do locador e os prejuízos alegados. Ademais, embora a autora afirme que a interdição imposta pela AUTOR(A) perdurou por prazo indeterminado e o réu sustente que tenha se limitado a quatro dias, nenhuma das partes apresentou documentação oficial apta a comprovar suas alegações. A autora limitou-se a juntar um auto de infração (fl. 46/47) expedido em face de uma terceira parte estranha à relação locatícia em questão.

Assim, a ausência do laudo de vistoria da AUTOR(A) não apenas inviabiliza a aferição precisa da extensão da interdição, como também compromete a verificação da relação de causalidade entre os atos do réu e os danos alegados pela autora.

Diante da ausência dos requisitos caracterizadores da responsabilidade civil e da inexistência de autorização formal para a realização das benfeitorias, não há fundamento jurídico que justifique a reforma da sentença, impondo-se sua manutenção.

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 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, 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