APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE GUARULHOS – 3ª VARA CÍVEL

APELANTES: Imobiliária e AUTOR(A) EIRELI / Bruno da AUTOR(A) e outros / AUTOR(A) de Castro

APELADOS: AUTOR(A) de Castro / Bruno da AUTOR(A) e outros / Imobiliária e AUTOR(A) EIRELI

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A) de Camargo

VOTO Nº 10.947

APELAÇÃO - Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Locação residencial – Preliminar de ilegitimidade passiva acolhida em favor de um dos corréus – Ausência de vínculo contratual com a autora ou os locatários – Inclusão indevida fundada apenas em titularidade de contas de consumo e existência de contrato de cessão e venda particular sem escritura pública do imóvel objeto da lide (“contrato de gaveta”) – Extinção do processo em relação a ele, sem resolução do mérito – Relação locatícia entre autora e corréus Bruno e família incontroversa – Alegada desocupação do imóvel em abril de 2020 – Ausência de entrega formal das chaves ou prova de imissão da autora na posse – Termo final da locação corretamente fixado com base em diligência judicial que constatou a desocupação do bem – Aplicação do artigo 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 – Encargos devidos até a efetiva restituição do imóvel – Inexistência de má-fé, sublocação ou fraude comprovadas – Ausência de prova inequívoca – Alegações que demandariam ação própria de natureza possessória ou dominial – Sentença mantida quanto ao mérito – Honorários majorados – Recurso da autora e dos réus locatários desprovidos – Recurso do corréu Leonardo parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, fundada em contrato de locação residencial firmado em 12/05/2018, ajuizada por Imobiliária e AUTOR(A) EIRELI em face de Bruno da AUTOR(A), Verônica AUTOR(A), AUTOR(A) e Neurisma da AUTOR(A), posteriormente estendida a AUTOR(A) de Castro, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 391/396, complementada após embargos de declaração (fls. 417/425), cujo relatório se adota, para condenar a parte ré ao pagamento de aluguéis vencidos até 10/06/2021, metade do IPTU incidente no período da locação, fatura de energia elétrica e demais encargos legais e sucumbenciais.

Inconformada, recorre a autora (fls. 436/460), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que os réus não comprovaram a desocupação do imóvel em abril de 2020, tampouco entregaram as chaves à locadora, razão pela qual os aluguéis deveriam ser devidos por todo o período até a retomada efetiva da posse. Sustenta ainda a existência de má-fé dos locatários, eventual sublocação irregular ou alienação do imóvel a terceiro sem anuência da proprietária, e pugna pela condenação integral dos réus, expedição de mandado de despejo, reconhecimento da fraude e exclusão de sua responsabilidade pelos encargos sucumbenciais.

Apela também AUTOR(A) de Castro (fls. 466/474), alegando sua ilegitimidade passiva, por ausência de vínculo com a locadora ou os locatários. Afirma ter adquirido o imóvel em 22/02/2018, mediante contrato de cessão de direitos com terceiro, que não foi parte na demanda, e que passou a ocupar o bem somente após a saída dos locatários, devendo ser afastada a revelia e reconhecida sua exclusão da lide.

Os locatários Bruno da AUTOR(A) e demais apelantes (fls. 482/496) também recorrem, sustentando que a sentença contrariou as provas dos autos. Alegam ter desocupado o imóvel em 04/04/2020, com entrega das chaves, e que a responsabilidade pela ocupação posterior e pelas reformas é exclusivamente de Leonardo. Demonstram, ainda, o pagamento integral dos valores reconhecidos como devidos até abril de 2020, e requerem a redução do período de cobrança dos aluguéis, bem como a redistribuição das verbas sucumbenciais.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 463/465, 535/537 e 540/541) pela parte autora e réu Leonardo, isento o réu Bruno e outros em razão da gratuidade judiciária concedida em primeiro grau. Regularmente processo e com contrarrazões às fls. 502/505 pelo réu Leonardo e 506/513 pela parte autora. 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 e na r. sentença de primeiro grau, pelo meu voto, nego provimento aos recursos da autora e dos réus, e dou parcial provimento ao recurso do corréu Leonardo.

Narra a autora, Imobiliária e AUTOR(A) EIRELI, em sua inicial que firmou contrato de locação residencial com os réus Bruno da AUTOR(A), Verônica AUTOR(A), AUTOR(A) e Neurisma da AUTOR(A), em 12/05/2018, com prazo de 36 meses e valor inicial de R$ 915,00, atualizado para R$ 1.060,72 ao tempo do inadimplemento. Sustenta que os locatários deixaram de pagar os aluguéis a partir de 15/02/2020, além de terem inadimplido com o IPTU desde maio de 2018. Afirma que o imóvel não foi desocupado formalmente, tampouco houve devolução das chaves, sendo necessária a propositura da presente ação para rescisão contratual, despejo e cobrança dos encargos locatícios.

Em sede de contestação, os réus alegaram que desocuparam o imóvel em 04/04/2020, deixando-o livre e desembaraçado, e que apenas são responsáveis pelos aluguéis até essa data, além de reconhecerem parcialmente os débitos de IPTU e contas de consumo. Apontaram que metade do IPTU seria de responsabilidade dos ocupantes da outra fração do imóvel. Afirmaram, ainda, que não conhecem o ocupante apontado pela autora (AUTOR(A) de Castro) e que não sublocaram o bem. Requereram o reconhecimento da extinção contratual com base na desocupação e o pagamento proporcional das verbas devidas.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Inicialmente, quanto aos pedidos formulados pela autora em suas razões recursais, entendo que não há o que prover. Isso porque a sentença, já complementada por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, reconheceu adequadamente o marco final da locação com base na primeira prova inequívoca de desocupação - qual seja, a diligência do oficial de justiça datada de 10/06/2021. A controvérsia sobre eventual entrega informal das chaves não elide o fato de que cabia aos locatários, como encargo processual, comprovar a restituição formal da posse, nos moldes do artigo 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, o que não ocorreu. No mais, reporto-me à r. sentença de primeiro grau, eis que após a notícia de efetiva desocupação por parte dos réus da relação locatícia, “(...) cabia à autora praticar os atos que entendesse pertinentes para retomar a posse sobre o bem. Se nada foi feito nesse sentido, trata-se de opção da própria autora. Contudo, não se pode admitir que os réus continuem respondendo por aluguéis por tempo indeterminado. Para desfazer a controvérsia em torno da locação, a certidão do Oficial de Justiça é suficiente. Ante seu teor, impõe-se a decretação da resolução do contrato locatício a partir de 10/06/2021.”

Ademais, a pretensão de expedição de mandado de despejo em desfavor de AUTOR(A) de Castro igualmente não merece acolhida. O referido corréu não integra a relação locatícia originária, tampouco restou comprovado nos autos que tenha assumido a ocupação do bem em decorrência de sublocação, cessão ou qualquer vínculo jurídico com os locatários ou com a autora. Sua inclusão na lide decorreu unicamente da titularidade nas contas de consumo, o que não autoriza medida possessória extrema.

Do mesmo modo, não houve nos autos reconhecimento de má-fé por parte dos réus, nem condenação por sublocação ou fraude. Quanto aos pedidos de condenação por esses fundamentos, reporto-me à r. sentença proferida em primeiro grau, que, com acerto, afastou tais alegações por ausência de prova inequívoca de alegado conluio entre os corréus ou fraude. Ressalte-se, ainda, que eventual reconhecimento de fraude ou esbulho demandaria ação própria e específica, de natureza possessória, o que não se compatibiliza com o rito e objeto da presente ação de despejo por inadimplemento contratual.

No mais, a detida análise dos autos revela que AUTOR(A) consta como titular registral do imóvel desde 17/11/1980, conforme certidão de matrícula juntada às fls. 479/480. Contudo, a partir desse marco, não há qualquer escritura pública registrada que comprove a transmissão da propriedade a quaisquer das partes envolvidas na presente demanda — seja à autora, à figura de AUTOR(A), tampouco a AUTOR(A) de Castro. O que se observa é uma sucessão informal de cessões possessórias e contratos de gaveta que não foram levados a registro, de modo que todas as discussões travadas nos autos se limitam ao plano obrigacional e possessório, e não ao domínio formal do bem.

Nesse contexto, verifica-se que a autora, Imobiliária e AUTOR(A) EIRELI, adquiriu a posse do imóvel por meio de instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações firmado com AUTOR(A), datado de 1989, conforme reconhecido na sentença da ação de reintegração de posse nº 0000000-00.0000.0.00.0000, que tramitou na mesma comarca. Naquela demanda, restou assentado que a empresa autora passou a exercer posse jurídica sobre o imóvel desde então, com animus domini, legitimando-se como possuidora direta e mansa até o esbulho narrado nos autos. Destacou-se ainda que, ao tempo da propositura da ação possessória, as testemunhas ouvidas corroboraram a ocupação efetiva do bem pela autora, sendo reconhecida a clandestinidade da entrada dos réus no imóvel.

Portanto, ainda que ausente título público registrado, a posse exercida pela autora sobre o imóvel é juridicamente relevante e apta a fundamentar o ajuizamento da presente ação de despejo com cobrança, nos termos do artigo 5º da Lei nº 8.245/91, que autoriza o exercício dessa pretensão tanto pelo proprietário quanto pelo possuidor direto. A ausência de escritura pública de propriedade não elide a legitimidade ativa da autora, mormente diante da sua longa relação de posse com o bem, inclusive demonstrada pelos sucessivos contratos de locação firmados ao longo dos anos, além da regularidade reconhecida em anterior demanda possessória.

Por outro lado, os documentos trazidos aos autos por AUTOR(A) de Castro, em especial o contrato particular de cessão firmado com AUTOR(A) em 22/02/2018, não infirmam de imediato a posse da autora. Ao contrário, evidenciam a existência de outra cadeia possessória paralela, igualmente desprovida de registro, o que impõe que eventuais conflitos entre ambas as posses sejam dirimidos em ação própria, não sendo o processo de despejo o meio adequado para debater ou decidir sobre o domínio do bem ou a validade da cadeia sucessória extrajudicial apresentada.

Nesse sentido, no que se refere ao corréu AUTOR(A) de Castro, entendo que a medida de rigor é o acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva. Sua inclusão na demanda decorreu principalmente do fato de constar como titular nas contas de água e luz do imóvel, o que, por si só, não é suficiente para vinculá-lo à relação locatícia discutida nos autos. Não há qualquer elemento que comprove que Leonardo tenha celebrado contrato de locação com a autora, tampouco que tenha recebido aluguéis ou exercido posse derivada em nome desta.

A alegação da autora de que os réus teriam sublocado ou transferido indevidamente o imóvel a Leonardo não encontra respaldo em prova documental ou testemunhal que demonstre vínculo jurídico entre ele e os antigos locatários. O contrato de cessão apresentado por Leonardo, firmado com AUTOR(A) em fevereiro de 2018, revela apenas a existência de uma relação paralela de aquisição possessória, também desprovida de registro, e estranha à locação objeto da presente ação.

Ausente, portanto, qualquer nexo obrigacional entre Leonardo e a autora — ou mesmo entre Leonardo e os réus originalmente locatários —, impõe-se o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

No tocante à controvérsia sobre a data de extinção do contrato de locação firmado entre a autora e os réus Bruno da AUTOR(A), Verônica AUTOR(A), AUTOR(A) e Neurisma da AUTOR(A), entendo que a r. sentença não merece reforma. Embora os réus sustentem ter desocupado o imóvel em 04/04/2020, não há nos autos comprovação da entrega formal das chaves, tampouco foi demonstrado que a autora tenha recuperado a posse do bem naquela ocasião.

É pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que o termo final da locação coincide, como regra, com a data da efetiva devolução das chaves ao locador seja de forma direta, seja mediante intervenção judicial. A simples desocupação fática, desacompanhada de qualquer comunicação formal ou restituição, não afasta a responsabilidade pelos encargos locatícios.

No caso dos autos, a primeira evidência concreta de desocupação do imóvel data de 10/06/2021, quando o Oficial de Justiça, em cumprimento de mandado, certificou não encontrar mais os réus no local, além de constatar a existência de uma obra em andamento. Até então, a autora não havia retomado a posse do bem.

Ainda que controvertida a questão da entrega das chaves, é certo que a simples desocupação do imóvel não basta para caracterizar a restituição plena da posse ao locador. Conforme preceitua o parágrafo único do artigo 6º da Lei nº 8.245/91, findo o contrato, a restituição do imóvel dar-se-á mediante a entrega das chaves. Trata-se de encargo do inquilino, que deve demonstrar não apenas que desocupou o bem, mas que efetivamente devolveu as chaves ao locador ou, ao menos, tentou fazê-lo. Na ausência de recibo, seria possível a comprovação de recusa injustificada do locador, hipótese que autorizaria, inclusive, o manejo da ação de consignação de chaves. Não tendo os réus se desincumbido de tal ônus, subsiste a responsabilidade pelos encargos locatícios até a data em que se reputou consumada a imissão na posse pela autora — no caso, a data da diligência do Oficial de Justiça.

Assim, bem andou a r. sentença ao considerar tal data como marco para a extinção da locação, em consonância com o disposto no artigo 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 e o entendimento do TJSP:

“Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança – Locação residencial – Preliminares afastadas – Ausência de prejudicialidade externa com a ação declaratória de nulidade da venda do imóvel locado – Discussão irrelevante ao julgamento da causa – Não é necessário comprovar a propriedade para locar o imóvel, bastando ter a posse e entregar o bem em locação – Posse da autora demonstrada nos autos – Locação entre as partes formalizada por meio de contrato escrito – Relação jurídica incontroversa – Entrega das chaves a terceiro estranho à relação locatícia, que seria o suposto novo adquirente do imóvel – Impossibilidade – Termo final da locação é a efetiva entrega das chaves a quem de direito, no caso, a locadora ou a imobiliária que intermediou o negócio – Locação não encerrada – Mora confessada e não purgada – Eventuais problemas no imóvel ou a não localização da imobiliária não justificavam a desocupação sem qualquer aviso à locadora ou imobiliária – Parte poderia se valer de ação consignatória de chaves para encerrar a locação e a cobrança de aluguéis e encargos, o que não ocorreu – Sentença reformada para julgar procedentes os pedidos formulados – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Mairiporã - 2ª. AUTOR(A); Data do Julgamento: 21/05/2024; Data de Registro: 23/05/2024)

Ante o exposto, tenho que a hipótese é de parcial reforma da sentença tão somente para excluir AUTOR(A) de Castro do polo passivo da demanda, reconhecendo-se sua ilegitimidade passiva, com a consequente extinção do processo em relação a ele, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de AUTOR(A), invertido neste ponto o ônus sucumbencial.

Mantém-se o decidido quanto aos demais réus locatários, inclusive no tocante à data da extinção do contrato de locação, fixada em 10/06/2021, bem como à condenação ao pagamento dos encargos locatícios e sucumbenciais, nos termos estabelecidos pela r. sentença.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários devidos em sede recursal, que fixo em R$ 800,00 ao patrono da parte ré, a serem pagos pela autora, e em 13% sobre o valor atualizado da condenação ao patrono da autora, a serem pagos pelos réus, observada a suspensão da exigibilidade nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de AUTOR(A).

Sem majoração para o corréu Leonardo, ante o parcial provimento de seu apelo.

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 aos recursos da autora e dos réus, e DOU PARCIAL provimento ao recurso do corréu.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator