APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE CAMPINAS – 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA

APELANTE: Cindy Granço Galligani

APELADA: AUTOR(A)

JUIZ PROLATOR: Cássio AUTOR(A)

VOTO Nº 10.296

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – Contrato de locação – Sentença de procedência para condenar a requerida ao pagamento de encargos locatícios, reparos no imóvel e multa contratual. Insurgência da requerida. Alegação de caso fortuito ou força maior em razão da pandemia de COVID-19 não comprovada – Ausência de prova de impossibilidade insuperável de adimplemento – Encargos locatícios devidos – Falha na emissão de boletos não configurada, sendo dever do locatário buscar meios alternativos para quitação – Reparos no imóvel não impugnados de forma específica, com valores ratificados pela ausência de contraprova – Sentença mantida – Honorários sucumbenciais majorados para 12% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade judiciária concedida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de encargos locatícios fundada em contrato de locação, ajuizada por AUTOR(A) em face de Cindy Granço Galligani, julgada procedente pela r. sentença de fls. 202/204, cujo relatório se adota, para condenar a requerida ao pagamento de R$ 15.186,51, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade judiciária concedida à requerida.

Inconformada, recorre a requerida (fls. 209/222), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que a inadimplência decorreu de caso fortuito ou força maior, em razão da pandemia de COVID-19, e que a multa contratual deve ser afastada. Além disso, alega descumprimento contratual pela autora quanto à emissão de boletos e ausência de comprovação de reparos no imóvel.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da gratuidade judiciária (fl. 202) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 227/231). 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 de apelação, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narra a autora em sua inicial que a requerida deixou de adimplir os encargos locatícios, acumulando dívida no valor de R$ 10.095,52 (fls. 05), correspondente a aluguéis, IPTU, condomínio e multas contratuais, além de ter entregue o imóvel em condições inadequadas, necessitando de reparos.

Em sede de contestação, a ré alegou que sua inadimplência decorreu de dificuldades financeiras impostas pela pandemia de COVID-19, configurando caso fortuito ou força maior, o que justificaria o afastamento das penalidades contratuais. Também apontou falhas na emissão de boletos por parte da autora e ausência de comprovação dos reparos exigidos.

A sentença concluiu pela procedência dos pedidos iniciais, considerando que: a pandemia, por si só, não configura força maior ou caso fortuito apto a eximir o cumprimento das obrigações contratuais, na ausência de prova de impossibilidade insuperável de pagamento; não houve falha na emissão dos boletos, pois a requerida tinha acesso aos valores devidos; e a ausência de impugnação específica quanto aos reparos do imóvel ratifica os valores indicados pela autora.

Pois bem.

Inicialmente, quanto à tese de força maior ou caso fortuito, a alegação da apelante não merece prosperar. Embora a pandemia de COVID-19 tenha gerado impactos financeiros significativos, ela não se aplica automaticamente como excludente de responsabilidade contratual. Para caracterizar o caso fortuito ou força maior nos termos do art. 393 do Código Civil, é indispensável a comprovação de que o evento tenha causado, de forma direta e insuperável, a impossibilidade de cumprimento da obrigação. No presente caso, a apelante não trouxe aos autos provas robustas que demonstrem essa relação.

A apelante, recém-formada e exercendo atividade autônoma, não apresentou elementos concretos que evidenciassem sua alegada dificuldade financeira, como demonstração de queda de rendimentos, extratos bancários ou outros documentos. Além disso, a autora, como pessoa física, também sofreu os impactos da pandemia e dependia dos valores da locação como fonte de renda. Transferir todo o ônus da pandemia à autora representaria onerosidade excessiva.

No que tange à alegação de ausência de boletos, os autos demonstram que a administradora da locação enviava regularmente os boletos por e-mail, conforme comprovado nos documentos apresentados. Ainda que houvesse eventual falha na entrega, a apelante possuía meios alternativos para apurar os valores devidos e efetuar o pagamento, como acesso aos dados do condomínio por aplicativo e a possibilidade de consignação em pagamento. O argumento, portanto, não justifica a inadimplência.

Por fim, quanto aos reparos no imóvel, a apelante não impugnou de forma específica os valores indicados pela autora, nem apresentou provas que demonstrassem a entrega do imóvel em conformidade com as cláusulas contratuais. A ausência de impugnação específica e de contraprova ratifica os valores apresentados pela autora como devidos, nos termos do art. 341 do CPC.

Por todo o explanado, resta evidente que a medida que se impõe é a manutenção da r. sentença pelos seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte adversa, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC, que fixo em 12% sobre o valor da condenação, observando-se a gratuidade judiciária concedida 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