



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1009572-26.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Obrigações**
 Embargantes: **CARLA CRISTINA MARTINS JOB e EDERALDO BATISTA JOB**
 Embargado: **CARLOS OEHLMEYER**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Ederaldo Batista Job e **Carla Cristina Martins Job** opuseram embargos à execução em face de **Carlos Oehlmeier**, dizendo que a execução não foi instruída com título executivo porquanto ausente no contrato rubrica dos embargantes, constando apenas suas assinaturas no final daquele instrumento, não havendo pois certeza quanto à originalidade destes. Encontra-se em grau de recurso a ação n. 0011574-20.2013, onde se realizou a cobrança dos aluguéis e dos acessórios (água e energia elétrica), em face dos mesmos embargantes, verificando-se, pois, a litispendência. Ausente prova de que as contas de água não foram pagas ou, em contrapartida, que estas tenham sido pagas pelo embargado. Verifica-se que as contas de energia elétrica juntadas pelo embargado não indicam o nome e nem o endereço da unidade consumidora, sendo o título ilíquido e incerto. A rescisão contratual foi realizada pelo embargado, por meio de denúncia vazia, tendo os locatários desocupado o imóvel em setembro/12. Em outubro/12 receberam e-mail de que era necessária a realização de reparos no imóvel, os quais foram providenciados pelos locatários e, em ato contínuo, entregaram as chaves. Ilícita a cobrança de aluguel no período em que o imóvel ficou em reforma. Estes devem ser suportados pelo embargado, pois foi quem deu causa à rescisão contratual. Os locatários realizaram a contratação de um imóvel localizado nesta cidade na Rua Salomão Dibbo, 151, contendo salão de festas, parte debaixo, salão de festas, área de churrasqueira, depósito, WC masculino e feminino. Ocorre que os cômodos do referido imóvel não eram utilizados com exclusividade pelos locatários, sendo que o embargado locou-os para terceiros, não havendo sequer passagem da parte de dentro da casa para aquele local, sendo certo que o valor pago pelos locatários a título de aluguel pela totalidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

do imóvel se mostra injusto e indevido, devendo pois ser abatido o valor correspondente ao aluguel referente à parte do imóvel locada para terceiros. Inexiste prova do alegado débito, bem como que este tenha sido pago pelo embargado. O imóvel fora locado pelo valor mensal de R\$ 2.370,93. Ao realizar o cálculo apresentado a fl. 27 o embargado constou como valor do aluguel R\$ 2.400,00, ou seja, valor acima do real contratado. Da mesma forma o valor proporcional aos 08 dias de aluguel na quantia de R\$ 640,00 mostra-se incorreto, sendo certo o valor de R\$ 632,25. O embargado, ainda, com respaldo em sete contas de água atualizou o débito até 06.05.2013, com aplicação de multa, correção monetária e juros de 1% ao mês. Ocorre que ao atualizar o valor das referidas contas (19.07.2012 a 19.02.2013) utilizou-se do valor já atualizado, aplicando-se novamente correção monetária e juros legais desde o seu vencimento, padecendo o cálculo de irregularidade. As contas de energia elétrica devem ser atualizadas após a data de seu pagamento (08.05.2013) e não da data de seus vencimentos. Pedem a procedência dos embargos reconhecendo-se a litispendência, bem como a ausência de título executivo certo, líquido e exigível e a improcedência do pagamento de alugueres, energia elétrica e água no período em que o imóvel esteve em reforma. Documentos às fls. 19/76.

O embargado impugnou os embargos às fls. 122/126 dizendo que a simples falta de rubrica no contrato não o torna inexistente. Este foi confeccionado com a supervisão dos locatários e fiadores, que ao final tiveram a oportunidade de leitura e assinaram referido documento. Não há que se falar em litispendência, pois esta só se configura quando a lide possui as mesmas partes. Após a vistoria de saída do imóvel constataram-se irregularidades, as quais devem ser suportadas pelos locatários, devendo estes arcarem com o pagamento do aluguel até a efetiva entrega do bem. Não há que se falar em abatimento dos aluguéis, pois desde o início do contrato era de conhecimento dos embargantes de que não utilizariam referido espaço. A dívida é oriunda do período em que o imóvel esteve locado para os embargantes, sendo, portanto, responsáveis por tais encargos. Pela improcedência dos embargos. Documentos às fls. 127/129.

Réplica às fls. 141/147. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 152. Prova oral às fls. 162/164.

É o relatório. Fundamento e decido.

Não há que se falar em litispendência em face da demanda anteriormente julgada cuja cópia consta de fls. 67/69. Foi reconhecida a falta de legitimidade ativa para a propositura daquela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

ação, houve recurso, o que não se constitui em óbice para que a execução, que deu margem a estes embargos, fosse aforada. Esta ação foi adequadamente proposta por quem detém legitimidade contratual para figurar no polo ativo da execução.

O contrato de locação foi assinado pelas partes na última folha, o que não o desqualifica como título executivo extrajudicial. Os embargantes não questionaram os elementos essenciais do contrato escrito de locação e de garantia fidejussória, daí a sua plena subsistência.

O contrato de locação teve como objeto a parte residencial do prédio da Rua Salomão Dibbo, 151, nesta cidade. Os inquilinos ocuparam desde o princípio essa parte do imóvel. Só agora, findo o prazo da locação, é que ressuscitaram matéria manifestamente impertinente. Tivessem mínima razão procurariam, ao tempo da tradição do imóvel, questionar a real extensão do objeto da locação.

Os locatários entregaram o imóvel ao senhorio em 16.01.2013 (fls. 18/19 da execução). Permaneceram na posse do imóvel realizando reparos do mau uso da propriedade, visando sua restituição ao senhorio. Evidentemente que são os responsáveis pelos aluguéis do período da continuidade do exercício dessa posse, daí a pertinência da cobrança dos aluguéis no período de 09.10.2012 até 16.01.2013. O valor do aluguel está correto, valor que vinha sendo cobrado e pago pelos inquilinos.

As tarifas de energia elétrica no importe de R\$ 231,60 foram pagas pelo embargado, conforme fls. 24/26. Mais razoável que se substitua o valor de R\$ 22,06 pelos efetivos encargos moratórios decorrentes de sua aplicação nesta execução.

Em relação às contas de água e esgoto, o embargado exibiu apenas a planilha de fl. 23 que se mostra insuficiente. É certo que os embargantes não exibiram recibos de pagamento de água e esgoto das últimas sete contas. Essa omissão, contudo, não tem a virtude de qualificar a peça de fl. 23 como título executivo extrajudicial. Ressente-se da falta de liquidez e certeza. Isso contudo não retira o direito do embargado de exigir o correspondente valor através de ação de cobrança/conhecimento.

A prova oral confirmou que o imóvel foi efetivamente restituído ao embargado em 16.01.2013. Os inquilinos optaram pela execução das obras reparatórias. Os serviços aplicados protraíram o momento da entrega do prédio para o senhorio. O embargado, como já destacado, faz jus ao recebimento dos aluguéis até a data da entrega das chaves.

JULGO PROCEDENTES EM PARTE os embargos à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

execução para excluir da execução as tarifas de água e esgoto no importe de R\$ 2.380,65 e dos R\$ 22,06 (sem prejuízo da incidência dos encargos moratórios sobre os R\$ 231,60 de tarifa de energia elétrica desde 08.05.2013). Os demais valores apontados na petição inicial da execução são devidos pelos embargantes/fiadores. Subsiste a penhora. Os embargantes sucumbiram na maior porção do pedido, por isso pagarão ao embargado 12% de honorários advocatícios sobre a real extensão da dívida exequenda. Ressalvo ao embargado o direito de exigir dos embargantes as tarifas de água e esgoto, devendo fazê-lo através da ação de conhecimento respectiva. Os embargantes pagarão ainda 4/6 das custas processuais, inclusive 4/6 dos valores antecipados pelo embargado a esse título.

P.R.I.

São Carlos, 05 de maio de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**