


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**
Processo nº: **1000478-54.2014.8.26.0566**Classe - Assunto **Embargos À Execução - Pagamento em Consignação**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**CONCLUSÃO**

Aos 30/06/2014 14:20:41 faço estes autos conclusos ao  
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.  
 subscrevi.

**RELATÓRIO**

**BFD RESTAURANTE LTDA EPP, JOSÉ CÁSSIO DALTRINI, VERA LUCIA MOREIRA DALTRINI e ADRIANO MOREIRA DALTRINI** opõem embargos à execução que lhes move **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING IGUATEMI SÃO CARLOS**.

A embargada, no processo de execução, cobra dos embargantes (1) o aluguel vencido em 01.2009 (2) o aluguel, o condomínio e o fundo de promoção vencidos em 04.2013 (3) e, por fim, o condomínio vencido em 05.2013 - conforme cálculos que instruíram a inicial da execução, fls. 127 -, referentes à locação da loja nº 32 do Shopping Iguatemi São Carlos (instrumento contratual, fls. 84/126).

Os embargantes alegam, por estes embargos, a ausência de liquidez e certeza da obrigação corporificada no título executivo. Subsidiariamente, aduzem (1) a prescrição do aluguel vencido em 01.2009 (2) a quitação do aluguel vencido em 01.2009 (3) a extinção da dívida referente ao aluguel de 01.2009 pela *supressio* (4) a quitação do aluguel, do condomínio e do fundo de promoção vencidos em 04.2013, por consignação em pagamento extrajudicial efetuada pela primeira embargante em 18.06.2013, conforme fls. 142/145 e 149, (5) a ausência de lastro para a cobrança do condomínio vencido em 05.2013, uma vez que a entrega das chaves ocorreu em 02.04, tanto que o aluguel desse mês não está sendo cobrado pelo embargado, salientando-se que a incidência do aluguel e condomínio é conjunta conforme cláusula 19 do contrato.

O embargado, em impugnação (fls. 172/185), sustenta a liquidez e certeza do título executivo e, no mais (1) não prescrição do aluguel vencido em 01.2009 uma vez que o termo inicial da prescrição corresponde à quebra do vínculo contratual da locação (2) que não foi notificado a respeito da consignação


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

extrajudicial dos débitos vencidos em 04.2013 mas, de qualquer forma, aquele depósito deve ser deduzido do montante cobrado (3) que a cobrança do débito vencido em 05.2013 tem fundamento na circunstância de que o ciclo mensal da locação iniciava-se todo dia 16 e encerrava-se todo dia 15, sendo, portanto, proporcional ao período compreendido entre 16.03.2013 e 02.04.2013.

Sobre a impugnação manifestaram-se os embargantes (fls. 208/215).

### FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 740, caput c/c art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A embargada, no processo de execução, cobra dos embargantes (1) o aluguel vencido em 01.2009 (2) o aluguel, o condomínio e o fundo de promoção vencidos em 04.2013 (3) e, por fim, o condomínio vencido em 05.2013 - conforme cálculos que instruíram a inicial da execução, fls. 127 -, referentes à locação da loja nº 32 do Shopping Iguatemi São Carlos (instrumento contratual, fls. 84/126).

A alegação dos embargados de que a obrigação não se reveste dos predicados da liquidez e certeza deve ser afastada. O instrumento contratual é claro a respeito do encargos devidos e como devem ser calculados. A complexidade do contrato não é bastante para afastar a liquidez e certeza do crédito.

#### 1- Aluguel vencido em 01.2009

A pretensão do embargado prescreveu.

O art. 206, § 3º, I do CC estabelece que prescreve em 3 anos a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos.

Ao contrário do alegado pelo embargado, na locação, "uma vez que os locativos cobrados possuem exigibilidade imediata, descumprido o contrato, considera-se como termo inicial da *mora solvendi* o vencimento de cada parcela" (REsp 1068637/RS, Rel. Min. JORGE MUSSI, 5ªT, j. 26/05/2009), orientação esta em consonância com a teoria da *actio nata*, pois a partir do vencimento o aluguel torna-se exigível, restando caracterizada a inércia do credor se não adotar providências visando a satisfação de seu direito. Precedentes do TJSP: Ap. 0008193-73.2010.8.26.0286, Rel. Clóvis Castelo, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 30/06/2014; Ap. 0101487-11.2009.8.26.0515, Rel. Francisco Casconi, 31ª Câmara


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

de Direito Privado, j. 03/12/2013; Ap. 9092707-87.2007.8.26.0000, Rel. Soares Levada, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 12/09/2011; AI 001.24.249900-3, Rel. Orlando Pistoiresi, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 04/03/2009.

## 2- Aluguel, condomínio e fundo de promoção vencidos em 04.2013

O aluguel, o condomínio e o fundo de promoção vencidos em 04.2013, foram cobrados com multa de 10% e atualizados, nos cálculos de fls. 127, até 12.07.2013, alcançavam R\$ 31.827.61.

O depósito extrajudicial dos embargantes, de R\$ 29.987,45 e executado em 18.06.2013 (fls. 142), por outro lado, não incluiu a multa de 10% e, pior, sequer atualizou os valores pois os embargantes basearam-se no montante que lhes fora passado em 01.04.2013.

Surgem então duas discussões para que se conclua se aquele depósito quitou total ou parcialmente a dívida. A primeira concernente à atualização monetária, a segunda à multa.

Quanto à atualização monetária, simples instrumento de manutenção do poder aquisitivo da moeda, evidente que o depósito efetuado em 18.06.2013 deveria ter sido feito com as atualizações devidas. Não o tendo sido, haveria no mínimo um saldo credor concernente a diferença da atualização.

Mas também a multa é devida. O depósito extrajudicial somente ocorreu em 18.06.2013 e, com todas as vênias aos embargantes, a despeito das tratativas (confirmadas por e-mails, fls. 34/43), observamos que o embargado deixou claro que o limite para negociação era 20.04.13 (fls. 43), de modo que a mora é imputável, no caso, ao devedor, não ao credor.

Assim, deve ser reconhecida a correção dos cálculos do embargado procedendo-se apenas à dedução do depósito extrajudicial, que já foi transferido para conta judicial (fls. 149).

## 3- Condomínio vencido em 05.2013

É incontroversa a data da entrega das chaves, 02.04.2013.

O ciclo mensal do contrato realmente inicia todo dia 16 e encerra todo dia 15, como alega o embargado, basta ver o Item 05 do Quadro Resumo do contrato, fls. 84, ainda que o vencimento seja em data posterior ao término de cada ciclo


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

(conforme cláusulas 13, 14 e 15, § 4º, e 19, fls. 93 e ss.).

O vencimento do condomínio dá-se no 1º dia útil do mês subsequente ao encerramento do ciclo, vejam-se a cláusula 19 c/c a cláusula 13.

O contrato teve vigência, pois, entre 16/março e 02/abril, devendo ser pago o montante proporcional a título de condomínio ("despesas ordinárias do shopping center", Cláusula 19, "b"), que venceu no 1º dia útil subsequente a abril, ou seja, em maio, aplicando-se o coeficiente de rateio indicado no Item 08 do Quadro Resumo, fls. 85.

A quantia do condomínio é devida e se o embargado não está cobrando o aluguel desse período, é outra questão e não há, em direito das obrigações, o dever de o credor cobrar duas dívidas cumuladamente, tratando-se de direitos disponíveis.

### DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolho em parte os embargos e: 1) DECLARO a prescrição do aluguel vencido em 01.2009; 2) quanto ao aluguel, condomínio e fundo de promoção vencidos em 04.2013, declaro a CORREÇÃO dos cálculos de fls. 127, sendo legítima a cobrança, devendo porém ser DEDUZIDO o depósito extrajudicial, dedução a se operar, nos cálculos, no valor de R\$ 29.987,45 e na data de 18.06.2013; 3) rejeito os embargos quanto ao condomínio vencido em 05.2013, cuja cobrança é legítima.

Tendo em vista a sucumbência parcial, mas considerando que, proporcionalmente, sucumbiram em maior parte os embargantes, arcarão estes, solidariamente, com 70% das custas e despesas processuais, e o embargado com 30%, e os embargantes, solidariamente, pagarão honorários advocatícios ao(s) advogado(s) do embargado que, já considerada a parcial compensação, são arbitrados em R\$ 2.000,00. *Salienta-se que a proporção estabelecida levou em consideração que, na linha da causalidade, a cobrança a maior quanto ao aluguel, condomínio e fundo de promoção vencidos em 04.2013 não é imputável ao embargado e sim aos embargantes, que não comprovaram terem notificado ou cientificado – mesmo por e-mail ou outra forma – o embargado a respeito da consignação extrajudicial, nem que houve comunicação a propósito pela instituição financeira.*

O depósito de fls. 149 é incontroverso, determino o seu imediato

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

levantamento em favor do exequente-embargado.

Transitada em julgado, nos autos principais deverá o embargado apresentar memória de cálculo do saldo devedor em consonância com aqui decidido.

P.R.I.

São Carlos, 13 de julho de 2014.

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