


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002610-84.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **EDUARDO RODRIGUES e outro**
 Embargado: **LAFIC LOTEAMENTO, ADMINISTRAÇÃO, FINANCIAMENTO, IMÓVEIS E CORRETAGENS LTDA.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

EDUARDO RODRIGUES, MARIA EDUARDA RODRIGUES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos À Execução em face de LAFIC LOTEAMENTO, ADMINISTRAÇÃO, FINANCIAMENTO, IMÓVEIS E CORRETAGENS LTDA., também qualificado, alegando que no mês de junho de 2013 já haviam desocupado o imóvel objeto da locação executada, tanto que no referido mês já teriam pago aluguel do novo imóvel que alugaram, localizado a Rua Monteiro Lobato, de modo que a exequente seria carecedora de interesse processual na execução, aduzindo, no mérito, que não obstante o contrato de locação tivesse vigência prevista até outubro de 2013, acabaram desocupando o prédio amigavelmente ainda em junho de 2013, com a dispensa pela embargada da cobrança de multa contratual, conforme proposta que lhes foi formulada pelo proprietário e pela embargada, aduzindo a realização de reparos como pintura, colocação de uma porta de ferro com custo de acessórios e mão de obra, troca de calhas e, ainda, a quitação de contas de água que não eram obrigados a pagar no valor de R\$ 520,00, somando gastos extras de R\$ 2.136,52, valor que, segundo a proposta de acordo do proprietário, seria compensado como quitação de qualquer dívida remanescente desde que houvesse devolução da casa em junho de 2013, o que efetivamente ocorreu, tudo com ciência da embargada, que inclusive indicou-lhe a residência da Rua Monteiro Lobato para ser alugada, concluindo ser abusiva a execução desses valores pela embargada, que litiga de má-fé buscando vantagem indevida, razões pelas quais requereram o acolhimento dos embargos para extinção da execução.

A embargada respondeu postulando a rejeição da preliminar porquanto os embargantes tenham firmado dois contratos de locação, comprometendo-se pelo pagamento dos alugueis até a entrega das chaves, não havendo se falar em carência de interesse processual, enquanto no mérito destacou que no imóvel cuja locação é aqui discutida os embargantes exerciam atividade comercial, explorando um *Pet Shop*, admitindo que o proprietário tenha feito tratativas para desocupação antecipada do prédio pelos embargantes, haja vista a reclamação dos vizinhos por conta do uso comercial do prédio, o que inclusive motivou os embargantes a alugar outro imóvel e notificar sobre a desocupação em 20 de maio de 2013, com devolução das chaves somente em julho de 2013, período em que ela, embargada, repassou ao proprietário o valor dos alugueis, daí a cobrança frente aos embargantes, aduzindo que os valores gastos em reparos no prédio não são compensáveis, por se tratar de obrigação contratual, concluindo pela improcedência dos embargos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Os embargantes replicaram nos termos da inicial.
É o relatório.

Decido.

Conforme já considerado no saneador, o único ponto controvertido refere-se ao fato de ter havido transação para desocupação do imóvel com a contrapartida de que a locadora admitisse a compensação de valores gastos nos reparos do imóvel e que somaram R\$ 2.136,52, bem como para dispensa do aluguel vencido em junho de 2013.

Indagados a respeito das provas que teriam a produzir no sentido de demonstrar a efetiva existência dessa transação, os embargantes vieram aos autos afirmar não existir documento a comprovar que a exequente consentiu em compensar os valores, ponderando, não obstante, tenha sido a embargada quem deu motivo ao término do contrato, de modo que, na medida em que cedeu concordando com a desocupação, sem exigir a multa, correto e equânime que também a embargada compense o valor gasto com os reparos ao realizar a cobrança de aluguel.

Sem razão, contudo.

Ocorre que no próprio documento em que os embargantes notificaram a embargada sobre a desocupação do prédio consta a advertência no sentido de que *“o aluguel será cobrado até a data da entrega das chaves ou vencimento do aviso prévio, o que ocorrer por último”* (vide item 6., fls. 53).

Ou seja, a prova dos autos evidencia que, ao contrário do pretendido pelos embargantes, havia expressa advertência da não dispensa da cobrança dos aluguéis e a prova da entrega das chaves está às fls. 54, em documento datado de 04 de julho de 2013, não havendo, portanto, como se pretender dispensada a cobrança dos aluguéis devidos até aquela data.

Depois, em relação à compensação do gasto realizado em reparos no imóvel, a *cláusula 4.a* do contrato de locação imputa ao locatário a obrigação de reparos envolvendo pintura e conservação de portas e calhas, havendo na mesma *cláusula 4.*, alínea *d.*, a previsão de não indenização de eventuais obras realizadas no imóvel, valendo lembrar, *“Não assiste ao inquilino o direito de compensar os locativos atrasados com os gastos que efetuou no imóvel, uma vez que seria necessária realização de perícia, situação esta que não pode se enquadrar no rito que a lei estabelece para as ações de despejo. Assim, por incompatível o procedimento, deve, em caso de eventual ressarcimento, buscar as vias próprias”* (Ap. nº. 670.762-00/3 - 7ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MIGUEL CUCINELLI, Relator) ¹.

Ou seja, não havendo prova de transação para dita compensação, de rigor ter-se por improcedente o argumento e, em consequência, improcedentes os próprios embargos, em razão do que cumprirá aos embargantes arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes embargos, em consequência do que CONDENO os embargantes ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 19 de fevereiro de 2015.

¹ LEX - JTACSP - Volume 195 - Página 647.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das
Público<< Campo excluído do banco de dados >>

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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