

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1012839-35.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Fernanda Zentil**
 Embargado: **Eugenio Cardinalli Junior e outro**

FERNANDA ZENTIL opôs embargos à execução que lhe movem **EUGÊNIO CARDINALLI JÚNIOR E REGINA MARIA MASTROFRANCISCO**, alegando a prevenção do juízo em que tramita a ação de rescisão contratual por ela proposta e a inexecutibilidade do título executivo, pois não houve a aprovação do financiamento imobiliário.

Afastou-se a tese de conexão entre as ações de execução e de rescisão contratual, bem como não se atribuiu efeito suspensivo aos embargos à execução.

A embargante interpôs recurso de agravo, contudo o E. Tribunal de Justiça não concedeu a medida de urgência postulada.

Os embargados apresentaram impugnação, aduzindo que o financiamento fora aprovado e que a embargante continua devedora das obrigações assumidas. Além disso, alegaram a indevida concessão do benefício da justiça gratuita em favor da embargante.

Apesar de intimada, a embargante não se manifestou sobre a impugnação.

Juntou-se aos autos cópia da decisão proferida na ação declaratória de rescisão de contrato que tramita perante a 5ª Vara Cível local, sobrevindo manifestação apenas da embargante.

É o relatório.**Fundamento e decidido.**

Segundo consta no documento juntado à fl. 129, a embargante possui renda mensal de R\$ 2.210,00. Destarte, levando em consideração o critério adotado pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, no qual a situação de insuficiência financeira fica demonstrada quando a entidade familiar recebe até três salários mínimos, constata-se merecer o benefício da gratuidade processual, pois percebe renda inferior ao patamar apontado. Rejeito a impugnação.

Os exequentes ajuizaram ação de execução fundada em instrumento particular de compromisso de compra e venda assinado por duas testemunhas. Entretanto, tal contrato foi rescindido nos autos do processo judicial nº 1011395-64.2016.8.26.0566, tendo a sentença já

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

transitado em julgado. Por consequência, devem ser excluídas da execução as importâncias relacionadas à aquisição, exatamente os dois cheques no valor de R\$ 2.000,00.

A rescisão do contrato foi decretada judicialmente por r. sentença proferida em 25 de janeiro p. p. e transitada em julgado em 22 de fevereiro, sendo fato superveniente à propositura da execução e também dos embargos, afetando o julgamento deste mas nem por isso imputável aos embargados o resultado.

Nada obstante, persiste o crédito correspondente às despesas previstas na quinta cláusula contratual (fl. 28). Nota-se que contrato produziu efeitos desde a data de sua assinatura, sendo insubsistente a alegação da embargante de que a responsabilidade pelas obrigações assumidas no contrato dependia da aprovação do financiamento, pois não havia cláusula condicional suspensiva nesse sentido. Assim, **a executada responde por todos os encargos decorrentes da posse do imóvel**, sob pena de configurar **enriquecimento indevido**. Tome-se, por exemplo, o contrato de locação, no qual se permite a sua execução em face do locatário e do fiador mesmo após o prévio ajuizamento de ação de despejo e a consequente rescisão do negócio jurídico.

Insisto na observação de que subsiste a execução de parcelas previstas no contrato mas que decorrem da posse direta do imóvel. Não correspondem ao preço pactuado pela compra.

Diante do exposto, **acolho em parte os embargos opostos** para excluir da execução as parcelas integrantes do preço do imóvel, ou seja, os dois cheques no valor de R\$ 2.000,00.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a embargante ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona dos embargados fixados em 10% do valor da dívida. A execução destas verbas, porém, **fica suspensa** no tocante à beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de junho de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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