

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010778-75.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Embargante: **FERNANDO HENRIQUE SOARES e outros**
 Embargado: **Oswaldo Elias Farah**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

FERNANDO HENRIQUE SOARES, JOSÉ IDILIO SOARES e ANNA MARIA HENRIQUE SOARES moveram **EMBARGOS À EXECUÇÃO** em face de **OSVALDO ELIAS FARAH**, todos devidamente qualificados.

Alegam os executados que as partes firmaram contrato de locação em 15/04/2011 (os embargantes como locatário e fiadores e o embargado como locador) e que no dia 24/02/2014 os embargantes receberam notificação para entrega do imóvel ao término da avença, em 25/04/2014. Sustentaram: 1) que as chaves foram entregues no dia 06/04/2014 e em 15/04/14 realizada a vistoria de saída, razão pela qual o auto de imissão de posse elaborado no dia 10/05/2014 não tem qualquer fundamento; 2) que mesmo sem concordarem consertaram e reformaram os itens mencionados no auto de vistoria (pintura, piso, cerca elétrica, volante de torneira, calhas, tela na escada e persianas); 3) que o valor cobrado pela conta de energia é abusivo. Requereram a aplicação de multa ao locador/exequente em virtude da rescisão antecipada do contrato, o ressarcimento do valor dispendido indevidamente com as reformas e a procedência dos embargos.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citado, o embargado apresentou impugnação alegando que o valor cobrado na execução é referente apenas a aluguéis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vencidos e não pagos e que os reparos são objeto do processo nº 1009234.52.2014, em trâmite perante o Juizado Especial Civil. Que os embargantes foram informados de que as chaves só poderiam ser entregues após os reparos constantes do auto de vistoria. Ocorre que não realizaram os reparos e também não entregaram as chaves, o que justificou a imissão de posse em 10/05/2014, inclusive com troca da fechadura. Retificou o valor cobrado pela conta de energia e pediu a improcedência dos embargos.

Sobreveio réplica às fls. 230/231.

As partes foram instadas a produzir provas e requereram a oitiva de testemunhas.

Todavia, os embargantes permaneceram inertes ao despacho de fls. 352 (fls. 355) motivo pelo qual a prova oral restou preclusa (fls. 356).

É o Relatório.

DECIDO.

O pleito é claramente improcedente.

Os embargantes lançam questionamentos sobre os reparos efetuados no imóvel quando da desocupação e sobre a data efetiva dessa entrega.

Pelo contrato ficou previsto que as chaves seriam aceitas pelo locador somente após a realização de uma vistoria e a concretização de reparos de danos eventualmente constatados (cf. fls. 262).

Já no auto de vistoria de saída, assinado pelo locatário Fernando, constou uma série de reparos que deveriam ser realizados e tais reparos, mais especificamente sua necessidade, não foi contestada nos embargos. Diante da recusa (ou demora) do locatário em realizá-los o locador foi imitido na posse

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no dia 10/05/2014 (cf. auto elaborado pela imobiliária, assinado por duas testemunhas, carreado a fls. 182).

Os já referidos “reparos”, inclusive, foram objeto de acordo nos autos nº 1009234.52.2014, que tramitaram perante o Juizado Especial, ficando os embargantes obrigados ao pagamento de R\$ 1.100,00.

É certo que os embargantes juntaram comprovantes de pagamento dos aluguéis; todavia, não daqueles meses cobrados na execução (aluguel integral com vencimento em 25/04/2014 e proporcional vencido em 10/05/2014).

Assim, como a desocupação se deu de fato em 10/05/2014, os embargantes são devedores dos aluguéis deixados em aberto até a data da imissão do locador na posse do imóvel.

Some-se, por fim, que não cabe aos embargantes formular nesses autos qualquer pedido em face do exequente.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os presentes embargos, condenando os embargantes nas custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 880,00.

Prossiga-se na execução, lá devendo ser apurada a necessidade de refazimento dos cálculos, uma vez que houve a inclusão de custas e honorários advocatícios já no cálculo inicial.

Após o trânsito em julgado, certifique-se o aqui decidido nos autos nº 1006775-77.2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.

São Carlos, 30 de agosto de 2016.

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