

**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: **1012047-18.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Obrigações**
 Embargante: **José Maria Bonatti e outro**
 Embargado: **J B Empreendimentos e Participações Ltda**

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

José Maria Bonatti e Valdina Cristina Zencheta Bonatti opuseram embargos à execução que lhes move JB Empreendimentos e Participações Ltda. A execução tem por objeto aluguéis, encargos e multa por infração contratual fundadas em contrato de locação no qual os embargantes figuram como fiadores. Sustentam os embargantes (a) em preliminar, conexão da execução com a ação de despejo e a renovatória que tramitam na 4ª Vara Cível (b) que embora o prédio tenha sido entregue aos embargantes em 04.06.2008 com carência de 80 dias para o início do pagamento e cumprimento das obrigações locatícias, ou seja, a partir de 24.08.08, fato é que a pessoa jurídica constituída pelos embargantes para funcionar no local, Auto Posto Portal da Coruja Ltda., não pode operar enquanto não concedidas a licença de operação da CETESB e a autorização para revenda da ANP, obtidas somente em 28.04.09 e 15.05.09, respectivamente (c) que o prazo para a renovação do contrato deveria tomar por base a data de início das atividades, ou seja, 25.05.09, e não a data do contrato (d) que, antes de expirado tal prazo, os embargantes e a pessoa jurídica foram surpreendidos com notificação extrajudicial pela qual o locador denunciou o contrato com fundamento no art. 57 da Lei de Locações (e) que tentou-se renovar o contrato mas o locador exigiu luva de R\$ 1.000.000,00, montante inadmissível, motivo pelo qual foi proposta ação de renovação compulsória, que tramitou na 4ª Vara Cível da comarca (f) que, julgada


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

procedente a ação de despejo e improcedente a ação de renovação compulsória, houve composição civil entre o embargado e a pessoa jurídica, com característica de novação, que extinguiu a obrigação anterior e desobriga os embargantes-fiadores, nos termos do art. 838 do Código Civil (g) que há excesso de execução porquanto foi cobrada, além da multa moratória de 2%, multa contratual de 3 aluguéis, com base no mesmo fato, ou seja, o inadimplemento em relação aos aluguéis (h) que há excesso de execução na cobrança de honorários advocatícios de 20% vez que estes devem ser arbitrados pelo magistrado nos termos do Código de Processo Civil.

Embargos recebidos sem efeito suspensivo, fls. 187/188, afastando-se, na mesma decisão, o argumento de conexão.

Impugnação da embargada às fls. 182/186, em que alega a inocorrência de novação, inobservância do art. 739-A, § 5º do CPC-73 no tocante à alegação de excesso de execução, assim como que não se fala em excesso porquanto as cobranças da multas e dos honorários estão previstas no contrato.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 920, II c/c art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A alegação de conexão já foi corretamente afastada às fls. 187/188.

A tese de inobservância do art. 739-A, § 5º do CPC-73, articulada pela embargada, não será admitida, porque o excesso de execução afirmado pelos embargantes tem por objeto parcelas facilmente destacáveis do débito e a propósito das quais não haverá qualquer dúvida em caso de acolhimento do pedido deduzido em embargos, no tocante à sua extensão. O *mens legis* do legislador ao estabelecer essa regra procedimental é viabilizar o contraditório e a ampla defesa a fim de que o embargado saiba qual a extensão exata do pedido e possa defender-se a contento. Tal



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

mens legis não é vulnerada com a solução aqui alvitrada pelo juízo.

Ingressa-se no mérito.

O contrato de locação foi celebrado em 15.02.08, conforme fls. 36/41, instrumento no qual verificamos que o embargante José Maria Bonatti figura como locatário, embora também como fiador; a embargante Valdina Cristina Zanchetta Bonatti consta apenas como fiadora.

A alegação de que teria havido uma novação do débito não restou comprovada, vez que sequer foi apresentado qualquer instrumento escrito com a celebração da nova avença.

Nada nos autos indica que tenha havido o acerto ou moratória alegado na inicial, assim como, ainda que houvesse, nada indica a existência de ânimo inequívoco de novar (art. 361, Código Civil).

No tocante à multa contratual prevista na Cláusula 5ª, Parágrafo Único do contrato, fls. 38, acertado o raciocínio dos embargantes. Trata-se claramente de multa compensatória, inclusive por seu alto valor.

Todavia, a sua cobrança, como vemos na inicial da execução, fls. 23/26, foi concretamente fundamentada no inadimplemento de aluguéis e encargos locatícios, não em infração contratual de outra natureza. Mesmo porque nenhuma infração contratual de outra natureza foi narrada na inicial do executivo.

Ora, essa multa não tem nem pode ter – sob pena de *bis in idem* – fundamento na simples mora no pagamento de aluguel e encargos, e sim no descumprimento de outras cláusulas contratuais, por exemplo a restituição do imóvel sem os reparos necessários. A multa moratória efetivamente prevista no contrato está na Cláusula 3ª, Parágrafo 4º, confira-se fls. 37.

Será afastada a multa de três aluguéis.

Quanto aos honorários advocatícios contratados na Cláusula 12, fls. 41, a Lei nº 8.245/91, como emerge do disposto em seu art. 62, II, "d", na passagem "se do contrato não constar disposição diversa", faculta à disponibilidade das partes acordarem sobre o valor dos

**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**

honorários advocatícios. Tais honorários contratuais substituem os que seriam arbitrados pelo juiz no processo de execução.

Ante o exposto, acolho em parte os embargos à execução para excluir da execução a multa prevista na cláusula 5ª, parágrafo unico do contrato, autorizando a cobrança dos honorários contratados de 20%, afastados porém os honorários que são arbitrados pelo magistrado no processo executivo.

Quanto à sucumbência, observo que a embargada decaiu de parte mínima do pedido, razão pela qual condeno os embargantes nas custas e despesas e honorários advocatícios devidos pelos embargos, arbitrados este últimos, por equidade, em R\$ 3.000,00.

P.R.I.

São Carlos, 21 de maio de 2016.

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