



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016342-86.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Remissão das Dívidas**
 Embargante: **José Pimentel II**
 Embargado: **Silvana Maria Affonso de Lara**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

JOSÉ PIMENTEL II opôs embargos à execução que lhe move **SILVANA MARIA AFFONSO DE LARA**, alegando, em suma, que o contrato de locação é nulo, pois contém vício oculto. Aduziu que o imóvel apresentava problemas de infiltração nas paredes o que inviabilizou a permanência nele. Alegou ainda, que ele e o locatário firmaram acordo verbal com o proprietário da imobiliária para desocupação do imóvel com isenção da multa rescisória e dos aluguéis vencidos.

A embargada refutou tais alegações e asseverou que o embargante e o ex-locatário tinham conhecimento da existência de infiltrações nas paredes, antes mesmo da assinatura do contrato de locação. Aduziu que não há documento que comprove tal acordo firmado pelo locatário com o representante da imobiliária.

Infrutífera a proposta conciliatória, procedeu-se a instrução, em audiência, ouvindo duas testemunhas. Encerrada a instrução, nos debates orais as partes reiteraram seus pedidos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cobra-se, do fiador, ora embargante, os valores referente ao aluguel nos períodos de 16/01/2013 a 16/02/2013 e 16/02/2013 a 04/03/201, bem como a multa contratual, tendo em vista a desocupação antecipada pelo locatário.

A desocupação aconteceu em 04 de março de 2013.

O embargante justifica a desocupação antecipada do imóvel, alegando a existência de vício oculto (infiltrações nas paredes).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

Não há evidência alguma, nem mesmo indício de que o locatário foi dispensado do pagamento de aluguéis e multa contratual, alegação do embargante, constante de fls. 5.

O auto de vistoria juntado aos autos (fls. 88/89) comprova que o locatário e o fiador tinham conhecimento das infiltrações nas paredes do imóvel, tanto que lançaram suas assinaturas no referido auto. Mesmo assim, mantiveram interesse pela locação, certamente porque esse problema não afetava a utilização do prédio.

Essas manchas estavam exatamente no barracão, certamente utilizado como depósito.

As fotografias juntadas pelo embargante, a fls. 23/46 não impressionam, pois são apenas manchas de umidade, já anotadas no laudo de vistoria precedente à contratação da locação. Ali não se percebe água escorrendo em quantidade. A propósito, o barracão estava desocupado, ao tempo dessas fotografias, as quais foram tirados pelo vistoriador, segundo seu depoimento (fls. 105). O embargante não produziu prova alguma de que essas manchas são posteriores à locação, ou seja, de que denotam situação subsequente à locação e impeditiva de utilização do prédio.

Os orçamentos juntados pelo embargante também se afiguram excessivos, pois se referem à substituição completa do reboco e nova pintura, em todas as paredes (fls. 48). O proprietário ofereceu-se para resolver o problema, mas o locatário desocupou o imóvel antes, parecendo ter sido um estratagema para fugir à responsabilidade.

Com efeito, o locatário levou ao conhecimento da imobiliária os problemas detectados no imóvel, que então se prontificou em enviar um técnico para avaliar as avarias apontadas.

A imobiliária orientou o locatário a obter orçamento do custo do serviço, o que foi feito conforme documentos de fls. 48/49, serviço este que poderia ser feito pelo locatário com acerto futuro. Entretanto tal orçamento, segundo a imobiliária, superava em muito o orçamento feito por ela.

A imobiliária diz que tentou acertar com o locatário a realização do serviço, contudo, foi informada da desocupação do imóvel.

O locatário desocupou o imóvel, não dando oportunidade à locadora de providenciar os reparos necessários.

Tal atitude leva este juízo a crer que o locatário desocupou o imóvel por outros motivos que não “as infiltrações nas paredes”. Tal juízo se deduz com base nos depoimentos prestados, onde o locatário teria alegado que não tinha mais interesse em permanecer no imóvel, pois teria desfeito a sociedade ou ainda que a empresa teria sido vítima de assalto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Outrossim, o embargante alega que houve acordo com a imobiliária quanto a dispensa do pagamento dos aluguéis e da multa rescisória, em caso de desocupação antecipada do imóvel. Não há documento que comprove tal alegação, prova alguma, nem mesmo indícios.

Por oportuno, consultei o processo de execução, para confirmar a existência de cláusula contratual prevendo a incidência de multa, pois o documento de fls. 18/19 está incompleto (falta a cópia do verso dessas folhas). No contrato de locação existe em página 2 a cláusula VII, item 2, com a seguinte redação: *Em qualquer outro caso de infração contratual, a parte infratora pagará à inocente, MULTA COMPENSATÓRIA correspondente a 03 (TRÊS) vezes o valor do aluguel na data da infração, além de perdas e danos a serem apurados em ação judicial própria, sujeitando-se também a estas (multa e perdas e danos) os fiadores. O pagamento ...*

A multa global seria de R\$ 5.667,00, mas está sendo cobrada proporcionalmente, por dez meses de contrato descumpridos.

Diante do exposto, **rejeito os embargos** opostos por **JOSÉ PIMENTEL II** à execução que lhe move **SILVANA MARIA AFFONSO DE LARA**.

Condeno o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da embargante, fixados por equidade em 10% do valor da dívida. A execução dessa verbas, porém, fica suspensa, nos termos o artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 10 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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