



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006307-74.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Embargante: **Joseli de Katia da Silva Morone**
 Embargado: **Massari Empreendimentos e Participações Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos.

Cuidam-se de embargos à execução opostos por **JOSELI DE KATIA DA SILVA MARONE** em face de **MASSARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

A parte embargante suscitou, preliminarmente, inexigibilidade do título e litispendência. No mérito, aduziu, em síntese, que não tem como quitar as dívidas, relacionadas ao contrato de locação, de forma à vista e se propõe pagar o débito em parcelas de R\$ 200,00 ao mês, e excesso de execução.

Juntou documentos (fls. 12/61).

Decisão de fls. 62 recebeu os embargos, sem conceder-lhes o efeito suspensivo.

O embargado apresentou impugnação às fls. 82/87, sustentando a cláusula décima quinta do contrato de locação estabelece o dever do pagamento da multa contratual em sua totalidade. Pugnou, ao final, pela improcedência dos embargos.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e Decido.

No que tange à litispendência, cuida-se de alegação que nem sequer se compreende. Isso porque feita de forma genérica, sem indicar qual seria a outra ação com tríplice identidade.

A inexigibilidade do título é o mérito desses embargos e nesse contexto será analisada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, os embargos são procedentes em parte.

Trata-se de execução de título extrajudicial, referente a alugueis e encargos, no valor de R\$ 4.177,05, consistente em contrato de locação não adimplido.

Dispõe o artigo 783 do NCPC: “*A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.*”

O artigo 784, VIII, do NCPC, por seu turno, estabelece que: “*são títulos executivos extrajudiciais o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.*”

O título, portanto é líquido, certo e exigível.

Razão assiste a embargante, entretanto, ao alegar que deve ser considerado o período adimplido do contrato para redução da multa contratual. Explico.

Estabelece a cláusula 15ª, descrita às fls. 31, que:

“DA CLÁUSULA PENAL: O locador e a locatária obrigam-se a respeitar o presente contrato em sua totalidade e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer dos dispositivos contratuais ou legais na multa de 01 (um) aluguel atualizados, que será pago integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.”

Nos termos em que redigida, a cláusula é leonina, implica em abuso de direito, gerando desequilíbrio contratual e enriquecimento exagerado de uma parte mediante empobrecimento da outra.

A autonomia da vontade não pode ser tida como absoluta, sobretudo considerando os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, bem como da equivalência que deve existir entre as prestações e contraprestações dos negócios jurídicos.

Assim, o artigo 413 do Código Civil prevê que: “A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

Nesse sentido: “Embargos à execução de título extrajudicial - Confissão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

dívida - Estipulação de multa moratória de 0,2% ao dia em caso de inadimplência - Abusividade configurada, por excessiva - Violação dos princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato - Redução da multa para 10% sobre valor do débito (art. 413 C. Civil) - Precedentes - Sentença mantida. Recurso negado” (TJSP, Apelação Cível nº1000070-67.2017.8.26.0369, 13ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Giaquinto, j. 12/09/2017).

Nesse diapasão, de rigor a redução da multa contratual, estabelecida no contrato de locação, para R\$ 250,00, ou seja, 50% do valor estipulado, considerando que o contrato foi adimplido pela metade.

Com relação a proposta de acordo apresentada pela embargante, cabe à parte contrária sua aceitação, que poderá ocorrer em qualquer tempo ou grau de jurisdição.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES em parte os presentes embargos, devendo a multa contratual ser reduzida para R\$ 250,00, cabendo ao embargado apresentar novos cálculos com a respectiva redução.

Dada à sucumbência preponderante da embargante, arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído aos embargos, observando-se os benefícios da justiça gratuita concedidos à embargante (art. 98, §3º, NCPC).

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2018.

Juiz(a) **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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