



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005743-95.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Eraldo Aparecido Beltrame**
 Executado: **Jean da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O .

Trata-se de embargos à execução que está fundada em título executivo extrajudicial consistente em contrato de locação.

Indefiro de início o pedido formulado pelo embargado em audiência por reputar que as diligências nele inseridas são prescindíveis à solução do litígio.

O objeto da execução concerne a aluguéis não quitados pelos embargantes, aos reparos que o embargado fez no imóvel após a sua desocupação, aos encargos de água, energia elétrica e IPTU inadimplidos e às penalidades daí resultantes.

Os embargantes reconheceram os débitos em aberto pelo não pagamento de faturas de água, energia elétrica e IPTU, conquanto tenham asseverado que não tiveram acesso às mesmas, o que à evidência não os beneficia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Quanto aos aluguéis, não negaram o que a propósito salientou o embargado, mas buscaram eximir-se de responsabilidade sob o argumento de que haviam prestado caução em duas ocasiões sem que fossem utilizadas.

Não lhes assiste razão, porém, tendo em vista que as cauções teriam sido dadas em março e setembro de 2016, ao passo que a relação locatícia com o embargado se iniciou em março de 2017 (fl. 14, cláusula 3).

Significa dizer que como as cauções tiveram vez em face de antigos locadores elas não poderiam produzir efeitos ao embargado, especialmente porque nada há nos autos para sequer indicar que ele tinha conhecimento do assunto.

A testemunha Jacson José de Andrade, ao contrário, afirmou ter vendido o imóvel ao embargante sem que nada fosse abordado a propósito das aludidas cauções.

Quanto aos danos causados no imóvel pelos embargantes, detectados quando de sua desocupação, não foram por eles refutados.

A alegação de que teriam feito melhorias antes da locação com o embargado (contrato de fls. 14/19) não milita em prol deles porque à época esse sequer tinha ligação com o bem.

Deverão, assim, responder pelos valores reclamados no particular, até porque os documentos amealhados sobre o tema não foram impugnados específica e concretamente em momento algum.

Por fim, as penalidades imputadas aos embargantes incidem à hipótese, porquanto alicerçadas em cláusulas do contrato (cláusula 4.1 e 17, respectivamente a fl. 14 e 16), exceção feita ao cômputo dos honorários advocatícios (cláusula 7 – fl. 15).

Com efeito, é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, *caput*).

Vai além e determina em seu art. 55, *caput*, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido de ressarcimento feito pelo embargado não haverá de vingar, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Por outras palavras, ele permitiria em última análise a condenação vedada expressamente no art. 55, *caput*, desse diploma legal, dispositivo que por sua natureza prepondera sobre cláusula contratual que se lhe contraponha.

Do montante exequendo deverá, assim, ser subtraída a quantia de R\$ 756,75, persistindo em R\$ 3.783,71.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isto posto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os embargos para excluir da execução a quantia de R\$ 756,75, subsistindo a execução no importe de R\$ 3.783,71.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Oportunamente, prossiga-se na execução.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de novembro de 2018.

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