



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: **1001945-97.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Maria Helena Stabalito**
 Executado: **Alessandra Marcelo 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 contrato de locação.

Sustentou a exequente que alugou imóvel à executada, figurando o executado como fiador, avençando-se que no primeiro ano seriam realizadas obras no prédio no valor correspondente a R\$ 6.000,00, o que substituiria o pagamento dos aluguéis (R\$ 500,00 ao mês).

Sustentou ainda que as obras não foram feitas, de sorte que ficaram doze aluguéis sem quitação, ao que se somaram outros três meses subsequentes também não adimplidos e mais um porque a desocupação não foi precedida de qualquer notificação.

Por fim, sustentou que faz jus ao recebimento de perdas e danos que especificou.



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

Os executados em embargos (fls. 57/61) suscitaram a nulidade da execução, bem como destacaram que fizeram todas as obras a que se tinham comprometido a realizar, deixando o imóvel com todos os alugueis quitados.

A matéria preliminar arguida pelos embargantes não merece acolhimento.

Isso porque o contrato de locação vale como título executivo mesmo que não assinado por testemunhas (RT 677/163, 705/160, 737/317), não se detectando no instrumento amealhado pela embargada qualquer vício formal que maculasse os atributos que lhe são próprios.

Rejeito as alegações no particular ofertadas, pois.

De resto, ficou patenteado que a embargada executa doze alugueis pela não realização de obras no imóvel locado que substituiriam o pagamento dos locativos durante um ano, três alugueis inadimplidos pelos executados e mais um porque a desocupação do imóvel não foi precedida da indispensável notificação.

Executa, igualmente, as perdas e danos derivadas da não efetivação daquelas obras, da necessidade da propositura da presente ação e do gasto que suportou com honorários advocatícios.

Quanto às obras, os embargantes fizeram prova satisfatória do cumprimento de seu dever a esse respeito.

O instrumento de fls. 112/113 cristaliza o contrato de empreitada elaborado para a consecução dos serviços a que se comprometeram implementar, percebendo-se a similitude entre o que foi previsto por ocasião do ajuste da locação (fl. 11, item 3) e o que foi nele contemplado.

Já os documentos de fls. 114/130 atestam a aquisição de diversos materiais utilizados ao longo da obra.

Esses elementos foram reforçados pela prova oral produzida.

Nilson Jonas Garcia declarou ter sido o responsável pela reforma, a qual foi confirmada por Diana Pastore e Marenilza Juliano.

A conjugação desses dados é suficiente para estabelecer a conclusão de que os embargantes efetivamente atenderam ao que foi avençado com a embargada sobre o tema, até porque não se concebe que todos eles – não refutados por provas minimamente seguras que se lhes contrapusessem – fossem forjados para criar situação distinta da real.

Em consequência, reputa-se que a execução por doze alugueis não tem lastro a alicerçá-la.

Quanto aos três alugueis pendentes de pagamento, os embargantes deixaram claro que seriam indevidos porque desocuparam o imóvel após um ano.



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

Firmada então a controvérsia dessa maneira, tocava à embargada demonstrar o que asseverou em seu favor, mas ela não se desincumbiu de tal ônus na medida em que não amealhou provas seguras de que a saída do imóvel se tivesse dado na época que invocou.

Por outras palavras, ausente a certeza de que os embargantes saíram do prédio três meses após o primeiro ano da locação, a quantia executada a esse título de igual forma não tem base a sustentá-la.

O único ponto que favorece a embargada atina a um aluguel pela ausência de notificação para a desocupação do imóvel.

Os embargantes não impugnaram específica e concretamente essa falta que lhes foi imputada (a obrigação está prevista a fl. 11, item 1.b) e tampouco se voltaram contra o valor executado, que devidamente atualizado e com os acréscimos moratórios corresponderá a R\$ 755,57 na esteira do demonstrativo de fl. 03.

A embargada, finalmente, não faz jus ao recebimento das perdas e danos que postulou.

Como já assinalado, as obras a cargo dos embargantes foram concretizadas e as demais feitas pela embargada posteriormente tiveram pelo que foi dado apurar o propósito de unificar a casa alugada aos embargantes àquela em que ela residia (nesse sentido foi o depoimento de Arlindo Francisco de Mello, responsável por esses serviços).

Inexiste prova segura de que tivessem sido necessárias para o suprimento de eventual falha nas levadas a cabo pelos embargantes.

Não se pode cogitar, outrossim, de verba dessa natureza pela simples propositura da execução, ao passo que os honorários advocatícios são incompatíveis com a via eleita pela embargada.

Isso porque 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.

Bem por isso, o pedido de ressarcimento feito pela embargada não haverá de vingar, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Significa dizer que ele permitiria em última análise a condenação vedada expressamente no art. 55, caput, desse diploma, não podendo prosperar.

Nem se diga que a cláusula 11 do contrato de locação (fl. 13) alteraria o quadro delineado porque à evidência ela não poderia prevalecer sobre a citada regra legal.



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 o fim de determinar que a sequência da execução tenha por objeto somente a quantia de R\$ 755,57, excluídas as demais somas elencadas pela embargada.

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

P.R.I.

São Carlos, 08 de outubro de 2016.

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