



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: **0007374-91.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **GUSTAVO CAVICHIO PEREIRA**
 Executado: **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA**

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 cristalizado em contrato de locação em que o embargante figurou com fiador.

A execução atina a dois aluguéis (com as multas devidas), três contas de água e cinco de energia elétrica não quitadas após o término da locação.

Os documentos de fls. 20/29 correspondem à troca de mensagens entre a locatária e o embargado cuja veracidade não foi posta em dúvida em momento algum.

O exame deles permite perceber que a rescisão da locação antes do prazo previsto decorreu de festas em horários inadequados que passaram a incomodar a inquilina, culminando com a "*ocorrência de agressão, injúria, calúnia e perseguição por parte de moradores do condomínio*" em que situado o imóvel, como expressamente reconhecido a fl. 30.



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

É relevante notar que o embargado sempre se mostrou sensível aos reclamos da inquilina, chegando a destacar que *"Mariana, não quero os débitos ... Quero só as chaves do apartamento para eu poder alugar pra outra pessoa ... Vamos resolver só a entrega das chaves? Por favor?"* (fl. 29, última mensagem).

Já no termo de fl. 30 o embargado *"dá plena, geral, rasa e irrevogável quitação ao fiador – ora embargante – do contrato de locação, Antônio José de Almeida, e ao locatário, exonerando de qualquer obrigação presente ou futura. Caso haja débitos referentes ao imóvel, no período locado, serão oportunamente cobrados."*

Diante desse contexto, reputo que os embargos merecem parcial acolhimento.

Isso porque os débitos reclamados pelo não pagamento dos aluguéis, com a multa respectiva, se entendem como inexigíveis porque o embargado abriu mão deles ao salientar que desejava somente as chaves do imóvel para poder alugá-lo novamente, além de dar plena quitação ao embargante e à locatária.

A referência de que o embargando "não queria os débitos" deve ser compreendida à luz do desenrolar dos acontecimentos que precipitaram o término antecipado da relação locatícia e do interesse em retomar o imóvel para locá-lo a terceiros.

Solução diversa aplica-se às dívidas pelo consumo de água e energia elétrica, abarcadas na ressalva inserida a fl. 30 quanto a *"débitos referentes ao imóvel"* porque não se sabia então se eles existiam ou não, ao contrário dos aluguéis em aberto.

Ademais, de um lado os documentos de fls. 08/11 evidenciam o não pagamento de faturas a esse título durante o período de ocupação do prédio por parte da locatária e, de outro, nada denota o pagamento de faturas vencidas antes do início da locação, como lançado nos embargos (fl. 18, segundo parágrafo).

O quadro delineado conduz à convicção de que a pendência a cargo do embargante se limita à quantia de R\$ 1.162,47, representativa das faturas pelo consumo de água e energia elétrica não pagas e com a exclusão dos aluguéis em aberto com a multa correspondente.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os embargos para determinar que o prosseguimento da execução se dê pelo montante de R\$ 1.162,47, acrescido de correção monetária, a partir do ajuizamento da execução, e de juros de mora, contados da citação.

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



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

Oportunamente, prossiga-se na execução.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 05 de novembro de 2018.

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