

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1007347-96.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título
Embargante:	ARMANDO JOSE ZANIN e outro
Embargado:	CELSO LUIS DE CAMPOS PETRONI

ARMANDO JOSE ZANIN E OUTRO opuseram embargos à execução que lhes move CELSO LUIS DE CAMPOS PETRONI, alegando, em suma, que houve dolo na contratação da locação, razão pela qual não procede a cobrança dos encargos locatícios pendentes. Justificaram que o valor desembolsado com a reforma do prédio foi muito superior à previsão inicial, por conta da qual receberam um desconto em aluguéis, de valor insignificante.

O embargado refutou, aduzindo que as obras passíveis de ressarcimento foram expressamente previstas no contrato, objeto de negociação entre as partes, certo que boa parte dos serviços executados no prédio se deveram ao desejo do locatário, para adaptação ao seu empreendimento.

Em réplica, insistiram os embargantes no êxito do insurgimento.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Os embargantes prestaram fiança em locação contratada por Luis Felipe Zanin. O contrato vigoraria por sessenta meses, de 5 de janeiro de 2013 a 4 de janeiro de 2018, mediante aluguel de R\$ 4.389,00, com desconto de R\$ 399,00 se pago no vencimento.

O locador tinha obrigação de efetuar os reparos necessários à conservação do estado físico, habitacional e estrutural do prédio. Já os consertos, reformas, melhoramentos e benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias, seriam feitas pelo locatário, incorporando-se ao imóvel, finda a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

locação. Destarte, houve expressa exceção à regra constante do artigo 35 da Lei 8.245/91: *Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.*

Na hipótese de rescisão antecipada do contrato, incidiria multa compensatória de três aluguéis.

Estabeleceram as partes uma compensação em favor do locatário, pela importância de R\$ 10.000,00, um desconto em aluguéis, para a realização de certas benfeitorias no imóvel, expressamente identificadas (fls. 17/18): revisão geral elétrica, revisão geral hidráulica, finalização de banheiros, pintura geral, revisão geral dos telhados, troca do telhado em PVC do prédio dos fundos, reparo nas portas frontais, reparo no toldo frontal, troca do telhado entre os dois prédios, pintura e reparos nas janelas e reparo geral nas calhas.

O imóvel foi desocupado em 9 de fevereiro transato, sem pagamento dos aluguéis vencidos de 25 de agosto de 2014 a 9 de fevereiro de 2015, contas de consumo de água e multa compensatória proporcional (fls. 96).

O locatário utilizou o imóvel desde 5 de janeiro de 2013. Tinha pleno conhecimento a respeito de suas condições de conservação e das obras e serviços que deveria fazer, para adaptar o prédio às suas necessidades. Concordeu, obviamente, com o preço da locação e com o valor do desconto que receberia, para realizar alguns melhoramentos, não podendo agora esquivar-se do pagamento dos aluguéis pendentes, sob o pretexto de ter despendido quantias superiores àquelas imaginadas que contratou a locação. Presume-se que ajustou o valor do aluguel em conformidade com as condições do prédio. Presume-se que estimou o valor dos serviços que realizaria e que eram compatíveis com a compensação pactuada. A realização de serviços outros ou o dispêndio de quantia superior àquela inicialmente planejada não o desobriga do pagamento dos aluguéis e encargos pendentes, nem aos fiadores.

Poder-se-ia conceder algum crédito à alegação dos fiadores, se o locatário não tivesse ocupado o prédio, se tivesse rejeitado o prédio desde logo, em razão de suas condições de conservação, ou mesmo se tivesse exercido alguma pretensão contra o locador. No entanto, mostra-se despropositado e inacreditável alegarem os fiadores, ou o próprio locatário, que por esse motivo não são devedores dos encargos pendentes.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Repele-se também a alegação de que orçamentos de reforma podem ultrapassar o planejamento (fls. 3). Podem ultrapassar, é claro, mas em regra não. Afinal, orçamentos são feitos com técnica, especialmente quando dizem respeito a construções, pois os profissionais do setor tem plena habilidade e aptidão para a correta estimativa de custo de serviços e materiais.

Diante do exposto, rejeito os embargos e condeno os embargantes ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono do embargado, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 31 de agosto de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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