



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: **1003510-28.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Extinção da Execução**
 Embargante: **Ez Santos Restaurante Ltda. - Me e outro**
 Embargado: **Jose Maria da Costa Peron**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de embargos à execução opostos por **EZ SANTOS RESTAURANTE LTDA ME** e **JOÃO SANTOS JUNIOR** em face de **JOSÉ MARIA DA COSTA PERON**.

A parte embargante suscitou, preliminarmente, coisa julgada material. No mérito, aduziu, em síntese, que as dívidas relacionadas ao contrato de locação não podem mais ser discutidas, devendo ser cobradas em fase de cumprimento de sentença, e existência de excesso de execução. Requer o efeito suspensivo na ação de execução, o reconhecimento da inexigibilidade do título executivo, condenação do embargado por litigância de má-fé e, subsidiariamente, excesso de execução.

Juntou documentos (fls. 15/24).

Decisão de fls. 50 determinou aos embargantes emenda à inicial, para trazer aos autos cópias das principais peças da ação executiva.

Emenda à inicial de fls. 66/68

Foram juntados documentos (fls. 37/43 e 66/77).

Decisão de fls. 78 recebeu os embargos, sem conceder efeito suspensivo.

O embargado apresentou impugnação às fls. 82/87, sustentando que os embargantes desocuparam o imóvel em junho de 2014 e que a execução é baseada em contrato de locação e débitos originados em período que os embargantes ocupavam o imóvel. Pugnou, ao final, pela improcedência dos embargos.

Juntou documentos (fls. 88/105).



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

É uma síntese do necessário.

Fundamento e Decido.

De início afasto a preliminar de ofensa à coisa julgada.

A sentença do processo nº 4002486-84.2013.8.26.0566 julgou procedente o pedido de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento dos encargos locatícios; b) condenar o réu EZ Santos Restaurante Ltda, no pagamento da quantia de R\$ 15.878,38, relativa aos débitos em atraso de IPTU e água, devidamente atualizada e acrescida de juros de mora a partir do ajuizamento da ação. Sucumbente, arcará o réu EZ Santos Restaurante Ltda, com o pagamento das custas e despesas processuais constantes a partir do ajuizamento, bem como nos honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.”

Nada obstante dispor de título executivo judicial, o credor tem a faculdade de escolher por um ou outro meio processual, desde que não prejudique o direito de defesa do devedor. (AgRg no AREsp 148.484/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, DJe n18/05.2012).

De qualquer modo, fazendo a execução aqui, não poderá cobrar esses mesmos débitos (débitos de água e IPTU) naquela outra ação.

Afasto, portanto, a preliminar de ofensa a coisa julgada.

No mérito, os embargos são parcialmente procedentes.

Cuida-se de execução de título extrajudicial, referente a aluguéis e encargos, no valor de R\$ 37.909,48, decorrentes de 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.”*

No caso em tela, o exequente apresentou em seus cálculos a quantia de R\$ 5.065,57, referente ao termo de confissão de dívida elaborado em 30.10.2014, após elaboração de TOI (Termo de Ocorrência e Inspeção) em 29.04.2014.

Ocorre que só é possível a execução de “Termo de Confissão de Dívida” se respeitados os requisitos do artigo 784, III, do NCPC, que assim dispõe: *“São títulos*



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

executivos extrajudiciais: ... III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;... ”.

Nota-se que o referido termo de confissão de dívida não foi assinado pelos devedores, tampouco por testemunhas, tornando o título inexigível, nos termos do artigo 803, I, do NCPC.

Assim, ainda que a suposta fraude no relógio medidor de energia elétrica, tenha ocorrido em período que os embargantes ocupavam o imóvel, o embargado não pode valer-se da execução para receber o que acha de direito, devendo para tanto ajuizar ação de conhecimento respeitando o devido contraditório.

No que tange aos demais débitos, sua cobrança não se revela abusiva. O artigo 784, VIII, do NCPC estabelece ser títulos executivos extrajudiciais o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES em parte os presentes embargos, excluindo-se do cálculo apresentado pelo exequente a quantia de R\$ 5.065,57, referente ao Termo de Confissão de Dívida (fls. 101/104), devendo a execução prosseguir pela quantia de R\$ 32.843,57.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento das custas processuais desembolsadas.

Nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os embargantes ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono do embargado, esses arbitrados em 15% sobre o valor da vantagem econômica auferida (R\$ 5.065,57), bem como o embargado ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono dos embargantes, esses arbitrados em 15% também sobre o valor de R\$ 5.065,57.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 18 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**