



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: **1013203-07.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Camila Iaga Zancheta**
 Executado: **Ronilza Felix Araújo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

Trata-se de execução fundada no contrato de locação de folhas 7/8, tendo por objeto (a) aluguéis de 11.2015, 12.2015 e 01.2016 (b) despesas necessárias para se reparar o imóvel (c) multa contratual no valor de dois aluguéis.

A executada ofereceu embargos à execução alegando que o único débito por ela reconhecido, qual seja, o aluguel de 11.2015 + 14 dias, acrescido de multa pela rescisão antecipada do contrato, mas proporcional ao seu cumprimento, corresponde a R\$ 2.163,33, todavia ela tem direito de receber da exequente o depósito em caução, feito no início do contrato, no valor de R\$ 2.200,00, o qual, atualizado, equivale a R\$ 2.765,81, de maneira que existe uma diferença, em favor da embargante, no montante de R\$ 602,48.

Passo ao julgamento.

Incontroverso o não pagamento dos aluguéis de 11.2015 em diante, sendo controvertida, em realidade, a data em que entregues as chaves, ou seja, o termo final em que devidos os aluguéis.

Sobre esse tema, a única prova existente nos autos corresponde ao depoimento do marido da embargante, folha 82, no sentido de que as chaves foram entregues em novembro, à



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

mãe da exequente, que reside com esta última. Esse depoimento mostra-se razoavelmente harmônico com o aviso prévio que a embargante já havia dado, indicando a sua saída, na notificação de folhas 9/10.

Nesse sentido, não havendo qualquer elemento probatório apontando em sentido contrário, reputarei correta a data levada em consideração pela embargante em seus embargos, donde se extrai um saldo devedor de aluguéis no montante de R\$ 1.110,00 com vencimento em 10.12.2015 e de R\$ 513,33 com vencimento em 10.01.2016.

Sobre os aluguéis, incidem os juros moratórios de 1,5% ao mês, e multa de incidência única de 3%. Apesar de o contrato indicar a incidência periódica de multa, mês a mês, a própria exequente, em seus cálculos de folha 3, não observou essa reiteração, possivelmente porque intuiu a abusividade da estipulação. Também deve incidir atualização monetária, pela Tabela do TJSP, o que independe de estipulação contratual vez que a correção tem por objetivo apenas manter o poder aquisitivo da parcela impaga.

As despesas necessárias para se reparar o imóvel não são devidas.

Com efeito, notamos, em primeiro lugar, que a exequente falhou ao não realizar vistoria prévia, antes de a embargante ingressar na posse do imóvel. Com isso, não está documentada a situação do imóvel antes do início da locação.

Por mais que haja depoimento de testemunhas arroladas pela exequente, folhas 78 e 79, no sentido de que o imóvel foi entregue em boas condições e os problemas noticiados na inicial surgiram no curso da locação, há também depoimento de informantes e testemunha arroladas pela executada, folhas 80, 81 e 82, em sentido diametralmente oposto, não havendo nos autos respaldo probatório seguro para se conferir primazia a uma ou outra versão.

Por fim, no que toca à multa contratual pela rescisão antecipada do contrato, assiste razão à embargante vez que o art. 4º da Lei nº 8.245/91 é expresso ao dispor que a sua incidência é "proporcional ao cumprimento do contrato", por conseguinte será adotado o valor de



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

R\$ 550,00 indicado na planilha de folha 38, com vencimento em 10.01.2016, data em que deveria ter sido paga, juntamente com o resíduo do aluguel de 12.2015. O montante deve ser atualizado, mas sem juros moratórios, mesmo porque não incluídos nem mesmo pela exequente, nos cálculos de folha 3.

Há, porém, um crédito da embargante, correspondente a R\$ 2.200,00, adiantados em 05.02.2015 conforme Cláusula Quarta do contrato, a ser atualizado pela Tabela do TJSP. Quanto a esse crédito, somente incidem juros moratórios a partir de quando a embargada recebeu a notificação de folhas 7/8, porquanto não há mora antes disso. Os juros devem ser também de 1,5% ao mês, por simetria e isonomia no contrato.

Acolho em parte os embargos à execução para (a) reconhecer a exigibilidade de crédito, em favor da exequente, nos valores de R\$ 1.110,00 com vencimento em 10.12.2015, e de R\$ 513,33 com vencimento em 10.01.2016, ambos com incidência de multa de 3% e, desde cada vencimento, atualização monetária pela Tabela do TJSP e juros moratórios de 1,5% ao mês, assim como de R\$ 550,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP (b) reconhecer a exigibilidade de crédito, em favor da executada, no valor de R\$ 2.200,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 05.02.2015 e juros moratórios de 1,5% ao mês desde a data em que a exequente recebeu a notificação de folhas 7/8.

Os créditos acima são compensáveis.

Sem verbas sucumbenciais, no JEC.

P.I.

São Carlos, 03 de maio de 2017.

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