

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010749-88.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Extinção da Execução**  
 Embargante: **Isabel Cristina Fios de Souza**  
 Embargado: **Andreia Marcela Danini**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**ISABEL CRISTINA FIOS DE SOUZA** moveu **EMBARGOS À EXECUÇÃO** em face de **ANDREIA MARCELA DANINI**, ambas devidamente qualificadas.

Alega a executada que as cláusulas do contrato de locação que fundamentam a execução são nulas por violarem os artigos 51 e 54 do CDC, pois se trata de contrato de adesão. Afirma ainda que houve comunicação verbal da executada à exequente e esta última concordou com a rescisão do contrato sem aplicação das multas, afinal o tempo de habitação foi de um mês e dez dias, e houve pagamento referente a sessenta dias. Por fim, argui que o valor de R\$158,37 referente ao consumo de água que está sendo cobrado é do mês 06/2014, ou seja, venceu quando já havia ocorrido a desocupação do imóvel. Requereu a suspensão da execução, a declaração de que as cláusulas são abusivas e a total improcedência da execução.

Devidamente citada, a embargada apresentou impugnação alegando que as partes celebraram o contrato de forma livre e autônoma; ademais, suas cláusulas são válidas e devem ser aplicadas. Requereu a improcedência dos embargos.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 53 e nada requereram.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o Relatório.**

**DECIDO.**

O pleito é claramente improcedente.

Não há que se falar na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, já que inexistente relação de consumo entre locador e locatário. Tal relação é regulada pela Lei de Locação.

Nesse sentido:

**Ementa:** AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. Recibo de entrega de chaves que é o meio idôneo para comprovar a restituição da coisa. Réu que não comprovou a restituição do imóvel em data anterior. Ausência de relação de consumo que afasta a aplicação dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor. Multa contratual que não é abusiva e vincula os contratantes. Recurso desprovido (TJSP, Apelação 0024062-62.2011.8.26.0344, Rel. Des. Dimas Rubens Fonseca, DJ 01/02/16).

Não se trata de contrato de adesão e por conta disso a embargante poderia ter discutido seu conteúdo e discordado das cláusulas que entende abusivas antes de firmar o negócio.

Também não vejo abusividade nas disposições das cláusulas 9ª e 14ª que, aliás, são utilizadas em praticamente todos os contratos que tenho analisado.

A primeira dispõe sobre a necessidade de a locatária notificar por escrito, com antecedência mínima de 30 dias a intenção de desocupar o imóvel. A 14ª prevê multa de três vezes o valor do aluguel em caso de infringência das



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cláusulas da avença (a respeito confira-se fls. 26 e 28).

No caso em questão, a locação foi firmada de 10/04/2014 a 10/04/2015. No espírito do locador foi gerado uma expectativa de receber aluguéis por tal período. E a própria embargante admite que informou à exequente sobre a vontade de desocupar o imóvel de forma verbal, apenas um mês após o início da locação (a respeito confira-se fls. 04).

Assim, não há justificativa para redução da multa prevista contratualmente, já que a locatária ocupou o imóvel apenas por um mês.

Nesse diapasão:

**Ementa:** Civil. Ação de rescisão de contrato de locação. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pela autora. Impossibilidade. Se a locatária desiste da locação, é devida a multa compensatória, não havendo razão, ademais, para reduzi-la, à vista do tempo que faltava para o término do prazo contratual. RECURSO DESPROVIDO (TJSP, Apelação 0001514-48.2011.8.26.0019, Rel. Des. Mourão Neto, DJ 16/12/2014 – com destaque desse julgador).

O contrato, assim, é título líquido, certo e exigível, apto a embasar a execução por quantia certa.

\*\*\*\*

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes embargos, condenando a embargante nas custas processuais e honorários

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

advocatícios que fixo em R\$ 888,00, observando-se o disposto no artigo 12 da Lei 1.06050, já que patrocinada por advogado indicado pelo Convênio Defensoria Pública/OABSP.

Prossiga-se na execução.

Após o trânsito em julgado, certifique-se o aqui decidido nos autos nº 1004878-77.2015.

P.R.I.

São Carlos, 10 de março de 2016.

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