

**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: **1006293-61.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Santa Emília Ile de France Com Veículo Pc Lt Renault**  
 Embargado: **Nelson Lages e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A embargante Santa Emília Ile de France Comercial de Veículos e Peças Ltda. opôs os presentes embargos à execução que lhe promovem os embargados Nelson Lages e Maria Dulce Coimbra Lages, alegando: a) falta de pressupostos processuais porque o título executivo não é líquido e certo; b) excesso de execução, porque o contrato de locação não foi renovado e a embargante depositou as chaves do imóvel em juízo em razão da negativa do embargado em receber tanto o aluguel como as chaves; c) que os embargados pretendem receber com a ação de execução valores de aluguéis já pagos, não concordando com os valores lançados na planilha de folhas 09; d) que o contrato de locação não prevê reajuste durante todo o período de vigência; e) que os embargados estão cobrando multa em duplicidade, relativas ao valor sem bonificação, que se constitui numa forma de multa por inadimplemento, e acrescido de multa por inadimplemento; f) que a cumulação de cláusula de bonificação com multa moratória é vedado; g) que com relação aos valores cobrados a título de locação, restam impugnados: g.1) o aluguel com vencimento em 01/09/2014, está sendo cobrado o valor de R\$ 4.423,63, enquanto que o valor pago foi de R\$ 1.281,36; g.2) o aluguel com vencimento em 01/10/2014, está sendo cobrado R\$ 4.364,76, tendo a embargante depositado em juízo no processo 4002465-11.2013.8.26.0566 que tramita pela 2ª Vara Cível desta Comarca, o valor de R\$ 2.200,00; g.3) o aluguel com vencimento em 01/11/2014, está sendo cobrado o valor de R\$ 4.364,76, tendo a embargante depositado em juízo no processo 4002465-11.2013.8.26.0566 que tramita pela 2ª Vara Cível desta Comarca, porém, o termo final da locação se deu em 24/11/2014, diferentemente do termo final apontado na sentença



**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**

proferida nos autos da ação consignatória; h) que o valor do débito da embargante representa tão somente a quantia de R\$ 597,34.

Os embargos não foram recebidos no efeito suspensivo (folhas 88).

Os embargados, em impugnação de folhas 91/96, requerem a rejeição dos embargos, alegando: a) que o contrato de locação é título líquido, certo e exigível, cujos valores devidos são apurados mediante cálculos aritméticos; b) que sobre o alegado excesso de execução, a sentença proferida nos autos da consignação em pagamento estabeleceu como termo final da locação o dia 30/06/2015; c) que com relação à cláusula de bonificação, tendo o contrato se estendido para prazo maior que aquele previsto inicialmente (31/07/2014), não há de se cogitar que a bonificação também tenha se estendido pelo período excedente, uma vez que o prolongamento do contrato foi decorrente de culpa da embargante; assim, para efeitos do valor da locação, o valor a ser considerado é sem a bonificação, ou seja, R\$ 2.652,11, não havendo qualquer irregularidade na cobrança da multa de 20%; d) que a embargante efetuou o pagamento dos aluguéis nos meses de 09/2014, 10/2014 e 11/2014, no entanto, em valor abaixo do que deveria pagar; e) que os valores devidos após o encerramento do contrato em 31/04/2014 devem conter correção pelo INPC.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, afasto a preliminar de falta de pressupostos processuais, tendo em vista que o título executivo extrajudicial encontra-se revestido das formalidades legais, estando subscrito pelas partes e por duas testemunhas (**confira folhas 40**).

**Nesse sentido:**


**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**

PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO Afastamento – **Execução de título extrajudicial (contrato de locação) – Obrigação líquida, certa e exigível** – Execução limitada aos comandos do título executivo – Preliminar rejeitada. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR Afastada – Ação executiva é o meio adequado para a satisfação do débito – Tentativa de recebimento do crédito amigavelmente, sem êxito – Necessidade de ingresso em juízo para satisfação do crédito – Interesse de agir manifesto – Preliminar rejeitada. PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL Afastada – Petição inicial que preencheu adequadamente os requisitos legais para a propositura de ação executiva – Preliminar rejeitada. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA – Inocorrência - Se as provas coligidas aos autos são suficientes para a formação do convencimento do julgador, mostrando-se outras provas impertinentes ao caso em questão, o julgamento antecipado do litígio não incorre em cerceamento de defesa – Preliminar afastada. EMBARGOS À EXECUÇÃO – Execução de título extrajudicial (contrato de locação) – Entrega das chaves antes do término do contrato, deixando a locatária bens no imóvel – Locatária que deveria entregar o imóvel livre e desembaraçado de pessoas e bens – Bens considerados benfeitorias úteis, pois incorporados ao imóvel – Benfeitorias que aumentaram ou facilitaram o uso da coisa e do exercício da empresa - Autorização tácita da locadora para instalação de tais bens no imóvel às custas da locatária – Cláusula contratual que veda a indenização por benfeitorias – Validade da cláusula contratual – Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça – Excesso de execução não evidenciado – Execução que se restringe à cobrança dos aluguéis em atrasos e demais encargos – Multa contratual não incluída da execução – Litigância de má-fé – Inocorrência – Recurso improvido (1010176-26.2014.8.26.0068 Relator(a): Denise Andréa Martins Retamero; Comarca: Barueri; Órgão julgador: 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 08/05/2015; Data de registro: 13/05/2015).

Com relação ao alegado excesso de execução, tem razão, em parte, a embargante.

O contrato de locação celebrado entre as partes não prevê majoração dos aluguéis (**confira folhas 36, cláusula IV "Do Aluguel"**). Assim, deve ser considerado como valor da locação até a data da efetiva desocupação com a entrega das chaves o valor inicial da locação, não podendo os embargantes inserir na planilha de débitos qualquer majoração do locativo, uma vez que, mesmo havendo prorrogação do prazo, deve-se aplicar o valor previsto inicialmente, por falta de previsão contratual.

Também incabível a cobrança da multa contratual por inadimplemento cumulada com a falta de desconto da bonificação, pois caracteriza-se cobrança em



**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**

duplicidade, já que ambas têm como fator gerador o inadimplemento, não podendo haver duas penalidades em razão do mesmo fato.

**Nesse sentido:**

Locação de Imóveis. Embargos do Devedor. A execução vem instruída com título executivo (artigo 585, Incisos IV e VI, do Código de Processo Civil), consubstanciada no contrato de locação a revestir o título de liquidez e certeza (artigo 586 do Código de Processo Civil). Indicam elementos a possibilitar a apuração do débito mediante simples operação aritmética em torno de dados fornecidos pelos próprios documentos. Não descaracteriza o título, nem lhe suprime a força executiva a correção introduzida pelo locador se nenhum prejuízo acarreta ao locatário. **Bonificação por pontualidade no pagamento de aluguel caracteriza multa moratória, de modo a mascarar ou dissimular a multa moratória. Admitindo-se ser a natureza jurídica do abono equivalente à multa moratória mal disfarçada, não permite a sua cobrança em duplicidade.** Recurso em parte provido (9079248-28.2001.8.26.0000, Relator(a): Júlio Vidal; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 4a. Câmara do Segundo Grupo (Extinto 2º TAC); Data do julgamento: 07/12/2004; Data de registro: 14/12/2004; Outros números: 689021800).

Por outro lado, não tem razão a embargante com relação ao termo final do prazo de locação, uma vez que a sentença proferida nos autos da ação consignatória estabeleceu como termo final da locação o dia 30/06/2015 (**confira folhas 43, antepenúltimo parágrafo**).

Também os valores cobrados a título de IPTU, competia à embargante comprovar o pagamento, não havendo como impor aos embargados a produção de prova negativa. Inteligência do artigo 319 do Código Civil.

Por fim, os locativos deverão ser atualizados a partir de cada vencimento pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidos de juros de mora a partir da citação.



**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**

Diante do exposto, acolho, em parte, os embargos, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de determinar aos embargados que excluam do valor da execução: a) os reajustes dos aluguéis durante todo o período de locação, por falta de previsão contratual; b) a cobrança da multa contratual por inadimplemento, por caracterizar cobrança em duplicidade.

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 o(a) a embargante no pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono dos embargados, bem como os embargados no pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono da embargante, ambos fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: "Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido".

Prossiga-se nos autos da execução, com a apresentação de novo memorial com as exclusões ora determinadas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 01 de julho de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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