



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000863-94.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Embargos À Execução - Obrigações**
 Embargante: **Americo Pedro Citron e outro**
 Embargado: **Pellegrino Empreendimentos e Participações Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

AMÉRICO PEDRO CITRON e SONIA MARIA NONATO CITRON intentaram embargos à execução em face de **PELLEGRINO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**. Aduziram, em síntese, que a multa cobrada na execução é excessiva, já que considera a maior os meses faltantes para o fim do contrato. Que os embargantes notificaram a embargada quanto à desocupação do imóvel, inclusive questionando os valores dos reparos a serem feitos. Requereram a procedência dos embargos e os benefícios da gratuidade da justiça.

A decisão de fl. 47 indeferiu os benefícios da gratuidade da justiça.

A embargada apresentou impugnação aos embargos à execução (fls. 67/76). Alegou, em suma, que o contrato de locação é claro na aplicação de multa quanto ao rompimento contratual, bem como não há que se falar em inexecuibilidade do título, visto que mediante simples cálculo aritmético é possível se chegar ao valor pleiteado. Que no momento da entrega das chaves do imóvel, os embargantes assinaram o documento confessando os débitos de aluguéis, IPTU, multa proporcional e reparos no imóvel.

Houve audiência de conciliação, porém infrutífera (fl. 99).

Não houve a juntada do atestado médico mencionado à fl. 99.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder."(STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de embargos à execução propostos sob os argumentos de excesso de execução, bem como da falta de executividade do título, diante da falta de conhecimento quanto à existência e valores para os reparos do imóvel, o que demandaria instrução probatória.

Em que pesem as alegações dos embargantes, não há que se falar em excesso de execução. O contrato entabulado entre as partes prevê especificamente em sua cláusula VII, 1 (fl. 34), a aplicação da multa em caso de descumprimento contratual. A aplicação da multa pela embargada se deu de maneira proporcional, conforme dispõe a cláusula mencionada considerando, por óbvio, o prazo que restaria para o fim do contrato, ou seja, 36 meses.

Errôneo o entendimento dos embargantes, que pretendem pagar a multa proporcionalmente, até o prazo de 24 meses quando, por força da cláusula VII, 2 (fl. 34), estaria liberado o pagamento da multa se a rescisão contratual se desse naquela forma específica, o que não ocorreu.

O prazo de vigência do contrato estipulado na cláusula III é de 36 meses, e este será utilizado para o cálculo proporcional da multa devida.

Os valores cobrados em relação aos alugueis, IPTU, condomínio e encargos com água e energia não foram objeto desses embargos e, portanto, são incontroversos.

Razão assiste aos embargantes apenas quanto aos reparos mencionados. A prova principal da existência de danos no imóvel, a serem reparados quando do fim do contrato locatício, é o laudo de vistoria de saída, sendo obrigação da locadora emití-lo e apresentá-lo. Embora conste no recibo de entrega de chaves, documento de fl. 85, a existência de reparos a serem realizados, não veio aos autos qualquer laudo que comprove quais seriam os reparos, o que não se pode admitir.

A embargada não pode realizar as melhorias que entender necessárias e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

atribuir a responsabilidade pelo pagamento aos antigos locatários, quando não demonstra cabalmente que este fora devolvido em situação diversa de quando se deu a locação.

É de se imaginar que alguns reparos de fato eram necessários, mas tratando-se de execução, a existência, tamanho e valores deveriam vir demonstrados de forma cristalina, o que longe esteve de ocorrer.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os presentes embargos, nos termos do art. 487, I, do CPC, apenas para declarar inexigíveis os débitos referentes aos reparos alegados.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da causa atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, prossiga-se na execução, trasladando cópia desta sentença.

P.I.

São Carlos, 22 de novembro de 2017.

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