



**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**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016129-85.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Flávio Eduardo Luiz e outro**  
 Embargado: **Walter José Barros e outros**  
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, Isabel Ednise Pozzi Furlan, escrevente, subscrevi.

**Nº de Ordem: 1669/10**

### VISTOS

**FLÁVIO EDUARDO LUIZ e SILVANA VILAR LUIZ**, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que foi proposta por **WALTER JOSÉ BARROS, SYLVIA ZENILDA CATTANI TANALI BARROS e WALTER JOSÉ BARROS JUNIOR** vêm opor **EMBARGOS**, alegando, preliminarmente carência de ação, pois os Exequentes não juntaram os documentos comprobatórios da propriedade do imóvel; falta dos requisitos da ação, por ausência de qualificação dos autores e inépcia da inicial, já que o contrato de locação terminou no dia 26/05/2010, e desocuparam o imóvel no dia 28/04/2010, inclusive entregando as chaves. Pediram denúnciação da lide a



**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

empresa Maria Cândida S Fernandes ME, em virtude de ter ocorrido novo contrato de locação celebrado entre os embargados e referida empresa. Culminaram rogando indenização pelas obras realizadas no imóvel e condenação dos embargados nas custas e honorários advocatícios em 20%.

A inicial está instruída com documentos.

Os Embargados impugnaram argumentando que a defesa é manifestamente protelatória, evasiva e fantasiosa, com manifesta má fé. Pediram a improcedência dos Embargos.

Pelo despacho de fls. 110 foi determinada a produção de provas. Os embargados se manifestaram a fls. 111/112 reiterando os termos da petição de impugnação, e os embargantes pediram a realização de perícia para apuração do valor das obras realizadas e oitiva de testemunhas para demonstrar a desocupação do imóvel na data do vencimento do contrato (cf. fls.114/115).

A fls. 136 houve audiência de conciliação, que resultou infrutífera.

**É o relatório.**

**DECIDO, antecipadamente a LIDE, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.**

As “preliminares” sustentadas a fls. 05/07 se entrosam com o mérito.

A inicial não é inepta. Descreve satisfatoriamente os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido (princípio da substanciação), permitindo o amplo exercício do direito de defesa. Tanto isso é verdade que os réus apresentaram defesa fundamentada à pretensão.

\*\*\*



**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

A denunciação à lide não deve ser deferida:

Em princípio, a previsão legal de cabimento da denunciação da lide abrange todas as causas do processo de cognição, sem distinção da natureza do direito material controvertido e do procedimento da ação. O art. 280, inciso I, no entanto, não a permite nos casos submetidos ao procedimento sumário, salvo quando fundada em contrato de seguro (alteração da Lei n. 10.444, de 07/05/2002).

Também o Código de Defesa do Consumidor não a admite nas ações de reparação de dano oriundas de relação de consumo (Lei n. 8.078/90, art. 88).

**Outra hipótese em que a doutrina e jurisprudência repelem a denunciação da lide é a dos embargos à execução, por seu âmbito restrito e específico.**

Nesse sentido:

Apelação Cível – Processo n. 9152578-87.2003.8.26.000 (994.03.036294-1) – Comarca: Ribeirão Pires – Apelante: JOÃO ONIVALDO FACCIO e APARECIDA ELIZABETH DOS REIS FACCIO – Apelado> JUACY JANUÁRIO ROSA – Juíza: DRA. ISABEL CARDOSO DA CUNHA LOPES ENEI – VOTO N. 7.052 – Ementa: Embargos à execução. Cessa de estabelecimento empresarial. Obrigação de fazer consistente na regularização de pendências em nome do cedente, oriundas da continuidade da atividade pelo cessionário. **Denunciação da lide. Rejeição. Descabimento no processo executivo.** Alegação de existência de apontamentos relativos a período anterior. Irrelevância. Sentença mantida. Recurso Desprovido.

Nesse sentido, ainda a lição de Celso Agrícola Barbi in Comentários ao Código de Processo civil, vol. I, Forense, 11ª Edição, 2002,



**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

p. 261/271.

Como se tal não bastasse os embargantes estão querendo com a denunciação incluir terceiro no pólo passivo da execução, ou seja, pretendem ampliar o objeto da LIDE o que não se admite.

\*\*\*

O Objeto da Execução é o “Contrato de Locação”, firmado **entre as partes** em 01/06/2009, carreado por cópia a fls. 52/57.

Figuraram como locatários FLÁVIO EDUARDO e SILVIA OU SILVANA (fls. 54/57).

É certo que a avença foi firmada pelo prazo de 12 (doze) meses.

Ocorre que nas disposições gerais item XII, 2, ficou expressamente previsto que para caracterização do término do pacto seria necessária a **entrega formal das chaves** mediante recibo fornecido pelo locador, **documento** que os embargantes não exibiram.

A avença prevê a necessidade de referido documento e não é lícito aos embargantes, agora passados 11 anos da data prevista como término, se valer da prova oral, apenas.

Destarte, só podemos concluir que vencido o prazo inicial os embargantes permaneceram na posse do imóvel, posse essa que somente foi “devolvida” aos exequentes na ação de despejo que corre na 5ª Vara Cível (cf. fls. 38-verso).

Assim, ao caso merece ser aplicada a regra do art. 56, parágrafo único da Lei do Inquilinato.

\*\*\*



**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

A contrário do alegado pelos embargantes, o valor do aluguel era de R\$ 2.640,00, sendo previsto o denominado desconto de pontualidade de R\$ 440,00 caso fosse o pagamento efetuado até o dia 1º de cada mês.

Como não ocorreu a quitação tempestiva o locador tem direito de cobrar o valor “cheio” sem que tal indique qualquer irregularidade (multa disfarçada).

Se os embargantes obtiveram a “bonificação” quando quitaram os locativos no prazo, se beneficiaram dessa cláusula; agora que estão sendo chamados a responder pela mora, nada mais justo que paguem o locativo “cheio”.

Outrossim, referido “abono de pontualidade” não encontra proibição legal.

Nesse sentido, em caso análogo da Vara decidiu o extinto 2º TACSP na apelação Civil com revisão de n. 587.912-0/5.

\*\*\*

Por fim, a argumentação lançada a fls. 18/19 é desprovida de qualquer fundamento já que a própria avença previu que eventuais benfeitorias reverteriam em benefício do locador ao término da locação (v. item VII, FLS. 55).

Ademais, nenhuma prova a respeito das edificações/obras foi produzida nos autos.

\*\*\*

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTES** os presentes embargos.

Traslade-se cópia dessa decisão aos autos da execução.

Sucumbentes, arcarão os embargantes com as custas e



**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

despesas do processo e honorários advocatícios, que fixo, em R\$ 724,00.

**P. R. I.**

São Carlos, 12 de novembro de 2014.

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