



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: **1008706-18.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Cristiane Chakib Camis**
 Embargado: **MANUEL PIQUE DOURADOR**

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

A autora Cristiane Chakib Camis opôs os presentes embargos à execução que lhe promove o embargado Manuel Pique Dourador, impugnando a dívida perseguida pelo embargado, alegando que a locatária desocupou o imóvel em 08/06/2014, data em que foram entregues as chaves, todavia, a administradora do imóvel não entregou uma cópia do termo de recebimento das chaves, impugnando que a entrega tenha ocorrido em data posterior. Assim, requer a extinção da ação de execução.

Os embargos não foram recebidos no efeito suspensivo (folhas 42).

O embargado, em impugnação de folhas 43/46, requer a rejeição dos embargos, tendo em vista que, embora a desocupação do imóvel tenha ocorrido em 08/06/2014, as chaves somente foram entregues em 17/07/2014. Assim, os aluguéis são devidos até a data de entrega das chaves. Aduz que o recibo foi entregue à locatária, não possuindo uma outra via do documento. Cumpria à embargante comprovar a entrega das chaves na data alegada.

Réplica de folhas 53.

Relatei o essencial. Decido.



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

Passo ao julgamento antecipado da lide, sendo impertinente a prova oral, tratando-se de matéria de direito.

Sustenta a embargante, em síntese, que foi fiadora de um contrato de locação e que a locatária desocupou o imóvel em 08/06/2014, data em que teria entregue as chaves, porém a administradora do imóvel não forneceu o termo de entrega das chaves. Assim, requer a extinção da execução.

Com efeito, dispõe o artigo 319 do Código Civil que o devedor que paga tem direito a quitação regular e pode reter o pagamento enquanto não lhe seja dada.

Assim, com a alegada recusa no fornecimento do termo de entrega das chaves, a locatária (ou a fiadora) poderia reter o pagamento. Inteligência do artigo 319 e 320 do Código Civil.

Dessa maneira, o ônus da prova acerca da efetiva entrega das chaves incumbe ao locatário (ou ao fiador), pois não há como impor ao embargado a produção de prova negativa.

Nesse sentido:

Ementa: Processual. Locação. Cobrança. Possibilidade de o credor optar pela via do processo de conhecimento, ainda que em tese o crédito de locação imobiliária com contrato escrito seja título executivo extrajudicial (art. 585, V, do CPC). Peculiaridades da Lei nº 8.245/91, em especial pela possibilidade de cumulação de pedido de despejo com cobrança dos aluguéis. Hipótese, ademais, em que o objeto da cobrança inclui item não revestido de executividade, qual seja, multa por desocupação prematura do imóvel, reforçando a admissibilidade da cobrança englobada dos valores por meio de processo de conhecimento, ao invés da propositura de duas demandas separadas. Sentença de extinção sem apreciação do mérito reformada. Apelação do autor integralmente provida para esse fim. Locação. Causa madura. Desnecessidade de novas provas ante os termos em que posta a controvérsia. Prosseguimento do julgamento a teor do art. 515, § 3º, do CPC. **Desocupação do imóvel. Ônus da locatária em demonstrar a entrega das chaves em data anterior à afirmada pelo locador não desincumbido.** Falta de pagamento dos aluguéis no período


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

declinado incontroversa. Multa moratória de 10% não vedada por lei nem tampouco abusiva. Multa contratual por desocupação prematura devida em proporção menor que a desejada pelo autor. Necessidade de compensação com os valores entregues a título de caução. Demanda procedente em parte (Relator(a): Fabio Tabosa; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/02/2015; Data de registro: 26/02/2015).

Ementa: Apelação Cível. Locação. Ação de cobrança de valores gastos com reparos do imóvel, aluguéis, despesas condominiais e contas de luz. Sentença de procedência. Apelo da ré. **Prova da data da rescisão da relação locatícia que se faz pela apresentação do recibo de entrega das chaves. Ônus do locatário. O recibo emitido pelo transportador que realizou a mudança da ré do imóvel locado, não tem o condão de demonstrar o encerramento da relação locatícia. Devidos os aluguéis, despesas condominiais e contas de luz até a efetiva devolução do imóvel.** Prova documental produzida pelo autor que revelou que os danos causados no imóvel locado não decorreram de seu uso normal e da ação do tempo. Inobservância da cláusula que previu a necessidade de constatação dos danos por perito escolhido em comum acordo pelas partes que não impede a cobrança da verba indenizatória. Danos comprovados nos autos. Apelação não provida (Relator(a): Moraes Pucci; Comarca: Botucatu; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/02/2015; Data de registro: 23/02/2015).

Assim sendo, de rigor a rejeição dos embargos, não havendo que se falar em falta de liquidez, certeza ou exigibilidade.

Diante do exposto, rejeito os embargos, com resolução do mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a embargante no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária e juros de mora devidos a partir da publicação desta, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do 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”. Ressalto, todavia, que a embargante é beneficiária da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



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

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de maio de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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