



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013802-77.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **MINICÍPIO DE SÃO CARLOS**
 Embargado: **Regina Maria Mastrofrancisco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

O MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS opôs **EMBARGOS À EXECUÇÃO** em face de **REGINA MARIA MASTROFRANCISCO**, alegando, em sua inicial (fls. 01/08), que a embargada é proprietária de um imóvel que estava locado para o embargante desde abril de 1999. Aduz que a embargante pretende receber o valor de R\$31.418,61 em razão do não pagamento de alguns aluguéis. Afirmar que, na verdade, o contrato expirou em 05/09/2012 e a embargada pretende receber aluguéis posteriores a essa data. Alega que a entrega das chaves, destacando ser mero ato simbólico, ocorreu em 30/09/2014, entretanto o último órgão do município que ocupava o imóvel desocupou-o em novembro de 2012. Que o embargante notificou a imobiliária responsável pela administração do imóvel em 08/10/2012 informando que desocuparia o imóvel em 30 dias, entretanto deixou de notificar quando da saída, portanto a imobiliária passou a enviar notificações cobrando os aluguéis mesmo depois do imóvel estar desocupado. Que o ano de 2013 passou sem formalização, porém, em fevereiro de 2014, a imobiliária enviou proposta de acordo de rescisão do contrato ao embargante, o qual foi aceito e cumprido. Alega, portanto, que o embargante já quitou todos os aluguéis pertinentes ao contrato de locação que eram devidos. Que a embargada foi isenta do pagamento do IPTU até o mês de janeiro de 2014, mês de encerramento da locação. Requereu a procedência dos embargos e juntou documentos.

Recebidos os embargos para discussão e suspenso o processo principal à fl. 16.

A embargada apresentou impugnação (fls. 19/30) alegando, preliminarmente, inépcia dos embargos, uma vez que os embargos não foram instruídos com os documentos necessários. No mérito, aduz que o embargante notificou a embargada noticiando a intenção de desocupar o imóvel e que, portanto, foi realizada vistoria de desocupação, obrigando-se o embargante a realizar os reparos. Que a imobiliária responsável pela administração do imóvel enviou proposta de acordo em 03/02/2014 para encerramento do contrato de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

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

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

locação. Que um contrato de locação se encerra com a efetiva entrega das chaves. Diante da demora do embargante em entregar as chaves, a embargada o notificou e as chaves foram entregues em 30/09/2014. No mais, rebateu as alegações do embargante e requereu a improcedência dos embargos. Juntou documentos.

Réplica às fls. 44/52.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Da preliminar:

A petição inicial dos embargos à execução deve vir acompanhada dos documentos indispensáveis ao deslinde do feito, sendo certo que, havendo falha suprável, o Juiz deve conceder oportunidade ao embargante de suprir tal falha, devendo indeferir o pleito, somente depois do descumprimento dessa providência.

No presente caso, o embargante colacionou cópia dos documentos em sua réplica às fls. 55/68, portanto sanou eventual falha.

Diante do exposto, rejeito a preliminar de inépcia da petição inicial.

Do mérito:

É incontroverso o fato de que as partes celebraram contrato de locação de um imóvel.

Cinge-se a controvérsia quanto à exigibilidade ou não dos aluguéis referentes aos meses de março a setembro de 2014.

Aduz o embargante que desocupou o imóvel em novembro de 2012, mas que deixou de notificar a embargada que o havia desocupado.

Passado o ano de 2013 sem qualquer regularização da situação, depreende-se dos autos que em fevereiro de 2014 o embargante realizou acordo com a imobiliária responsável pela administração do imóvel da embargada (fls. 10), onde restou estabelecido que a locação se encerraria após o acerto dos aluguéis vencidos e não pagos, conforme planilha demonstrativa.

Consoante documento de fl. 11, o valor acordado dos aluguéis constantes na planilha do acordo foi quitado em 27/02/2014.

Alega a embargada que a entrega das chaves do imóvel objeto da locação se deu apenas em 30/09/2014 e que o embargante é, portanto, responsável pelo pagamento dos aluguéis dos meses de março a setembro de 2014.

Trata-se de acordo realizado entre pessoas capazes, acerca de direito disponível (patrimonial) e com objeto lícito.

A embargada, ao propor o acordo, deu como encerrado o contrato de locação mediante o pagamento dos aluguéis, o que foi feito. Não pode, agora, cobrar o que renunciou.


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

A própria embargada afirma que o embargante cumpriu o item “a” da proposta de acordo, qual seja, pagamento dos aluguéis atrasados.

A pretensão, agora, de cobrar alugueis até a data da entrega das chaves caracteriza violação ao princípio da boa-fé objetiva sob o prisma do *venire contra factum proprium*.

Pela máxima *venire contra factum proprium* uma pessoa não pode exercer um direito próprio contrariando um comportamento seu anterior, em razão da relação de confiança que deve prevalecer entre as partes.

A iniciativa do acordo partiu do administrador do imóvel da embargada, que o elaborou de modo que restaria rescindida a locação mediante o pagamento dos aluguéis, ora efetivado.

Em sendo assim, não pode, posteriormente, adotar postura contraditória e alegar que o contrato de locação não estava encerrado, arguindo que o mesmo se encerraria somente com a entrega das chaves.

Quanto à entrega das chaves, uma vez que não ocorreu quando da formulação do acordo, deveria a embargada ter promovido a ação competente para recebê-las.

Cumprе ressaltar que caso a embargada tenha algo a reclamar acerca do contrato de locação já rescindido firmado com o embargante, deve se voltar em face da administradora do imóvel que foi quem elaborou o acordo para rescisão do contrato de aluguel após o acerto dos aluguéis.

Diante do exposto, **ACOLHO** os embargos opostos e condeno a embargada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado atribuído à causa, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC.

P.I.

São Carlos, 17 de novembro de 2016.

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