



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002508-23.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Compensação**
 Embargante: **Nilza Maria Nunes**
 Embargado: **Lair Aparecida Zapparoli Guerra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Nilza Maria Nunes opôs embargos à execução que lhe é movida por **Lair Aparecida Zapparoli Guerra** alegando, em síntese, que efetuou os pagamentos que lhes são cobrados a todos os credores previstos no contrato por meio de emissão de transferência bancária (TED). No entanto, no caso específico da embargada, a transferência bancária "retornou" e os credores então passaram a exigir o pagamento de juros moratórios de 1% ao mês, não previstos no contrato. Dentro de 7 anos a divergência entre as partes persistiu, uma vez que a embargante discutia com os vendedores o cumprimento de obrigações deles no negócio representado pelo contrato, na medida em que deveria ter alienado o imóvel livre e desembaraçado, o que não ocorreu, em razão de inexistência de "habite-se" da construção da casa. Por isso, é necessária que se compense o valor cobrado com os custos necessários para a regularização. A partir disso, alegou que há excesso de execução. Requereu a procedência dos embargos, para que seja deduzido do valor cobrado a quantia proporcional de responsabilidade da embargada para regularização do imóvel. Juntou documentos.

A embargada foi citada e apresentou impugnação. Argumentou que embora conste do título que o imóvel estava livre e desembaraçado na data da venda, a embargante, compradora, tinha plena ciência sobre a inexistência do "habite-se", tendo ela se comprometido a providenciar referido documento após término de uma ação de usucapião que tramitava pela comarca de São Carlos, mencionada na cláusula 5.2 do contrato. Por isso, não há que se falar em qualquer dedução. A despeito do "retorno" das transferências bancárias efetuadas, a embargante jamais procurou saldar o débito. Pugnou pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

improcedência. Juntou documentos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos dos artigos 355 inciso I e 920, inciso II, ambos do Código de Processo Civil, pois os documentos anexados aos autos e as alegações das partes bastam para a pronta solução do litígio, sendo desnecessária a dilação probatória.

Em tese, seria cabível a discussão a respeito da prescrição do crédito perseguido, em razão da aplicação do artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, o qual prevê um prazo prescricional de cinco anos para a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular. As parcelas cobradas na execução, relativas a pagamento de preço pela aquisição de imóvel, venceram em 30/06/2011 e 30/07/2011, de modo que estaria aperfeiçoada, em um primeiro momento, a extinção da pretensão.

Contudo, constata-se que a própria devedora, ora embargante, confirma que a discussão sobre o pagamento destas parcelas se arrasta por sete anos, em razão de divergências contratuais referentes à regularização do imóvel. Em nenhum momento a embargante questionou a existência da dívida, antes a confirmou, remanescendo a discussão apenas em razão de possível descumprimento do contrato pelos vendedores, dos quais todos, à exceção da embargada, receberam o valor que lhes era devido (alienou-se imóvel em condomínio).

Neste contexto, se a discussão acerca do pagamento persiste dentro deste sete anos, está bem claro o reconhecimento do débito por parte da devedora, o que dá ensejo à interrupção do prazo prescricional, nos termos do artigo 202, inciso VI, do Código Civil, sendo certo que a credora jamais deixou de perseguir aquilo que lhe era devido, motivo pelo qual não pode ser penalizada.

Por estes motivos, deixa-se de determinar às partes que se manifestem sobre este ponto (CPC, arts. 10 e 487, parágrafo único), passando-se à análise do pedido deduzido nestes embargos.

A rigor, como a embargante apresentou pedido de parcelamento forçado do débito (CPC, art. 916), estaria caracterizada a renúncia ao direito de apresentação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

embargos (CPC, art. 916, § 5º).

Mas o que se percebe é que o parcelamento postulado não reconheceu integralmente o valor devido, baseando-se em um suposto excesso de execução, de modo que não se pode emprestar a este parcelamento *sui generis* aqui proposto e sem embasamento legal, os efeitos previstos pela lei àquele parcelamento delineado pelo legislador no dispositivo mencionado.

Por isso, como no pedido de parcelamento não foi reconhecido o crédito da exequente, não seria caso de seu deferimento. De qualquer forma, observa-se que a exequente deixou de cumprir os pagamentos por ela própria propostos e por isso os embargos não serão extintos apenas com base na renúncia prevista no § 5º, do artigo 916, analisando-se o próprio mérito.

No contrato (fls. 31/40) foi consignada a existência de uma ação de usucapião em trâmite nesta comarca (item 5.2) e por isso a embargante não pode alegar desconhecimento de possíveis entraves no momento de registro da alienação na matrícula do imóvel, diante da possibilidade de certa modificação das metragens do imóvel. Isto não era motivo para que deixasse de efetuar o pagamento do preço, o que ela concluiu em relação aos demais vendedores.

Não havia fundamento lógico, então, para que apenas a embargada deixasse de receber aquilo que lhe era devido. Caso a embargante tenha alguma pretensão a deduzir contra os vendedores, deve acioná-los em conjunto, não se podendo admitir a falta de pagamento apenas para a parte embargada, porque ela não seria responsável, de forma isolada, pelas obrigações contratuais.

Assim, não é possível abater ou realizar qualquer compensação nestes autos porque isso pressuporia o acerto de uma relação jurídica anterior, da qual participa não apenas a embargada, mas também os demais vendedores, além da necessidade de existência de crédito líquido a favor da embargante, o que inexistia neste momento, rejeitando-se da mesma forma a pretensão.

O inadimplemento dela é incontroverso e não se justifica, sendo de rigor o prosseguimento da execução.

Ante o exposto, **julgo improcedentes os embargos à execução,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno a embargante ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que será acrescida no valor do débito principal, para todos os efeitos legais, de acordo com o artigo 85, §§ 2º e 13, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de setembro de 2018.

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