

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003826-41.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Carmem Rosaria Saldanha Leite**
 Executado: **Jefferson Carlos da Fonseca e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DE C I D O.

Trata-se de embargos à execução que está fundada em título executivo extrajudicial consistente em contrato de locação.

Os embargantes figuraram nele como fiadores e, tendo em vista a desocupação do prédio pelo inquilino sem a quitação de importâncias a seu cargo, foram incluídos no polo passivo do presente feito.

Opuseram então os embargos de fls. 48/61.

Reputo de início que as diligências pleiteadas a fls. 232/233 em nada modificariam o panorama já estabelecido nos autos, o que viabiliza a sua pronta definição.

1003826-41.2018.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Deixo de conferir efeito suspensivo aos embargos, porquanto ausentes os requisitos previstos no art. 919, § 1º, do Código de Processo Civil, observando-se.

Já a legitimidade *ad causam* dos embargantes transparece patente.

A alegação de que o contrato de locação se extinguiu em meados de 2016 foi negada pela embargada e nenhum indício sequer se amealhou para conferir-lhe verossimilhança.

Ademais, é certo que a ação de despejo inicialmente aforada pela embargada teve como ré a empresa Delícias do Açaí Ltda. ME (fl. 70), ou seja, a locatária do contrato celebrado em face dela (fls. 08/11).

Descabe cogitar bem por isso a extinção dessa relação pela troca da locatária.

Por outro lado, vê-se na carta de fiança de fls. 12/13 que as obrigações contraídas pelos embargantes subsistiriam *"até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel"* (fl. 12, parte final do item a), concretizada em janeiro de 2018 (fl. 14).

Significa dizer que com o término do prazo previsto no instrumento de fls. 08/11 (01 de julho de 2017) a locação foi prorrogada por prazo indeterminado, perdurando os deveres inerentes à fiança prestada pelos embargantes.

No que concerne à aplicação ao caso das regras do Código de Defesa do Consumidor, não assiste razão aos embargantes, preservado o respeito que tributo aos que perfilham entendimento diverso.

Isso porque o liame estabelecido entre as partes não está em consonância com os pressupostos dos arts. 2º e 3º desse diploma legal, sendo disciplinado por legislação específica que não contempla, dentre outros aspectos, a limitação de multa na esteira do que foi propugnado pelos embargantes.

Foi o que já assentou, aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. MULTA CONTRATUAL. MANUTENÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA DO CDC. Multa moratória devida, em razão de expressa previsão contratual ('pacta sunt servanda'). Não incidência da Lei Federal 8.078/90 à hipótese retratada nos autos. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação nº 1000089-60.2014.8.26.0278, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ANTONIO NASCIMENTO**, j. 28/08/2018).

Por fim, a existência do débito objeto da execução é indiscutível porque, na esteira do já pontificado, a obrigação dos embargantes vigoraria até a entrega das chaves do imóvel.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Implementando-se a imissão na posse do mesmo pela embargada em janeiro de 2018, até então cabia aos embargantes os pagamentos respectivos.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTES** os embargos, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Prossiga-se na execução.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 07 de setembro de 2018.

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