

Embargos à Execução – Autos nº 7973/2010.

Embargantes: Ângela Cristina Lavorato e Outra.

Embargado: Carlos Adolfo Bantel.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Ângela Cristina Lavorato e Roseli de Fátima Alegro, já qualificadas nos autos, opuseram embargos à execução em face de **Carlos Adolfo Bantel**, também já qualificado. Após relatarem que não deram causa à inadimplência e nomearem bens à penhora, alegaram, em síntese, excesso de execução, tendo em vista que, nos cálculos da execução, foram incluídos indevidamente: a)- aluguéis e taxas de condomínios já quitados; b)- aluguéis e taxas de condomínio indevidos, já que o imóvel foi desocupado em 12/12/2008; c) IPTUs; c)- Taxas de Fundo de Reserva e benfeitorias. Sustentaram, mais, nulidade da cláusula de renúncia ao benefício de ordem, bem como aquela que atribuiu à locadora a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, devendo, inclusive, ser respeitado o período já prescrito. Diante disso, requereram liminar para suspensão da inscrição de seus nomes nos cadastros de inadimplência, com posterior procedência dos embargos, readequando-se os valores em execução, observada a sucumbência.

Os embargos foram recebidos sem suspensão da execução (fls.69).

Em impugnação (fls. 123/140), o embargado não aceitou os bens indicados à penhora, além de refutar a suspensão da negativação dos

nomes das embargantes perante os órgãos restritivos de crédito. Defendeu a validade da cláusula de renúncia ao benefício de ordem, além de reconhecer como quitados o aluguel vencido em 30/07/2007, e as cotas condominiais vencidas em 05/03/2008, 05/04/2008, 05/05/2008, 05/06/2008, 05/09/2008 e 05/10/2008. Sustentou existência de responsabilidade das embargantes pelas obrigações locatícias vencidas até a imissão na posse, como a validade da cláusula contratual que previu pagamento do IPTU pela locatária. Concordou, ainda, com a compensação dos valores pagos pelas embargantes a título de fundo de reserva, respeitada a prescrição quinquenal, rejeitando, contudo, a compensação dos valores pagos com impermeabilização do piso, substituição de válvulas e reformas, primeiro, porque não comprovados; segundo, porque são obrigações da locatária. Em conclusão, indicou como correta a quantia de R\$ 20.376,78 e requereu a rejeição dos embargos, impondo-se às embargante as verbas legais.

Intimadas (fls. 141), as embargantes não apresentaram réplica (fls. 142 vº). Ambas as partes requereram o julgamento antecipado (fls. 144 e fls. 147).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 740, parágrafo único, do CPC, porquanto as partes não demonstraram interesse na dilação probatória (fls. 144 e fls. 147).

2 – Renúncia ao Benefício de Ordem

Pretendem as embargantes declaração de nulidade da cláusula de renúncia ao benefício de ordem. No entanto, referida cláusula não apresenta nulidade. A legislação prevê, expressamente, a possibilidade dos contratantes, na regulação de seus interesses privados, a renúncia ao benefício de ordem (CC, art. 828, incs. I e II), de maneira que, em tese, não há ilegalidade nessa conduta.

Não bastasse isso, não há nos autos outros elementos a demonstrar a violação de preceitos de ordem pública ou vícios de consentimento, que poderiam comprometer a validade e eficácia do ato. Por conseguinte, rejeita-se a tese.

3 – Aluguéis e Cotas de Condomínios Quitados

Em impugnação, o próprio embargado reconheceu o pagamento do aluguel vencido em 30/07/2007, bem como das cotas condominiais vencidas em 05/03/2008, 05/04/2008, 05/05/2008, 05/06/2008, 05/09/2008 e 05/10/2008, concordando com sua exclusão do débito. Impõe-se, dessa forma, a exclusão dos respectivos valores do débito exequendo.

4 – Obrigações Posteriores a 30/12/2008

Sustentam as embargantes que as cotas de condomínio e os aluguéis vencidos após 30/12/2008 não são exigíveis, porquanto a desocupação voluntária do imóvel ocorreu em 12/12/2008.

O embargado, por sua vez, defende a exigibilidade desses débitos, pois, de acordo com os autos, somente houve a imissão na posse do imóvel em 18/08/2009, ou seja, após ajuizamento de ação de despejo.

Com efeito, os documentos de fls. 51, anexados à inicial, são insuficientes para demonstrar se a desocupação do imóvel ocorreu, de fato, em 12/12/2008. Mesmo que assim não fosse, não há nos autos prova inequívoca a demonstrar que o embargante comunicou o locador dessa desocupação, ou que, de qualquer forma, este houvesse tomada ciência desta.

De mais a mais, as cláusulas 1º, § 2º, e 11ª, impõem responsabilidade da locatária, bem como da fiadora, no caso embargantes, até a imissão na posse, o que milita, mais uma vez, em favor do embargado.

Não merece acolhida, outrossim, a alegação das embargantes no sentido de que “*o embargado não procurou pelas chaves e nem mesmo buscou efetivar a vistoria intitulado na cláusula 1º, Parágrafo 1º, do Contrato de Locação (...). É que cumpria à própria locatária tomar as providências necessárias para se eximir de suas obrigações, após a desocupação do imóvel, o que, segundo as provas colhidas, não ocorreu.*”

Nem se argumente que o fato “*(..) da imobiliária “Tangará” ter desaparecido sem dar qualquer notícia aos locatários que estavam sob sua administração (...)*” obstou essa providência, haja vista que a comunicação ao locador, ou, em caso de recusa, a própria ação consignação poderia cumprir essa finalidade.

Diante deste contexto, conclui-se que não assiste razão às embargantes sobre este particular.

5 – IPTU

A cláusula 10ª, do contrato locativo (fls. 24) previu que a locatária se responsabilizaria pelo pagamento do IPTU. As embargantes,

porém, sustentam a nulidade dessa cláusula, uma vez que o IPTU é de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Não lhe assiste razão, contudo. O art. 34, do CTN, elege como sujeito passivo do IPTU, tanto o proprietário, como o possuidor e/ou o titular do domínio útil, sem especificar preferência e/ou responsabilidade subsidiárias entre estes. Logo, não há nulidade e/ou abusividade na cláusula impugnada, quer por encontrar respaldo legal, quer porque não há nos autos elementos a concluir pela presença de outros vícios que pudessem interferir em sua validade ou eficácia. Rejeita-se.

6 – Taxas de Fundo de Reserva

Em impugnação, o embargado, reconhecendo que o pagamento do fundo de reserva é de obrigação do proprietário do imóvel, concordou com a compensação dos respectivos valores, restritos aos últimos 5 (cinco) anos, observado o prazo prescricional, nos termos do art. 206, inc. I, do CC.

7 – Benfeitorias

Alegaram as embargantes, por fim, que efetuaram o pagamento dos seguintes débitos, cuja responsabilidade seria, a rigor, do embargado/proprietário do imóvel locado, razão pela qual pleiteiam pela compensação dos créditos: a)-taxa de impermeabilização – R\$ 264,89, b)- Substituição de Válvulas – R\$ 600,38 e c)- Investimento de reformas – R\$ 616,67.

Pois bem, embora inexista nos autos comprovantes de tais pagamentos, o relatório de fls. 37/38, expedido pelo síndico do condomínio, comprova que foram efetivamente quitados.

Ainda neste particular, o art. 23, inc. XII, da Lei do Inquilinato, dispõe que os locatários são responsáveis pelo pagamento das

despesas ordinárias, por serem beneficiários diretos, ao passo que as despesas extraordinárias são de responsabilidade do Locador, nos termos do art. 22, inc. X, da mesma Lei.

Fixado nessa premissa, observa-se que, no caso, não restou comprovado o caráter extraordinário das despesas impugnadas (benfeitorias). Rejeita-se.

8 – Nomeação à Penhora

A matéria atinente à penhora deve ser dirimida, mediante decisão incidental, no decurso do processo de execução, inclusive por razões de ordem prática, de maneira a imprimir maior celeridade e efetividade ao processo (CPC, art. 685, incs. I e II).

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes em parte** os embargos opostos (CPC, art. 269, inc. I), a fim de excluir do débito os valores cujos pagamentos foram reconhecimentos, bem como as taxas de fundo de reserva, nos termos e limites apontados nos itens “3” e “6”, da fundamentação.

Com base no artigo 21, “*caput*”, do CPC, determino que as custas e despesas processuais fiquem rateadas em 50% (por cento) a cargo de cada parte.

Quanto aos honorários advocatícios, arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais), para os procuradores das embargantes, e, no mesmo valor, aos procuradores do embargado, sopesados em ambos os casos os critérios legais (CPC, art. 20, § 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional. Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 16 de fevereiro de 2011.