



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000287223

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001873-31.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RUBENS CESAR CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado WORLD LIFT ELEVADORES EIRELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Na parte conhecida, deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001873-31.2022.8.26.0007

Apelante: Rubens Cesar Correia

Apelado: World Lift Elevadores Eirelli

Comarca: São Paulo

Juiz(a) de primeiro grau: Daniella Carla Russo Greco de Lemos

Voto n. 5915

Ementa: Apelação – Embargos à execução – Locação de imóvel residencial – Sentença que acolheu em parte o pedido inicial e reconheceu o excesso de execução – Insurgência do embargante.

1.- Admissibilidade - Não conhecimento em parte do recurso - Quanto à multa compensatória, débitos condominiais e despesas com reparos no imóvel, o apelante ficou vencedor na sentença - Nesses pontos, ele carece de interesse recursal, que obsta o conhecimento do apelo.

2.- Segundo o art. 784, inc. VIII, do CPC, “o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio”, constitui título executivo extrajudicial – No caso, foi apresentado o contrato de locação, que, somada à inadimplência, contém todos os requisitos necessários para execução (obrigação certa, líquida e exigível) – Ausência de prova da quitação do débito, ônus que competia ao devedor.

3.- Excesso de execução – Parcial acolhimento – O inquilino desocupou o imóvel em 06/08/2021 – Sobre esse mês, é devido o aluguel, porém, proporcional ao tempo de ocupação, e não integral, como exige a apelado (locador) - Excesso configurado, nesse ponto.

Sentença reformada em parte – Na parte conhecida, dá-se parcial provimento à apelação.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 212/218, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente os embargos à execução, para “declarar o excesso de execução em relação às cotas condominiais (R\$ 2.560,00), multa rescisória (R\$ 1.333,32) e supostos gastos com reparo do imóvel (R\$ 1.000,00), devendo o credor apresentar novo cálculo para posterior seguimento da execução.

Inconformado, o embargante busca a reforma do pronunciamento judicial. Para tanto, alega que: *i)* o título carece de certeza, liquidez e exigibilidade. Era necessário o ajuizamento de ação de conhecimento, e não execução direto; *ii)* trabalhou informalmente para o apelado. Por mês, realizada em média duas obras, pelo que teria direito de receber R\$ 10.000,00. Todavia, os aluguéis eram descontados diretamente da folha de pagamento; por isso, nunca recebeu sua remuneração do valor completo. Nega a inadimplência; *iii)* desocupou o imóvel em 07 de agosto de 2021, mas o locador cobra o mês inteiro de locação, que entende descabido; *iv)* não deu causa à rescisão do contrato de locação, que foi desfeito a pedido do apelado. Não é devida a multa compensatória, sustenta; *v)* inexistente laudo de vistoria do imóvel. Além disso, a coisa foi devolvida no mesmo estado em que recebida. Não há necessidade de pintura; *vi)* os débitos condominiais são encargos do proprietário. No valor do aluguel já está inserido a taxa condominial. Não há no contrato previsão acerca da responsabilidade pelo pagamento desse débito. Ao final, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 232/237.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preambularmente, quanto à multa compensatória, débitos condominiais e despesas com reparos no imóvel, o apelante ficou vencedor na sentença. Nesses pontos, ele carece de interesse recursal.

Conheço em parte da apelação, e, nessa extensão, dou parcial provimento.

Segundo o art. 784, inc. VIII, do CPC, “o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio”, constitui título executivo extrajudicial.

No caso, o contrato de locação foi apresentado (fls. 98/103, destes autos). Por ele, depreende-se que as partes pactuaram a locação do apartamento nº 73, 7º andar, do Edifício Ipê, Bloco B, localizado na Rua Forte do Triunfo, nº 433, Parque Lourenço, São Paulo/SP, pelo valor mensal de R\$ 2.000,00, com prazo de vigência de doze meses (06/01/2021 a 06/01/2022).

A liquidez, certeza e a exigibilidade da obrigação estão evidenciadas no próprio contrato e no inadimplemento.

O executado tinha obrigação de pagar (certeza) os aluguéis mensais de R\$ 2.000,00 (liquidez), no dia 6 de cada mês. Vencido e não pago, o credor tem a faculdade de exigir o cumprimento forçado da obrigação (exigibilidade).

Segundo a petição inicial da execução extrajudicial (fls. 91/94, destes autos), o locatário deixou de pagar os aluguéis de janeiro a agosto de 2021.

A tese do apelante de que, por força de contrato verbal, os aluguéis eram descontados diretamente da folha de pagamento não ficou comprovada nos autos.

Uma, porque o recorrente sequer requereu a produção de prova testemunhal para comprovação da sua alegação (fls. 205).

Depois, porque não foi juntado nenhum documento (holerite, demonstrativo de pagamento ou outro congênere) a demonstrar que os aluguéis eram abatidos da eventual remuneração devida pelos serviços informais prestados.

A prova do pagamento da obrigação competia ao devedor. Desse encargo, ele não se desincumbiu. Portanto, caracterizado está a inadimplência dos aluguéis.

Cabe apenas uma modificação na sentença.

Além dos excessos já reconhecidos, há outro, que se refere ao aluguel devido pelo tempo de permanência do locatário no imóvel, nos seis primeiros dias do mês de agosto de 2021.

Pela planilha do exequente (fls. 110, destes autos), ele exige o valor integral da locação (R\$ 2.000,00), e não proporcional ao tempo de ocupação pelo locador. Isso revela excesso de execução.

Do valor do aluguel (R\$ 2.000,00) dividido por 31



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dias (total do mês de agosto) e multiplicado pelos seis dias de ocupação do inquilino, é devido de aluguel proporcional a quantia de R\$ 387,10. Sobre essa quantia, incidem de juros, correção monetária e multa moratória de 20%. Configurado está, pois, um excesso de R\$ 1.612,90, no aluguel de agosto de 2021 (R\$ 2.000,00 – R\$ 387,10).

Pelo exposto, na parte conhecida, meu voto dá parcial provimento à apelação, para reconhecer o excesso de execução, quanto ao aluguel do mês de agosto de 2021, que deve ser cobrado proporcionalmente ao tempo de ocupação do locatário, nos termos explicitados, mantida, de resto, a bem lançada sentença de primeiro grau.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator