



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308481

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017021-93.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante/apelado MASA TREZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS LTDA., é apelada/apelante TULA RICARTE PETERS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso da executada/embargante e negaram provimento ao apelo da exequente/embargada. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1017021-93.2022.8.26.0068

COMARCA DE BARUERI – 1ª VARA CÍVEL

**APELANTES/APELADOS: MASA TREZE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA., TULA RICARTE PETERS**

JUIZ PROLATOR: BRUNO PAES STRAFORINI

VOTO Nº 11.413

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – PARCIAL PROVIMENTO – APELOS DE AMBAS AS PARTES – Contrato celebrado entre as partes que estabelece que os encargos estão embutidos no valor do aluguel ajustado – Caução prestada que, igualmente, abrange tais valores – Existência, ademais, de correspondência eletrônica trocada entre as partes em que há ajuste sobre a compensação entre a caução e os aluguéis de janeiro a março de 2021 – Impossibilidade, portanto, de cobrança de quaisquer encargos adicionais para o período – Aluguel relativo a dezembro de 2020, no entanto, cujo pagamento não está comprovado nos autos – Possibilidade, ainda, de cobrança do proporcional de abril de 2021, porquanto as obrigações da locatária se encerram apenas com a entrega das chaves – Danos apontados pela locadora que não podem ser exigidos diretamente em execução – Ausência de liquidez e exigibilidade – Necessidade de discussão em ação de conhecimento – Impossibilidade de incidência do art. 940 do CC – Ausente comprovação de má-fé da exequente/embargada – Sentença reformada em parte, mantendo a parcial procedência dos embargos, porém em maior extensão – Sucumbência recíproca mantida, com ajuste nas proporções relativas aos respectivos decaimentos – Recurso da executada/embargante parcialmente provido e desprovido o apelo da exequente/embargada.

Vistos

Trata-se de embargos à execução fundada em locação de imóvel opostos por Tula Ricarte Peters em face de Masa Treze Empreendimentos Imobiliários, julgados parcialmente procedentes pela r. sentença de fls. 185/187, cujo relatório se adota, para “(...) **reconhecer que a executada, ora embargante, realizou o pagamento dos aluguéis em atraso com o valor da caução inicial prestada e atualizada e que a exequente deve**

R\$ 1.211,13 à executada, por força do acordo celebrado entre as partes.

Em razão da sucumbência recíproca, a embargante arcará com 50% das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 5% do valor da causa atualizado e o embargado arcará com 50% das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 5% do valor da causa atualizado, vedada a compensação de valores.”.

A executada opôs embargos de declaração (fls. 190/194), rejeitados pela decisão de fls. 225.

Inconformadas, recorrem as partes, buscando a reforma do julgado.

A exequente/embargada (fls. 227/241) aduz, em síntese, ser possível a celebração de contrato de locação com direito de preferência, não sendo vedada a utilização do aluguel como forma de entrada pelo futuro adquirente. Sustenta que agiu de boa-fé e que é a apelada quem tenta se esquivar de suas obrigações contratuais. Assevera que não há se falar em adimplência ou acordo, pois o abatimento da caução é realizado a critério da locadora. Pondera que a culpa pela rescisão do contrato é exclusiva da apelada que deve arcar, integralmente, com as verbas de sucumbência.

A executada/embargante, por seu turno (fls. 248/260), alega que o contrato ajustado entre as partes estabelecia um pacote mensal e que o boleto emitido pela apelada incluía todos os valores, de forma que é indevida a cobrança destes valores apartados, sob pena de pagamento em duplicidade. Argumenta que as provas dos autos demonstram o pagamento não apenas da locação, mas de todos os encargos que estavam incluídos no depósito caução. Defende que não se justifica a cobrança de supostos reparos, porquanto o imóvel foi restituído em melhores condições do que aquelas em que recebido, ressaltando que as benfeitorias estão devidamente comprovadas. Afirma fazer jus ao recebimento das quantias cobradas indevidamente, nos termos do artigo 940 do Código Civil.

Recursos tempestivos, preparado o da embargada (fls. 242/243), isento o da embargante (fls. 352) e regularmente processados, com contrarrazões (fls. 293/299 e 303/316). Recebidos, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais e na r. sentença, pelo meu voto, nego provimento ao apelo da embargada e acolho, em parte, o da embargante.

Cuida-se de embargos à execução, no qual a executada/embargante alega não ser devedora do débito excutido, pois houve desocupação do imóvel em março de 2021 e que os três últimos aluguéis (nos quais já incluídos os encargos) foram compensados com o valor da caução. Afirma, ainda, que a cobrança do montante necessário para supostos reparos é indevida. Diante disso, requer a extinção da execução e a condenação da exequente à repetição do indébito, nos termos do artigo 940 do Código Civil.

A parte embargada defendeu a correção dos cálculos apresentados e que a compensação com a caução somente seria possível na hipótese de o locatário estar adimplente com todas as suas obrigações contratuais, o que não é o caso. Diz que a unidade deveria ser devolvida nas mesmas condições em que fora entregue, o que não ocorreu, de forma que são devidos os valores relativos aos reparos.

Sobreveio a r. sentença guerreada, que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução. Daí a irrisignação manifestada por ambas as partes.

Pois bem.

Com efeito, a respeito do valor do aluguel, o contrato celebrado

entre as partes estipula que:

“VI -1.1. Para estipulação do aluguel mensal do IMÓVEL, fica convencionado o valor mensal de R\$ 4.553,58 (Quatro mil quinhentos e cinquenta e três reais e cinquenta e oito centavos), valor esse com base na data da assinatura do presente instrumento.

VI – 1.1.1. As partes de comum acordo, ajustam que será incluso no valor do aluguel as despesas condominiais, IPTU e foro conforme cláusula VI – 3.1.1 abaixo, ficando os valores aproximados na proporcionalidade de cada parte: Aluguel R\$ 3.591,00 (Três mil quinhentos e noventa e um reais), Condomínio R\$ 935,39 (Novecentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos) IPTU R\$ 24,64 (Vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos) e Foro R\$ 2,55 (Dois reais e cinquenta e cinco centavos).”, fls. 82.

E, quanto à caução:

“VII – 9.1. Em garantia do fiel cumprimento das condições e obrigações ora pactuadas, os LOCATÁRIOS, caucionam, em favor da LOCADORA, o equivalente a 3 (Três) parcelas aluguéis mensais, incluindo os encargos, que totaliza o valor de R\$ 13.660,74 (Treze mil seiscentos e sessenta reais e setenta e quatro centavos), que será liquidado da seguinte forma: através de depósito no dia 10/09/2018, em conta corrente da LOCADORA conforme consta no capítulo VI – 1.3. deste contrato, servindo o comprovante de depósito como quitação.”, fls. 86.

Inegável, portanto, que os encargos (condomínio, IPTU e foro) estavam embutidos no valor do aluguel e que a caução prestada, igualmente incluía tais encargos.

Assim, considerando o conteúdo da correspondência eletrônica copiada a fls. 50 (não impugnada pela parte embargada em momento algum), nada mais resta a cobrar relativamente aos meses de janeiro a março de 2021.

No entanto, apesar do quanto alegado pela locatária, não há

nos autos comprovação do pagamento do aluguel de dezembro de 2020, também exigido na execução. É devido, também, o proporcional de abril, uma vez que a obrigação locatícia somente se encerra com a entrega das chaves.

Quanto aos danos, assiste razão à embargante.

Inobstante o orçamento apresentado (fls. 115) e a existência de vistorias inicial (fls. 90/98) e final (fls. 105/115), tem-se que a quantia não pode ser objeto de execução direta, porquanto carece de liquidez e exigibilidade, devendo ser discutida em ação de conhecimento, uma vez que o montante não pode ser extraído da simples leitura do título.

Nesse sentido já decidiu este E. Tribunal:

“APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – RECURSO DO EMBARGADO – CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – ALEGAÇÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL (ENTREGA DE IMÓVEL EM CONDIÇÕES INADEQUADAS) – NECESSIDADE DE COGNIÇÃO EXAURIENTE – IMPOSSIBILIDADE DE VEICULAR MATÉRIA DE ALTA INDAGAÇÃO PROBATÓRIA NOS LIMITES COGNITIVOS ESTREITOS DO RITO EXECUTIVO – OBRIGAÇÃO INCERTA, INEXIGÍVEL E ILÍQUIDA – VIA ELEITA INADEQUADA – TÍTULO EXECUTIVO NULO – EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO CORRETAMENTE DECIDIDA – MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA – RECURSO DO EMBARGADO NÃO PROVIDO 1 – A obrigação subjacente ao título executivo é incerta, inexigível e ilíquida, de modo que o título executivo deve ser reputado nulo. 2 – No caso, o embargado, locatário, alega que o imóvel não foi entregue em condições adequadas de habitação, questão que não pode ser resolvida num processo executivo, demandando, por óbvio, cognição exauriente típica de processo de conhecimento. 3 – A inicial da execução corrobora a ausência dos critérios legais de validade do título executivo, uma vez que o embargado não se fundamenta unicamente no instrumento particular de locação, título executivo por excelência, mas, sim, num conjunto esparsa e variado de conversas de WhatsApp, laudos de vistoria unilaterais, entre outros documentos que, sem sombra de dúvida,

extrapolam o âmbito do que se entende por título executivo. Precedentes deste E. TJSP. **RECURSO DO EMBARGADO NÃO PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 1069482-72.2024.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025).

“Embargos à execução. Locação de imóvel não residencial. Pretensão de cobrança de alugueres, danos materiais e morais em sede de execução. Sentença que reconheceu a exigibilidade apenas dos alugueres e encargos acessórios. Insurgência de ambas as partes. Impossibilidade de cobrança de danos materiais e morais na execução. Ausência de liquidez e certeza quanto a tais verbas não incluídas no título e que por isso devem ser pleiteadas em ação própria. Data de entrega das chaves que deve prevalecer aquela indicada na execução, ante a ausência de prova da devolução formal do imóvel. Valor dos alugueres cobrados que corresponde ao período de ocupação. Ausência de excesso de execução. Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1016383-03.2023.8.26.0011; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025).

Com efeito, diante do contexto probatório dos autos é inegável que o débito inicialmente exigido estava equivocado (a maior), mas diferente do que sustenta a embargante, não se vislumbra má-fé apta a ensejar a aplicação do disposto no art. 940 do Código Civil, incidindo, na espécie, a Súmula 159 do STF, que dispõe que a **“cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 (atual art. 940) do Código Civil”**.

A respeito, por oportuno, veja-se:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. Pretensão de ver aplicado o art. 940 do CC em razão de cobrança indevida. Descabimento. Ausência de demonstração de má-fé do polo credor, que não pode ser presumida. Súm. 159 do STF ainda atual. Diretriz firmada pelo STJ

no Tema Repetitivo 622. Sucumbência majorada. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1005094-87.2024.8.26.0286; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025).

Não é demais ressaltar, ademais, o quanto já decidido por esta C, Câmara a respeito da natureza da caução (observando que, no presente caso, o abatimento está sendo reconhecido em decorrência de ajuste prévio entre as partes): **“Descabimento, todavia, da imposição aos exequentes da sanção do art. 940 do Código Civil, por não corresponder a caução a meio de pagamento automático, daí não se falar em exigência de dívida já paga.”**. (TJSP; Apelação Cível 1017592-55.2022.8.26.0071; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025).

A hipótese, portanto, é de reforma parcial da r. sentença, para julgar parcialmente procedentes os embargos à execução, porém em maior extensão, para excluir do débito excutido os aluguéis e encargos de janeiro, fevereiro e março de 2020, bem como cobrança de IPTU e de condomínio. Fica excluída, ainda, a cobrança dos valores relativos aos supostos danos causados ao imóvel locado. Nesse cenário, a execução deverá prosseguir apenas quanto ao aluguel e encargos de dezembro de 2020 e o proporcional de abril de 2021, autorizada eventual compensação com o crédito reconhecido pela exequente/embargada (R\$ 1.211,13).

Esse desfecho implica a manutenção da sucumbência recíproca, porém, em proporções diversas e respeitados os respectivos decaimentos.

Assim, a parte exequente/embargada arcará com 80% das custas e despesas processuais, enquanto a executada/embargante arcará com os 20% restantes. Quanto aos honorários advocatícios, estes ficam arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, sendo distribuídos entre as partes nas mesmas proporções (80% para a exequente/embargada em prol

do patrono da executada/embargante e 20% para a executada/embargante em prol do patrono da exequente/embargada).

Por fim, deixa-se de efetuar a majoração dos honorários advocatícios prevista no § 11, do artigo 85 do Código de Processo Civil, porquanto não preenchidos todos os requisitos estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ, ocorrido em 04.04.2017, tendo em vista o acolhimento parcial do recurso com a adequação da sucumbência.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da executada/embargante e **NEGO PROVIMENTO** ao apelo da exequente/embargada.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator