



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433676

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017859-09.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FÁBIO GOMES DE SOUZA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e FABIANA SANTOS SOUZA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada MARIA BERNADETE FERREIRA TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **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 Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.229

APELAÇÃO Nº: 1017859-09.2023.8.26.0001

COMARCA: FORO REGIONAL DE SANTANA – 1ª VARA CÍVEL

**JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS
PAUKOSKI SIMONI**

APELANTE: FABIANA SANTOS SOUZA E FÁBIO GOMES DE SOUZA

APELADO: MARIA BERNARDETE PAULO FERREIRA DE CERNA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Caso em Exame

1. Embargos à execução opostos pelos locatários objetivando desconstituição do título executivo, uma vez que os danos causados ao imóvel decorrem problemas estruturais do imóvel. Sentença de improcedência.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a liquidez e certeza do título executivo quanto à cobrança de valores por danos no imóvel, alegadamente causados por infiltrações e defeitos estruturais, e a responsabilidade dos locatários por tais danos.

III. Razões de Decidir

3. A locação foi prorrogada por prazo indeterminado, e o imóvel foi devolvido dois anos após as infiltrações mencionadas, indicando que a habitabilidade não estava comprometida.

4. O laudo de vistoria de saída, elaborado de forma unilateral não constitui título executivo para cobrança de danos estruturais, devendo ser objeto de ação própria.

IV. Dispositivo

5. Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 85/92, cujo relatório se adota, julgou improcedentes os embargos à execução opostos por *Fábio Gomes de Souza e Fabiana Santos Souza* contra *Maria Bernardete Paulo Ferreira de Cerna*, condenando os embargantes no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual concedida.

Irresignados, apelam os embargantes (fls. 95/109), buscando a inversão do julgado. Sustentam que os vídeos trazidos aos autos para a comprovação dos vazamentos, foram feitos no auge da ocorrência dos fatos, com o intuito de informar e relatar à administradora do imóvel, o que estava se passando. Diz que estes vídeos foram gravados no período de locação, o que foi constatado, inclusive, no laudo de vistoria final. Alega que os problemas de infiltração e vazamentos são vícios estruturais que compromete a habitabilidade do imóvel. Aduz que a apelada não apresentou qualquer prova de que tenha reparado tais problemas, o que exime os embargantes de qualquer culpa. Assevera que o título que embasou a execução não é líquido, certo e exigível, na medida em que inclui valores referente a reparos do imóvel. Por derradeiro, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 113/122.

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por Maria Bernardete Paulo Ferreira de Cerna, alegando, em síntese, que locou aos executados o imóvel localizado na rua Zalina Rolim, 124, Vila Gustavo-SP, pelo período de 30 meses, com início em 10/05/2019 e término em 09/11/2021, o qual se prorrogou por prazo indeterminado, com aluguel atual no valor de R\$ 1.300,00. Alega que os executados não adimpliram os alugueres e encargos referente aos meses de outubro a dezembro/2022, o que totaliza a quantia de R\$ 15.905,25. Diz que ficou constatado no Laudo de Vistoria Final, realizado para a recondução do imóvel, a exigência de algumas divergências no estado de uso e conservação do bem locado, cujo valor apurou-se a quantia de R\$ 8.500,00.

Regularmente citados (fls. 61/62), os executados opuseram os presentes embargos à execução alegando preliminares de ausência de pressupostos de constituição do processo, e ausência de título executivo líquido e certo, notadamente quanto ao laudo de vistoria final do imóvel. No mérito, alegaram que no período de chuvas o imóvel apresentou infiltrações severas, com escoamento de água pelas paredes, decorrente de defeitos no telhado do imóvel, o que foi documentado por gravação de vídeo, e apesar de solicitarem o reparo à locadora/embargante esta ficou-se inerte, descumprindo a obrigação legal de garantir o pleno uso e gozo do imóvel locado. Assim, fundamentam que a cobrança de valores em razão do estado de devolução do imóvel é indevida, pois o bem já apresentava anomalias e defeitos alheios ao uso regular do bem, não havendo culpa de sua parte, e que os reparos estruturais do imóvel são de responsabilidade da locadora/embargada.

Apresentada impugnação aos embargos (fls. 66/75), sobreveio a r. sentença de improcedência, dando origem à presente irresignação.

Pois bem.

Do que se observa dos autos da execução, pretende a embargada-exequente receber os valores referente aos alugueres dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e demais os encargos, além dos danos causados pelos locatários pelo mal uso e conservação do bem locado,

Os embargantes-executados não se insurgem em relação ao período e aos valores do inadimplemento dos aluguéis e encargos decorrentes. A controvérsia diz respeito somente quanto aos danos no imóvel apontados pela exequente, eis que entende que foram causados em razão infiltrações severas provocadas por fortes chuvas, decorrente de defeitos no telhado do imóvel e, por serem estes danos indevidos, o título executivo está desprovido de liquidez e certeza.

De início não há que se falar que a habitabilidade do imóvel esteve comprometida, pois, a locação teve início em 10/05/2019 e, apesar do seu término estar previsto para 09/11/2021, houve prorrogação do contrato, tendo sido rescindido somente em 19 de dezembro de 2022 quando da entrega das chaves (fls. 43), ou seja, o imóvel foi entregue dois anos depois após as infiltrações mencionadas.

Também, em que pesem o conteúdo dos vídeos trazidos aos autos pelos embargantes, como bem salientou a magistrada *a quo*, não é possível identificar quando foram realizados, não sendo plausível presumir quando ocorreu a gravação. O fato de constar no Laudo de Vistoria Final, “*sinais de infiltrações ocorridas dentro do prazo de locação, no teto da cozinha e sala*” (fls. 46), por si só, não ratifica os mencionados vídeos.

Por outro lado, tenho que assiste razão aos recorrentes quanto a ausência de título tão somente no tocante à execução das verbas decorrentes dos supostos danos causados no imóvel.

Isto porque, o fato de não terem os locatários comparecido na vistoria de saída do imóvel, apesar de notificados da data designada para tal, não se presume aceitação, nem tampouco obriga os locatários ao que se apurou no referido laudo de vistoria.

Note-se que o laudo elaborado unilateralmente por profissional vinculado à imobiliária inviabiliza a presunção da concordância dos locatários com as condições descritas no documento.

Oportuno ressaltar que os locatários não reconhecem os danos apontados pela locadora por entenderem que decorrem de problemas estruturais do imóvel, ou seja, não foram causados pelos embargantes-executados.

Ainda que a locadora alegue que os danos no imóvel não decorreram do uso normal, mas sim de negligência dos locatários quanto à manutenção e cuidado do bem, tal alegação, por si só, não constitui título executivo, devendo ser objeto de ação própria.

Portanto, no tocante à execução dos danos decorrentes ao estado de uso e conservação do imóvel locado, a execução não está fundada em título líquido, certo e exigível.

Diante deste panorama, de rigor a reforma da r. sentença, para **JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTE** os embargos à execução para afastar a execução das verbas decorrentes dos supostos danos causados pelos locatários referente ao uso e conservação do imóvel, prosseguindo-se o feito quanto aos alugueres em atraso (outubro, novembro e dezembro/2022) e demais encargos como IPTU, luz, água, etc.

Em face da sucumbência, condeno a embargada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da patrona dos embargantes no percentual de 10% sobre o valor da causa atualizada.

Ante o exposto e por meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator