



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002453-02.2024.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que é apelante PEDRO AUGUSTO FARIAS BITENCOURT, é apelado JOAQUIM ROBERTO RODRIGUES DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39457

Apelação nº 1002453-02.2024.8.26.0101

Comarca: Caçapava – 1ª Vara Cível

Apelante: Pedro Augusto Farias Bitencourt

Apelado: Joaquim Roberto Rodrigues de Carvalho

Juiz 1ª Inst.: Dr. Marcilio Moreira de Castro

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedentes os embargos à execução fundada em locação de imóvel comercial, determinando o valor devido na execução de título extrajudicial referente a aluguéis e IPTU proporcionais. O embargado foi condenado ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a data da entrega das chaves do imóvel e a consequente responsabilidade pelos aluguéis; (ii) a comprovação dos gastos com reformas do imóvel; (iii) a adequação do valor dos honorários advocatícios fixados.

III. Razões de Decidir

3. A data da entrega das chaves não foi contestada pelo locador, sendo devidos apenas os aluguéis proporcionais.

4. Não houve comprovação dos gastos com reformas, tornando inadequada a execução de título extrajudicial para tal cobrança.

5. O valor dos honorários advocatícios foi fixado por equidade, considerando a complexidade e o trabalho realizado, sendo adequado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A entrega das chaves marca o fim da responsabilidade locatícia. 2. A execução de título extrajudicial não é adequada para cobrança de despesas não comprovadas.

Legislação Citada:

CPC, art. 784, III; art. 85, §§ 2º e 8º; art. 1.026, § 2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1008334-86.2022.8.26.0114, Rel. Luiz Eurico, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 27.05.2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2211784-53.2023.8.26.0000,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Marcos Gozzo, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 07.03.2024.

TJSP, Apelação Cível 1007459-30.2021.8.26.0348, Rel. Kioitsi Chicuta, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 28.03.2022.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **PEDRO AUGUSTO FARIAS BITENCOURT** contra a respeitável sentença de fls. 71/72 que, nos autos dos embargos à execução opostos por **JOAQUIM ROBERTO RODRIGUES DE CARVALHO**, o MM. Juízo a “quo”, julgou procedentes os pedidos para o fim de determinar que o valor devido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1002559-95.2023.8.26.0101 é de R\$ 2.847,17 (dois mil, oitocentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos), referente a 22 dias de aluguel no período de 15/10/2022 a 07/11/2022 no importe de R\$ 2.566,66, e 22 dias de IPTU no mesmo período no importe de R\$ 280,51.

Em razão da sucumbência, o embargado foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$2.000,00.

Irresignado, **apela o embargado**, (fls. 76/81), aduzindo, em síntese, que inexistente prova robusta produzida pelo embargante quanto à data da entrega das chaves do imóvel. Reitera que o imóvel não foi entregue nas mesmas condições em que recebido no início da relação locatícia e que a revelia não implica em presunção absoluta de veracidade dos fatos alegados na inicial. Afirma que o valor fixado a título de honorários advocatícios (R\$2.000,00) é excessivo em relação ao valor da causa.

Houve contrariedade ao apelo (fls. 89/95) em defesa do desate da controvérsia traduzido na sentença recorrida.

É o relatório, passo ao voto.

I – Cuida-se de embargos à execução opostos por **Joaquim Roberto Rodrigues de Carvalho** em face da execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação que lhe move **Pedro Augusto Farias Bitencourt**.

Extrai-se dos autos que as partes firmaram o contrato de locação do imóvel comercial localizado na Rua Sebastião Mariano Nupomuceno, 445 – Centro - Caraguatatuba/SP, pelo prazo de 30 meses, com início em 15/05/2017 e término em 14/11/2019 (fls. 49/57), prorrogado por prazo indeterminado.

Alegou o locador que o locatário não quitou os aluguéis vencidos em novembro e dezembro/2022 e abandonou imóvel em péssimas condições, motivo pelo qual ajuizou a execução de título extrajudicial nº 1002559-95.2023.8.26.0101, buscando o recebimento dos valores de R\$8.233,85 a título de aluguéis inadimplidos, além de R\$7.451,08 a título de ressarcimento de gastos com a reforma do imóvel.

Entretanto, o locatário opôs os presentes embargos à execução insurgindo-se quanto ao termo final da relação locatícia, bem como quanto à falta de comprovação dos gastos com as reformas do imóvel locado.

Intimado para oferta de defesa, o exequente se quedou inerte (fls. 65).

Pela r. sentença ora recorrida, os embargos foram julgados procedentes.

II — Pese a irresignação do embargado, o apelo não comporta acolhida.

Não há dúvidas de que a data da entrega das chaves é o marco que põe fim à relação locatícia, sendo, portanto, devidos os aluguéis até o seu advento.

No caso dos autos, apesar da insistência do locador, a data da entrega das chaves arguida pelo locatário nos embargos à execução não foi contestada, uma vez que, intimado para impugnar as alegações do locatário, quedou-se inerte no momento oportuno.

Não se olvida de que a presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial induzida pela revelia é relativa quando infirmada pela documentação acostada nos autos.

Todavia, no caso em exame, os documentos acostados pelo locatário demonstram que as chaves foram entregues a um terceiro a pedido do próprio locador, fato não negado por ele, nem mesmo nas razões recursais do presente apelo.

Assim, como decidido, são devidos somente os aluguéis e encargos proporcionais relativos ao período de 15/10/2022 a 07/11/2022, no importe de R\$ 2.566,66, referentes a 22 dias, além do IPTU também proporcional, de R\$ 280,51.

III — Quanto aos gastos com as reformas do imóvel, da mesma forma, sem razão o apelante.

Não há mínima prova quanto ao estado do imóvel por ocasião do término do contrato. A propósito, eventuais danos

poderiam ter sido apurados com a realização de vistoria ou orçamento na presença das partes, mas o locador não trouxe sequer uma foto do imóvel, tampouco comprovantes de pagamentos dos gastos que supostamente teve com os reparos.

Não bastasse isso, a execução de título extrajudicial não é via adequada para a cobrança de tais despesas, vez que desprovido de liquidez, certeza e exigibilidade o título executivo nesta parte, requisitos exigidos pelo inciso III, do art. 784 do CPC.

Nesse sentido:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO – LOCAÇÃO – COBRANÇA DE DESPESAS DECORRENTES DE SUPOSTOS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL – NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA – AUSÊNCIA DE CERTEZA E LIQUIDEZ – VALORES LÍQUIDOS COMPENSADOS COM O VALOR DA MULTA CONTRATUAL PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1008334-86.2022.8.26.0114; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/05/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO. Insurgência contra a determinação de emenda à inicial. Impossibilidade da inclusão da multa rescisória e dos gastos com reparos no imóvel. Necessidade de se veicular a pretensão em ação própria de conhecimento. Art. 784, VIII do CPC. Precedentes. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2211784-53.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 07/03/2024).

“Embargos à execução. Locação. Execução de título extrajudicial. Sentença de parcial procedência. Despesas com reparos de danos no imóvel. Ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título extrajudicial em relação a tal pretensão. Honorários advocatícios. Exclusão do cálculo dos honorários convencionais de

20%. Prevalência das regras processuais. Arbitramento como ato exclusivo do juiz. Recurso parcialmente provido. Descabe a ação executiva para cobrar gastos realizados com danos no imóvel locado, tendo em vista a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título, previsto no artigo 784, VIII, do CPC, não se incluindo tal pretensão no rol de encargos acessórios do contrato de locação. Devem ser excluídos da planilha de débito os honorários convencionais de 20%, observando no processo as regras de sucumbência, cabendo ao juiz *fixá-la*.” (TJSP; Apelação Cível 1007459-30.2021.8.26.0348; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/03/2022).

IV – Já a fixação dos honorários advocatícios decorre do princípio da causalidade e visa remunerar o tempo e desgaste para o cumprimento da obrigação, o grau de zelo profissional e o trabalho realizado pelo advogado, considerando a natureza, complexidade e importância da causa, nos termos dos critérios estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do artigo 85 do CPC.

Dispõe o §2º do artigo 85 que **“os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa”**.

Ainda, dispõe o §8º do artigo 85 que, **“nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º”**.

No caso vertente, se arbitrados os honorários advocatícios sobre o valor do débito, o proveito econômico seria irrisório para fins de arbitramento. **Assim, a fixação pode ser feita por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.** A lei deixa margem para interpretação, em

específico, ao consignar o cabimento da equidade no caso de proveito econômico irrisório, ou seja, quando os honorários, pela regra geral, sejam aviltantes, não remunerando dignamente o advogado.

O montante fixado pelo d. sentenciante, R\$2.000,00, é adequado, sopesada a dimensão econômica da causa e sua complexidade, tempo e trabalho despendidos com a demanda, e remunera dignamente o advogado da parte autora, não comportando redução.

Nessas condições, impunha-se o acolhimento dos embargos à execução postos pelo locatário, razão pela qual de rigor a manutenção da r. sentença recorrida, por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Rejeitada a pretensão recursal, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono do embargante em mais R\$200,00, nos termos do §11º do art. 85 do CPC/2015.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

V — Ante o exposto, e pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso.**

LUIS FERNANDO NISHI

Relator