



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001592-91.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Obrigações**
 Embargante: **Fábrica de Limas São Carlos Ltda**
 Embargado: **Renato Antonio Masiero**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

FÁBRICA DE LIMAS SÃO CARLOS LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos À Execução em face de Renato Antonio Masiero, alegando que a cobrança de despesas com o reparo do imóvel objeto da locação não goza de liquidez e certeza, impugnando o valor dos alugueis executado porquanto teriam sido pagos até 10 de julho de 2014, havendo mora e apenas 12 dias no valor de R\$ 1.824,00, até a efetiva desocupação em 22 de julho de 2014, pois daí por diante teria havido mora do exequente/embargado em receber as chaves do imóvel, o que ocorreu somente em 05 de agosto de 2014, requerendo o acolhimento dos embargos para redução dos valores executados.

Os embargados responderam sustentando que a vistoria teria sido assinada e por todas as partes do contrato, com as respectivas firmas devidamente reconhecidas, aduzindo que dito ato teria sido realizado por profissional habilitado, destacando tenha havido recusa dos embargantes em comparecer para acompanhamento do ato, daí tenha tomado a assinatura das testemunhas para confirmar a autenticidade do documento, justificando que os valores dos reparos estariam amparados em orçamentos idôneos de modo a tornar o valor executado líquido certo e exigível, destacando também que através do termo de entrega de chaves teria por demonstrada a data da entrega das chaves no dia 05/08/2014, igualmente com a presença de duas testemunhas, concluindo assim pela improcedência dos embargos.

O embargante replicou reiterando os argumentos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Tem razão o embargante quando aponta que o valor dos reparos do imóvel não podem ser havidos como dívida líquida e certa, porquanto, ainda que constante de laudo de vistoria assinado por testemunhas, admite contestação e discussão que somente poderá ser solucionada em instrução probatória, incompatível com o rito da execução por quantia certa, valendo, a propósito, o precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Preliminar de embargos à execução quanto à iliquidez do título executivo, no que tange à cobrança de despesas com reparos, posteriores à desocupação do bem. Necessidade de dilação probatória para que se obtenha o "quantum" devido que foi reconhecida inclusive na r. decisão agravada, que determinou a realização de prova pericial. Rito de instrução processual que é incompatível com a exigência de liquidez do título executivo extrajudicial. Extinção parcial da execução, que deve prosseguir em relação aos valores líquidos, correspondentes a alugueis e encargos da locação.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

RECURSO DOS EMBARGANTES PARCIALMENTE PROVIDO” (cf. AI. nº 2152314-72.2015.8.26.0000 - 28ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/12/2015 ¹).

São procedentes, portanto, estes embargos na parte que se refere a esse excesso de execução, cumprindo ao credor refazer sua conta de liquidação para dela excluir essas verbas, limitando-as ao valor dos aluguéis e encargos da locação, no caso, as contas de consumo de água e energia elétrica.

No que diz respeito à impugnação dos valores, o embargante pretende seja tomada a data de 22 de julho de 2014 como termo final da locação, porquanto teria sido essa a data em que, desocupado o imóvel, buscou restituir as chaves ao locador.

É de se ver, contudo, que não obstante a alegação de que teria havido recusa daquele em receber as chaves, caberia ao locatário, ora embargante, atentar para o fato de que “a entrega das chaves é ato solene, que exige recibo da efetiva entrega. Eventual recusa da locadora em firmar o “termo de entrega de chaves”, deveria ser sanada pelo locatário, através da propositura da medida judicial cabível (consignatória de chaves). Assim, a prova da desocupação do imóvel se faz através da apresentação do termo de entrega de chaves, ou do depósito em juízo das chaves do imóvel locado” (cf. Ap. nº 0000993-96.2012.8.26.0301 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/12/2015 ²).

Ou seja, se diante da recusa do locador em receber as chaves o locatário se omite em buscar consigná-las ou, de outro modo, ao menos notificar àquele de forma incontestada essa intenção, não há como se admitir o argumento, que fica, assim, rejeitado.

Os embargos são procedentes em parte, ficando compensados os encargos da sucumbência, porquanto recíproca.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE os presentes embargos, em consequência do que DETERMINO ao credor, ora embargado, **refaça sua conta de liquidação** para dela excluir as verbas referentes às obras e materiais necessários aos reparos do imóvel objeto da locação, limitando dita conta ao valor dos aluguéis e encargos da própria locação, no caso, as contas de consumo de água e energia elétrica, observado o dia 05 de agosto de 2014 como termo final da locação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 15 de janeiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

¹ <http://www.tjrs.jus.br/busca>

² <http://www.tjrs.jus.br/busca>