

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005418-23.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Paulo Eduardo Magalhães Vedovelli e outros**
 Embargado: **Elaine Leme da Silva José**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1005418-23.2018

VISTOS

PAULO EDUARDO MAGALHÃES VEDOVELLI, NELSON TASSIN e MARIA APARECIDA DIDONE TASSIN ajuizaram ação de **EXECUÇÃO** em face de **ELAINE LEME DA SILVA JOSÉ**, todos qualificados nos autos.

Os executados embargam o pedido alegando que o contrato de locação firmado com a embargada foi rescindido em 09/09/2017 e na oportunidade o coembargante/locatário “Paulo” realizou reforma no imóvel. Ocorre que a imobiliária não aprovou a obra e ingressou com execução cobrando os reparos tidos como necessários. Sustentando que falta liquidez e certeza ao título executivo, pediram a extinção da execução.

A embargada deixou de apresentar impugnação.

Eis o relatório, no essencial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

DECIDO, no estado em que se estabilizou a controvérsia, por entender completa a cognição.

Pretende o embargado, por meio de execução, receber os valores referentes a reparos que diz terem sido necessários para colocar o imóvel locado nas condições em que estava no início da ocupação, pois insatisfeito com o estado que os embargantes o deixaram.

O contrato de locação é título executivo. Todavia, para que sirva de base à execução é necessária a presença dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, previstos no artigo 783, do CPC, sob pena de faltar ao exequente interesse de agir.

No caso, não se pode considerar que despesas com reforma constituem acessórios de locação. A simples exibição do contrato não serve para o ajuizamento da execução de valores gastos a tal título. É indispensável a apuração da natureza dos danos, da responsabilidade pelos danos e a determinação de valores, mediante cognição exauriente. Ou seja, não há como reconhecer a presença de liquidez na situação em exame.

Como se tal não bastasse, os executados sustentam que obras foram feitas pelo locatário antes da desocupação e que tais obras colocaram o imóvel na situação do início da avença. Ou seja, cumpriram o contrato e nada mais deve ser reclamado pelo locador.

Nesse diapasão:

(...) incabível a via executória para cobrança de gastos efetuados com reparos no imóvel locado, porquanto não se reveste de certeza, liquidez e exigibilidade do título, previstos no artigo 585, V, do CPC, não se inserindo no rol de obrigações acessórias ao contrato de locação. Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

0012305-56.2012.8.26.0564, Rel. Des. Gilberto Leme).

E ainda:

(...) não se mostra adequada a via executiva para a cobrança das despesas referentes a tais reparos, matéria que deve necessariamente ser submetida à cognição judicial. (...) (TJSP, Apelação 1000700-49.2015.8.26.0481, Rel. Des. Antonio Rigolin, DJ 21/02/2017).

Concluindo: os embargos merecem acolhida para extinguir a execução, ficando aberto aos locadores a via de conhecimento.

Ante o exposto, **ACOLHO OS EMBARGOS** interpostos para **EXTINGUIR A EXECUÇÃO**.

Translade-se cópia desta decisão para os autos da execução, salientando que caso haja recurso contra esta decisão a execução permanecerá suspensa até decisão da Superior Instância.

P.I.

São Carlos, 20 de setembro de 2018.

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