



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003153-82.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Embargante: **Clara Cristina Redondaro**  
 Embargado: **Hiroshi Izumida e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Embarga a execução Calara Cristina Redondaro, nos autos que lhes move Hiroshi Izumida e Virgínia Clementina Izumida.

Consta da peça inicial a pretensão dos Embargados do recebimento do valor de R\$ 23.191,26, valor do qual dizem ser credores em razão do pagamento que fizeram junto à Center Imóveis Ltda referente a encargos e aluguéis de um imóvel residencial que afiançaram para a Embargante, que deixou a casa mas não saldou os haveres junto à administradora do contrato.

Ocorre que o valor do débito é contestado e impugnado, porque não condiz com a realidade dos fatos. Primeiramente, informam no item 7 de fls. 2 que os aluguéis vencidos tem o valor de R\$ 13.852,86 que foram pagos por eles em 6 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 2.308,81 cada, com o que o Embargante não concorda. No contrato de locação de fls. 15/20, o valor do locativo mensal era de R\$ 1.945,00 e a Embargante saiu do


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imóvel em março de 2016, conforme a declaração de fls. 38 devendo os meses de novembro de 2015 a março de 2016, 5 meses que totalizam R\$ 9.725,00 (nove mil, setecentos e vinte e cinco reais).

Aplicando-se o valor dos juros moratórios de 3% ao mês conforme § 5.º da cláusula IV do contrato de locação, o valor encerra R\$ 11.183,75 e não R\$ 13.852,86 como informado.

Ainda, pelo valor dado, nota-se que o valor das 6 parcelas que foram pagas de R\$ 2.308,81, valor este que já estava cumulado dos juros moratórios de 3% conforme § 5.º da cláusula IV do contrato de locação, foram novamente atualizados por este mesmo percentual conforme a memória de cálculo de fls. 3, o que trata de um *bis in idem*, o que não pode ocorrer, devendo sofrer apenas a atualização pela Tabela Prática do TJSP e juros legais de 1% ao mês, nada mais. O cálculo de fls. 3 engloba o valor de R\$ 496,79 referente a uma taxa de condomínio que os Embargantes desembolsaram em 21/09/2016. Ocorre que no contrato em tela está execução das verbas referentes ao imóvel residencial locado sito à Av. Savério Talarico n.º 304, Jd. Ricetti, nesta cidade, imóvel este que não é apartamento nem situa-se em condomínio fechado, razão pela qual não há incidência de condomínio, haja vista o contrato não tratar de tal débito. Este valor (R\$ 496,79) não é reconhecido pela Embargante e deve ser retirado do cálculo. Esclarece a Embargante que referido condomínio se trata de um débito referente a outro imóvel que ela locou e os Embargados afiançaram para ela conforme o documento de fls. 37 referente ao contrato n.º 3768 e não este que possui número 4458 (fls. 15) da casa sito à Rua Antonio Genovese n.º 169,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Parque Fher, nesta cidade. Informa que pagou este valor aos Embargados para que eles levassem até a imobiliária, mas não lhe deram recibo e agora cobram novamente em total má fé, pelo que devem ser condenados a sua devolução em dobro conforme art. 940 do Código Civil.

O valor correto do débito é de R\$ 16.300,96 (dezesesseis mil, trezentos reais e noventa e seis centavos).

Com isso não concorda o embargado que aduz serem protelatórios e infundados os embargos. A Embargante Clara celebrou com o Locador Fabio, através da Administradora Center Imóveis, Contrato de Locação para fins residenciais, o qual foi assinado também pelos Embargados na condição de Fiadores e Principais Pagadores, nos termos da clausula V, e seus parágrafos, do contrato de locação n.º 4458. Descumprindo as obrigações legais e contratuais a Embargante/Locatária, a partir do mês de Novembro de 2015, tornou-se inadimplente quanto aos locativos e demais acessórios da locação, ensejando o manejo por parte do proprietário do imóvel da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, que tramitou sob o nº 1003022-44.2016.8.26.0566, junto à 3ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos-SP, processo que, com a informação de desocupação do imóvel e entrega das chaves em 24/04/2016, foi julgado prejudicado o pedido de despejo. Na condição de fiadores/Embargados, foram cientificados daquela ação, obrigando-se a contratação de Advogado através de Instrumento Particular de contratos de Honorários e Serviços Advocatícios, para contestar nos autos, com intuito de esclarecer e informar o juízo. Naquela ação, o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

julgador não conheceu da contestação apresentada pelos fiadores, pois estes não integraram o polo passivo da relação processual, sob o entendimento de que a atuação dos fiadores na lide restringe-se à possibilidade de purgação da mora. No curso da ação de despejo, a executada, simplesmente abandonou o imóvel locado, promovendo a entrega das chaves. Embora tenham notificado a Imobiliária para que procedesse a substituição dos fiadores, por outro idôneo ou que garantisse a locação, em 10 de fevereiro de 2016, os Embargados foram notificados, para que comparecessem na imobiliária e, na condição de fiadores, responderem pelo débito dos locativos e acessórios. Por se tratarem de pessoas idôneas, e desesperados com a possibilidade de ser movida contra si ação de execução, e perderem o único imóvel que possuem, trataram de acordar com o proprietário representado pela Imobiliária, o pagamento dos aluguéis e encargos vencidos da locação. Após tratativas, o proprietário aceitou negociar e firmou acordo com os exequentes no montante de R\$ 13.852,86 a título de aluguéis, que foram pagos em 06 parcelas iguais de R\$ 2.308,81. Além dos aluguéis, o acordo se estendeu aos acessórios, de forma que os Embargados arcaram em 15/04/2016, com despesas de Contas do SAAE mais diferenças de Consumo no valor de R\$ 330,50; Contas da CPFL e Diferenças de consumo no valor de R\$ 750,26; parte dos reparos do imóvel, no valor de R\$ 3.000,00, o que totalizou o desembolso da quantia de R\$ 4.080,00. Da mesma forma em 21/09/2016 arcaram com R\$ 496,79 a título de taxa de condomínio, referente ao contrato n.º 3768. O valor total dos pagamentos desembolsados pelos Exequentes, devidamente


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

atualizados até 28/02/2017 importou no e R\$ 23.191,26. O acordo foi cumprido e a dívida integralmente paga pelos Exequentes, que agora buscam a tutela jurisdicional, para ver ressarcido seu prejuízo, dado que as tentativas de cobrança amigáveis restaram sem sucesso.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

É certo que o contrato de locação se em constitui título executivo extrajudicial.

Estabelece o art.783 do NCPC que a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

No que tange à liquidez do crédito, já se firmou o entendimento de que este requisito estará atendido não apenas quando o mesmo crédito for determinado em seu quantum, mas também quando for determinável, mediante meros cálculos aritméticos.

O atributo da liquidez do crédito está presente quer nas hipóteses em que na sua representação documental vier expresso o exato quantum do crédito representado, quer naquelas em que este quantum for determinável através de simples operações aritméticas.

Ensinam Fredie Didier Jr. *et al.*: “*Diz-se líquido o crédito quando, além de claro e manifesto, dispensa qualquer elemento extrínseco para se aferir seu valor ou para se determinar seu objeto. (...) Se constar do título o valor da obrigação, há liquidez. Caso, todavia, seja necessária, para se aferir o valor, uma simples operação aritmética, também há liquidez. (...)*” DIDIER JR., Fredie



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

*et al. Curso de Direito Processual Civil. 2ª ed. Salvador: Jus Podivm, 2010. v. 5. p. 156.*

No caso em tela os valores referentes a reparos necessários no imóvel após a desocupação, apesar de prevista essa obrigação de pagamento atribuída aos Executados no contrato de locação, não pode ser considerada passível de liquidez nem no título executivo em si mesmo, nem por meio de meras contas aritméticas.

Isso porque tais valores dependem de prova de seu efetivo desembolso, além de prova de sua existência (de que havia reparos a serem feitos, sua extensão, que eram de obrigação do locatário porque não decorrentes de mero desgaste de uso), aspectos questionados expressamente pela embargante.

É dizer: os créditos que são cobrados nessa ação de execução decorrem de acordo que foi feito pelos ora exequentes com o ora locador, e que, na condição de fiadores, acharam por bem pagar todos os débitos.

Não foram condenados a eles. Fizeram acordo, logo, não se pode ter por líquidos tais valores, até porque acabaram por incluir outro débito, de imóvel diverso, uma despesa de condomínio.

Deveriam, então, ter se valido de ação de execução apenas para as despesas de água, energia elétrica e aluguéis, que são liquidas e deixado para cobrar as ilíquidas em procedimento com possibilidade de cognição exauriente, no qual demonstrassem a pertinência e existência daquelas despesas.

Veja-se que a dívida em questão era ilíquida para o locador, que não a poderia executar, mas apenas cobra-la em ação de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conhecimento e essa mesma iliquidez se estende aos fiadores e à locatária.

Os fiadores aceitaram, por liberalidade, paga-la sem prévia ação de conhecimento, não podem, contudo, inclui-la em ação de execução contra a afiançada e tampouco podem incluir débitos diversos de imóveis diversos.

Destarte, **procedem** em parte os embargos. A execução prosseguirá, apenas, quanto ao valor que os embargados houverem pago a título de alugueis, água e energia elétrica do imóvel em que a afiançada, ora embargante, era a locatária e referente ao qual fizeram acordo com o locador e se sub-rogaram no crédito.

Devem ser excluídos do cálculo verba de condomínio de outro imóvel e reparos no valor de R\$3.000,00.

Em face do exposto, julgo parcialmente procedentes os embargos para determinar que o exequente, ora embargado, refaça os cálculos na execução a fim de que se prossiga apenas pelos valores de locativos em atraso, a serem atualizados por juros legais de mora e correção monetária a partir de cada vencimento, bem como acrescentando o valor incontroverso de R\$1.080,76, de água e energia.

Não há, contudo, prova de pagamentos já feitos pela embargante que ensejassem devolução simples ou em dobro, improcedendo esse pedido.

Dada a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas, das despesas processuais e honorários da parte adversa arbitrados em 10% do valor dado aos embargos, observando-se que a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

embargante é beneficiária da Justiça gratuita .

P.R.I.C.

São Carlos, 07 de junho de 2017.

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