



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora

DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 5486653-35.2021.8.09.0051**

**COMARCA DE GOIÂNIA**

**APELANTE: JOSÉ OSÓRIO DIAS e ANA FÁTIMA VILELA DIAS**

**APELADO: AIDÊ LOURENÇO HERNANDES ROSA**

**RELATORA: Desembargadora DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE**

## VOTO

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **JOSÉ OSÓRIO DIAS** e **ANA FÁTIMA VILELA DIAS** em razão da sentença proferida na movimentação nº 18, pelo juiz de direito da 28ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Sandro Cássio de Melo Fagundes, nos autos dos **Embargos à Execução**, manejados em desfavor de **AIDÊ LOURENÇO HERNANDES ROSA**, ora Apelada, nos seguintes termos:

*“Ante o exposto, acolho parcialmente os presentes embargos para determinar que a execução nº 5492997-66 prossiga sem a cobrança dos alugueis vencidos antes de 05/10/2017 e sem o valor pretendido referente à reforma do imóvel (R\$ 74.360,00 em 31/01/2019), assim como para determinar a exclusão de Ana de Fátima Vilela Dias do polo passivo da*

execução.

*Diante da sucumbência recíproca, condeno a parte embargada no pagamento de 50% das custas processuais e em honorários advocatícios em favor da parte embargante, que arbitro em 10% sobre o valor do benefício econômico obtido pela parte embargante, que corresponde ao valor que será deduzido da execução em virtude dos presentes embargos.*

*Condeno a parte embargante no pagamento de 50% das custas processuais e em honorários advocatícios em favor da parte embargada, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da execução, após a dedução da quantia que será deduzida da execução.*

*Após o trânsito em julgado, junte-se cópia da sentença e da certidão de trânsito em julgado na execução em apenso (autos nº 5492997-66).”*

## **1. Juízo de admissibilidade**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível.

## **2. Mérito do Recurso**

Os Apelantes, em suas razões, requerem a reforma da sentença para conhecer e prover a Apelação para:

“a) extinguir o processo de execução, diante dos vícios insanáveis apontados, principalmente quanto ao erro no julgamento de admitir após a defesa do executado alteração e especificação do valor principal pedido da inicial;

b) Pelo princípio da eventualidade, o recorrente formula pedido subsidiário, caso os Julgadores endentem de forma diversa, a fim de reformar a sentença para: I) de incidir honorários sucumbências sobre o reconhecimento da ilegitimidade passiva da ANA FÁTIMA VILELA DIAS; III) excluir os valores cobrados de IPTU, tendo em vista a preclusão consumativa e prescrição trienal do acessório; IV) excluir da execução o valor de orçamento de reforma ATUALIZADO de R\$ 123.396,53; V) exclusão dos honorários contratuais da execução por prescrição trienal do acessório, falta de título, exigibilidade; VI) reconhecer a prescrição trienal dos débitos acessórios de IPTU, reforma, honorários advocatícios, incluídos na execução;

c) Requer a majoração dos honorários sucumbências sobre o valor atualizado da causa, ou subsidiariamente sobre a soma atualizada e com juros da dívida excluída da execução, no percentual de 20%.

d) Requer a revogação dos honorários sucumbenciais destinados a recorrida”



Passo à análise de cada tese apresentada.

Para melhor esclarecimento, registre-se que a ação principal versa sobre Execução de Título Extrajudicial, representado por contrato de locação (movimentação nº 01, doc. 07, do processo de execução), firmado entre a locadora Aide Lourenço Hernandez Rosa, a locatária Dias & Vaz Dias Ltda e fiadores José Osório Dias e Carmélia Vaz de Jesus, cujo objeto de locação é um galpão comercial situado na Avenida Serra Dourada, 185, quadra 99, lote 23, Setor Santa Genoveva, Goiânia – GO, pelo prazo de 12 (doze) meses, no período de 23 de setembro de 2014 a 22 de setembro de 2015, pelo valor mensal de R\$ 4.970,00 (quatro mil, novecentos e setenta reais), com reajuste a cada 12 (doze) meses, com base no índice do Governo Federal (IGPM).

## 2.1. Do título executivo

Em sua defesa, o Embargante, ora Apelante, alega que a execução foi instruída sem o título executivo, descumprindo o requisito do artigo 798, I, do Código de Processo Civil.

Todavia, verifica-se dos autos principais, na movimentação nº 01, doc. 07, a juntada do contrato de locação firmado entre as partes.

O artigo 784, VIII, do Código de Processo Civil disciplina que:

*“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*

*(...)*

*VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;”*

Sobre o tema, colaciono os julgados deste Tribunal:

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INCIDENTAL DE EMBARGOS À*



*EXECUÇÃO. 1. EXECUÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO. ARTIGOS 784, INCISO III E 786, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REQUISITOS PREENCHIDOS. INÉPCIA DA PEÇA EXORDIAL AFASTADA. Nos termos da legislação processual, é requisito de qualquer demanda executiva a presença de título executivo líquido, certo e exigível. Na espécie, não há se falar em inépcia da petição inicial, porquanto a parte Apelada/Embargada anexou ao feito executivo em apenso 03 (três) planilhas de cálculos, o título executivo extrajudicial (contrato de locação) e 02 (duas) notificações extrajudiciais de cobrança do débito perseguido, atestando a validade do título em comento. É incontroverso o fato de que existe contrato entabulado entre as partes, ou seja, existe relação jurídico-processual, emergente da pretensão da empresa Apelada/Embargada. (...) APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação Cível 0107416-02.2016.8.09.0079, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, julgado em 07/07/2022, DJe de 07/07/2022)*

A execução foi devidamente instruída com o título executivo (contrato de locação), bem como com a planilha de cálculos (com discriminação dos aluguéis em atraso, IPTU e valores relativos à reforma), portanto, não há que se falar em ausência de título executivo, certeza, liquidez e exigibilidade.

## **2.2. Dos aluguéis atrasados**

Segundo consta na ação principal, o locatário, ora Apelante, parou de pagar os aluguéis convenionados referente aos meses de outubro de 2016 a dezembro de 2018 e, em janeiro de 2019, o Sr. Natanael Dias (representante da empresa locatária), entregou as chaves do imóvel ao filho da exequente, sem quitar os aluguéis atrasados.

Para instruir o feito, juntou aos autos planilhas constando a cobrança dos aluguéis referente aos meses de outubro de 2016 a dezembro de 2018, considerando o valor mensal de R\$ 4.970,00 (quatro mil, novecentos e setenta reais), demonstrando que não houve reajuste dos valores a cada doze meses, nos termos contratuais, apesar da prorrogação do contrato.

Em sede de Embargos à Execução, o Apelante, na movimentação nº 01, refuta as alegações da exequente, alegando ausência de título executivo, em descumprimento do artigo 798, I, a, do Código de Processo Civil, sem contudo, impugnar o fato do contrato ter se prorrogado por prazo indeterminado, (vencido em 22 de setembro de 2015), além da apresentação de contas de energia em nome de Dias e Vaz Dias Ltda (movimentação nº 10, arquivo 04).



Dessa forma, é inquestionável a prorrogação do contrato, admitindo-se o seu encerramento em janeiro de 2019, matéria não impugnada pelos Executados.

A prorrogação do contrato se dá por tempo indeterminado, conforme disciplina o artigo 574 do Código Civil, *in verbis*:

*“Art. 574. Se, findo o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada, sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado.”*

No mesmo sentido, é a orientação jurisprudencial deste Tribunal de Justiça:

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO TÁCITA. EXONERAÇÃO DE FIANÇA. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. 1. Matérias não suscitadas nem decididas no juízo a quo constituem inovação, impossibilitando sua apreciação na fase recursal, sob pena de supressão de instância, impondo-se o não conhecimento do apelo quanto às teses de existência de antinomia entre os contratos principal e acessório e falta de probidade contratual. 2. Existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel, subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo, o que não ocorreu na hipótese sob análise. 3. A renovação automática do contrato, ainda que não houvesse pactuação expressa, se dá por tempo indeterminado, conforme preceitua o artigo 574 do Código Civil, aplicável ao caso. 4. Honorários majorados neste grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. 5. Não configurada nenhuma das hipóteses ensejadoras da aplicação de pena por litigância de má-fé, o pedido deve ser rejeitado. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA DESPROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 0418230-60.2011.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI, Goiânia - 30ª Vara Cível, julgado em 19/07/2021, DJe de 19/07/2021)*

Assim, não restam dúvidas quanto à obrigação de pagamento dos aluguéis em atraso, considerando que a entrega do imóvel se deu em janeiro de 2019, ante as afirmações na ação de execução, não impugnadas em sede de Embargos à Execução.



O Código Civil disciplina, em seu artigo 206, § 3º, I, que prescreve em 03 (três) anos, a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos. Em razão disso, resta prescrita a pretensão de cobrança dos aluguéis anteriores a 05/10/2017, considerando que a Execução foi protocolada somente no dia 05/10/2020.

Pelo exposto, a sentença apelada não merece retoque nesse aspecto.

### 2.3. Do valor referente a reforma do imóvel

Os recorrentes alegam que, apesar de a sentença afastar o valor referente a reforma do bem, excluiu o valor de R\$ 74.360,00 (setenta e quatro mil e trezentos e sessenta reais), em vez de afastar o valor atualizado de R\$ 123.396,53 (cento e vinte e três mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos).

Para melhor elucidação do caso, colaciono trecho da sentença nesta parte:

*“Ante o exposto, acolho parcialmente os presentes embargos para determinar que a execução nº 5492997-66 prossiga sem a cobrança dos aluguéis vencidos antes de 05/10/2017 e sem o valor pretendido referente à reforma do imóvel (R\$ 74.360,00 em 31/01/2019), assim como para determinar a exclusão de Ana de Fátima Vilela Dias do polo passivo da execução.”*

Da análise dos autos, vejo que o juiz de primeiro grau afastou, da planilha de cálculos apresentada na inicial, o *quantum* referente à reforma, que somou o montante de R\$ 74.360,00, devido em 31/01/2019, quando da desocupação do imóvel e que, atualizado, perfaz a quantia de R\$ 123.396,53 (cento e vinte e três mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos), ou seja, tratam-se do mesmo valor, referente à reforma do imóvel.

Portanto, a alegação dos recorrentes não têm guarida, vez que, quando da apuração do débito, nos termos definidos nos Embargos à Execução, será excluído o **valor referente a reforma** (com ou sem atualização) e certamente serão apresentados novos cálculos.

Assim, a sentença proferida deve ser mantida nesse ponto.



## 2.4. Dos valores referentes ao IPTU

Conforme consta na planilha de cálculos apresentada junto à inicial da ação de execução de título extrajudicial, foi incluído o valor do IPTU dos anos 2016, 2017 e 2018, conforme previsão contratual (item VII do contrato – movimentação nº 01, doc. 7 do processo principal).

Em que pese não haver a juntada dos boletos de IPTU, consta, na inicial da execução, a cobrança dos valores atinentes ao imposto, somando o valor de R\$ 5.907,54 (cinco mil, novecentos e sete reais e cinquenta e quatro centavos), o qual não foi devidamente impugnado pelos executados em sua defesa.

Havendo previsão contratual, como no caso em exame, o locatário tem o dever de quitação do IPTU, portanto, conforme mencionado anteriormente, por se tratar de obrigação acessória ao contrato, o prazo prescricional é de 03 (três) anos, conforme artigo 206, § 3º do Código Civil.

Quanto ao início da contagem da prescrição trienal, esse se dá a partir da data do pagamento do imposto, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE DÉBITO ACESSÓRIO (IPTU). PRAZO TRIENAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. É trienal o prazo prescricional para o ressarcimento de valores relativos a débito acessório ao contrato de locação de imóvel, como o IPTU, conforme art. 206, § 3º, I, do CC. Precedentes.*

*2. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no REsp n. 1.987.709/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)*

Portanto, correta a cobrança dos valores a título de IPTU, observado que o exequente deverá comprovar o pagamento do referido imposto dentro do prazo prescricional de 03 (três) anos anteriores ao protocolo da ação de execução.

Isso posto, a sentença apelada deve ser reformada apenas neste ponto, devendo ser contabilizados nos cálculos para apuração do *quantum debeatur* apenas



os valores relativos ao reembolso do IPTU pagos após a data de 05/10/2017, estando prescrita a cobrança dos valores anteriores a essa data.

## 2.5. Dos honorários contratuais

Os Apelantes afirmam que não constam especificações, ainda que contratuais, referentes ao pagamento de honorários, conforme especificado nos pedidos da execução e inseridos na planilha de cálculos, no patamar de 10% (dez por cento) do valor do débito.

Em sede de contrarrazões, a Apelada alega que o valor se refere à disposição contida no artigo 827 do Código de Processo Civil, que assim dispõe:

*“Art. 827. Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado.”*

Razão não assiste o recorrente, posto que não foi requerida cobrança de honorários contratuais, constando da planilha apresentada na ação de execução, os honorários previstos por disposição legal.

## 2.6. Da incidência de honorários em razão do reconhecimento de ilegitimidade passiva e incidência de honorários sobre o valor atualizado do orçamento

Consta na sentença recorrida:

*Diante da sucumbência recíproca, condeno a parte embargada no pagamento de 50% das custas processuais e em honorários advocatícios em favor da parte embargante, que arbitro em 10% sobre o valor do benefício econômico obtido pela parte embargante, que corresponde ao valor que será deduzido da execução em virtude dos presentes embargos.*

*Condeno a parte embargante no pagamento de 50% das custas processuais e em honorários advocatícios em favor da parte embargada, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da execução, após a dedução da quantia que será deduzida da execução.*



Conforme se depreende da simples leitura da sentença, verifica-se que, em razão do provimento parcial dos embargos à execução, a sucumbência foi distribuída entre as partes, incluindo-se os honorários pelo reconhecimento da ilegitimidade de Ana Fátima Vilela Dias.

Portanto, os honorários foram fixados conforme preceitua o artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil. Registra-se, ainda, que a alegação de que os honorários devem incidir sobre o valor atualizado do orçamento é fato incontroverso, vez que foi fixada porcentagem sobre o valor que será deduzido na execução, após o trânsito em julgado destes Embargos.

Assim, não merece prosperar as alegações dos Recorrentes nesta aspecto.

### 3. Dispositivo

Isso posto, **CONHEÇO** da **APELAÇÃO CÍVEL** e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reformar a sentença recorrida apenas quanto ao prazo prescricional para recebimento dos valores a título de IPTU, devendo, o exequente, comprovar o pagamento dos impostos cobrados após a data de 05/10/2017, estando prescritos os valores anteriores a essa data.

Mantém-se a sucumbência recíproca arbitrada pelo Juízo *a quo*.

Considerando que o recurso foi parcialmente provido, não há se falar em majoração de honorários sucumbenciais em grau recursal.

Por fim, atenta ao fato de que as partes poderão peticionar no presente recurso a qualquer momento, independentemente da fase processual, determino o arquivamento dos autos, após baixa da minha relatoria no Sistema de Processo Digital.

É como voto.

Desembargadora **DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE**



## RELATORA

(Datado e Assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução n º 59/2016 do TJGO)

10

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 5486653-35.2021.8.09.0051**

**COMARCA DE GOIÂNIA**

**APELANTE: JOSÉ OSÓRIO DIAS e ANA FÁTIMA VILELA DIAS**

**APELADO: AIDÊ LOURENÇO HERNANDES ROSA**

**RELATORA: Desembargadora DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. TÍTULO EXECUTIVO. PRORROGAÇÃO TÁCITA DO CONTRATO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. IPTU. OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. TERMO INICIAL A PARTIR DO PAGAMENTO DO TRIBUTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXECUÇÃO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. SENTENÇA REFORMADA.**

1. Não prospera a alegação de inexistência de título executivo se a execução foi instruída com o contrato de locação e a planilha de cálculos para apurar o valor do débito.
2. Nos termos do artigo 574 do Código Civil, a continuidade do locatário na posse do bem após o vencimento do contrato de locação presume prorrogação da locação sem prazo determinado.
3. Prescreve em 03 (três) anos a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos, bem como os acessórios ao contrato.



4. Conforme precedente do STJ, o prazo para cobrança do IPTU do locatário pelo locador é trienal, por tratar de obrigação acessória, iniciando a contagem a partir do pagamento do tributo.

5. O provimento parcial dos embargos à execução enseja a distribuição dos ônus de sucumbência entre as partes, incluindo-se os honorários pelo reconhecimento da ilegitimidade de parte.

6. Em razão do parcial provimento não há se falar em majoração dos honorários sucumbenciais.

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes da 2ª Turma Julgadora da 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER E PROVER PARCIALMENTE A APELAÇÃO CÍVEL**, nos termos do voto da relatora.

Votaram com a relatora o Excelentíssimo Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau José Proto de Oliveira (em substituição ao Excelentíssimo Desembargador Sérgio Mendonça de Araújo) e a Excelentíssima Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Fabiano Abel de Aragão Fernandes.

Acompanhou a sessão a Excelentíssima Procuradora de Justiça Ivana Farina Navarrete Pena.

Desembargadora **DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE**

RELATORA

(Datado e Assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução n.º 59/2016 do TJGO)