

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

RESC DE CONTR C/C PERDAS E DANOS

Recurso ap. ..
Julgado em 15/04/1997

.....

Advogado

EMENTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO - ALUGUEL - ENCARGOS - FIANÇA - REVISIONAL DE ALUGUEL - NOTIFICAÇÃO - EXONERAÇÃO - FIADOR - NOVAÇÃO - EXCESSO DE EXECUÇÃO - BONIFICAÇÃO - ENTREGA DAS CHAVES - ART. 18/CDC - LEI 8.245/91 - ART. 1.483/CC - ART. 740/CPC - ART. 819/NCC - LEI 10.406/02 Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de (qualificação), inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado na rua, nº, ap., em -, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (cfr. procuração às fls....., dos autos da execução em apenso), inscrito na OAB/... sob o nº, com escritório na rua, nº, conj., em -, onde recebe intimações, vem muito respeitosamente perante V.Exª nos autos de EMBARGOS À EXECUÇÃO, sob o nº, que perante esse respeitável Juízo lhe movem, apenso aos autos da Execução de Título Extrajudicial, sob o nº, na forma do disposto no artigo 740 e seguintes do Código de Processo Civil, oferecer IMPUGNAÇÃO aos Embargos opostos, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS O ora Embargado celebrou através de sua administradora, contrato de locação, para fins residenciais, com o ex-locatário, Descumprindo obrigação legal e contratual, deixou o ex-locatário de efetuar o pagamento dos alugueres e encargos descritos na exordial dos autos da ação de execução de título extrajudicial, em apenso, sendo que o ora Embargado moveu-lhe ação de despejo por falta de pagamento, a qual tramitou perante o Juízo de Direito da ...ª Vara Cível da Comarca de Diante da desocupação do imóvel e da inadimplência do ex-locatário, em efetuar o pagamento dos alugueres e encargos efetivamente devidos, o ora Credor foi compelido a ingressar com a ação "sub judice". Devidamente citados os Devedores e após seguro o Juízo, tempestivamente ofereceram embargos à execução de título extrajudicial aforada, sustentando, em resumo, que somente seriam responsáveis pelo pagamento dos alugueres reclamados, se houvessem sido notificados da propositura da ação revisional, bem como do novo aluguel fixado, em comum acordo, entre locadora e ex-locatário; ocorre excesso de execução, pois somente são devidos os alugueres até ..., quando foram retirados com carga os autos da ação de despejo por falta de pagamento, para ser requerido o levantamento das chaves em Juízo; não ter o credor apresentado com a exordial da execução de título extrajudicial os comprovantes dos encargos da locação inseridos nos recibos de alugueres. Por fim, ser indevida a multa para pagamento pontual. Afinal, requereram a procedência dos Embargos e a condenação da Embargada-credora, no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. II - DA IMPUGNAÇÃO AOS EMBARGOS Os embargos oferecidos em momento algum conseguiram descaracterizar a liquidez, certeza e exigibilidade do crédito exequendo, reivindicado pelo Credor-embargado, nos autos da ação de execução de título extrajudicial proposta, em apenso. a) DA RESPONSABILIDADE FIADORES PELO NOVO ALUGUEL Entendem os Embargantes que não são responsáveis pelo pagamento dos alugueres reclamados nos autos da execução de título extrajudicial, em apenso, em razão de ter ocorrido acordo para a afiação de novo aluguel, na ação revisional proposta pelo Embargado-credor, visando colocar o novo valor locatício à preço de mercado. Porém, nenhuma razão assiste aos Embargantes-devedores, haja vista que a majoração dos aluguéis e modificação do prazo de reajustamento NÃO CONSISTE NOVAÇÃO do pacto locatício, pois tal alteração

não provoca a desaparecimento da obrigação antiga, característica indispensável e elemento nevrálgico para a configuração da novação, que basicamente extinguiria a obrigação primitiva, visto que o termo aditivo ou adendo ao contrato locatício NÃO apresenta os elementos novatórios, existe sim apenas atualização do valor locacional mediante acordo, que visa a diminuir a defasagem entre o valor do aluguel pago e o valor real do mercado ou mesmo para repor eventuais perdas decorrentes do processo inflacionário. Na realidade, o acordo para a majoração do aluguel não significa qualquer elemento novo na dinâmica contratual, sendo inerentes ao pacto locatício, onde o mecanismo da revisão é legalmente previsto na lei inquilinária, e onde a atualização praticada normalmente, face ao princípio da livre negociação, que consiste em instrumento utilizável para corrigir o "quantum" ao preço de