

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TÍTULO EXTRAJUDICIAL — FIANÇA - ENTREGA DAS CHAVES - ART. 1.502/CC -
RESPONSABILIDADE DO FIADOR - LEGITIMIDADE PASSIVA - ART. 837/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA DA COMARCA DE, por seu advogado infra firmado, nos Autos de EMBARGOS À EXECUÇÃO protocolado sob nº em trâmite nesse R. Juízo, que contende com s/m e s/m, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Exa., para apresentar as suas: CONTRA RAZÕES conforme seguem abaixo, por seus fundamentos que aduz: EGRÉGIO TRIBUNAL DE ALÇADA DO CONTRA RAZÕES DO APELADO: Senhores Juizes: Inconformados os EMBARGANTES/APELANTES vêm a essa Egrégia Corte, pleitear a reforma da brilhante sentença de primeiro grau porque julgou improcedentes os embargos à execução, o que, "data vênia", não merece provimento, senão vejamos: Veremos, pois, os casos de per si que foram enfocados no referido recurso. DA NULIDADE DA EXECUÇÃO POR IMPOSSIBILIDADE DE PESSOA JURÍDICA RECEBER PROCURAÇÃO COM CLÁUSULA AD JUDICIA A procuração outorgada à Imobiliária, com "cláusula ad judicium", nada tem para acarretar nulidade pleiteada no recurso, uma vez que a mesma está devidamente acompanhada com substabelecimento a profissional habilitado e inscrito na OAB/.... Existe a possibilidade de transferência de procuração com cláusula "ad judicium" à pessoa jurídica, desde que seja acompanhada de substabelecimento a advogado devidamente inscrito na OAB e habilitado. E, por conseguinte, o artigo 70, parágrafo 3º da Lei 4215/63, menciona que: "A PROCURAÇÃO COM CLÁUSULA "AD JUDICIA" HABILITARÁ O ADVOGADO A PRATICAR TODOS OS ATOS JUDICIAIS, EM QUALQUER FORO OU INSTÂNCIA" Assim sendo, como se vê, "data vênia", não existe motivo ou nulidade no mandato procuratório concedido aos procuradores do embargado/ora apelado. CARÊNCIA EXECUTIVA POR AUSÊNCIA DE TÍTULO EXEC. EXTRAJUDICIAL O título executivo extrajudicial, como bem se observa pelo documento constante às fls. dos autos principais, é uma fotocópia com autenticação do Tabelionato da Capital, conferindo assim com o documento original. Um documento fotocopiado e autenticado tem presunção de veracidade, e principalmente este procedimento goza de fé pública. Não arguíram em tempo oportuno os apelantes a nulidade documental por via própria de INCIDENTE DE FALSIDADE prevista pelo artigo 390 do CPC. Portanto, não assiste razão aos apelantes ao denominarem o contrato de locação como "fotocópia de um suposto contrato extinto", pois o mesmo se encontra devidamente autenticado, em vigor, até solução definitiva de suas conseqüências e responsabilidades intrínsecas e extrínsecas da avença contratual. O título executivo e extrajudicial é real e existente, e está previsto pelo disposto no parágrafo IV do artigo 585 do CPC, "DESDE QUE COMPROVADO POR CONTRATO ESCRITO", como é o caso. CARÊNCIA DA AÇÃO PELA ILIQUIDEZ DO SUPOSTO TÍTULO EXECUTIVO Neste tópico, como bem salientado pela brilhante sentença de primeiro grau, não merece acolhimento sobre os fatos, uma vez que não demonstraram os apelantes a razão do arrazoado. A locação, em tese com os seus encargos, foram de utilização plena dos apelantes, e somente na fase executória alegaram que inexistia liquidez e certeza do "quantum debeatur". O que corresponde a verdade dos débitos se encontra às fls., dos Autos principais, sendo prova irrefutável e mais, que o aluguel mensal inicial era de R\$ e será reajustado trimestralmente pelo IPC, ou qualquer outro índice facultado pelo Governo Federal, sempre a critério do locador. Em razão disso, tem-se então que vinham sendo pagos, a partir do mês de de (conforme documento que se vê às fls.), que seria tomado então por base os cálculos do reajustamento TRIMESTRAL, (CONFORME PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL), e assim os aluguéis passaram a ser de R\$ no mês de de, R\$ no mês de de, R\$ e mês de de de R\$ No mês de, imediatamente, do ano de, foi então aplicado o

índice trimestral de% (IPC da F.G.V.), para chegarmos ao valor locativo de R\$ Como consequência, valeria esse mesmo valor de, para os meses de e de Já no trimestre seguinte, como cálculo teve a aplicação de% (IPC da FGV), o aluguel passou então para R\$ Somente a guisa de esclarecimento, se verificarmos os valores cobrados nesse período, verificar-se-ia, que foram cobrados a menor, e atribui-se ao diferencial de cálculo, por erro de vírgula, que aliás é favorecido o locatário. Na seqüência, tomando-se por base o aluguel imediatamente anterior, de R\$, para aplicação de mais um