

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso                      Apelação Cível 961/86  
Relator                       Carlos Raitani

CONTRATO DE LOCAÇÃO — FIANÇA - ENTREGA DAS CHAVES - ART. 585/CPC - ART. 1481/CC - RESPONSABILIDADE DO FIADOR - ART. 818/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA DA COMARCA DE .... Autos nº .... - Exec. Tít. Extrajudicial nº .... - Embargos à Execução ....., por intermédio de seu advogado abaixo assinado, nos autos de nº .... - Embargos à Execução, opostos por .... e sua mulher ....., vêm mui respeitosamente perante Vossa Excelência, no prazo legal, apresentar a sua: IMPUGNAÇÃO AOS EMBARGOS À EXECUÇÃO pelos fatos e fundamentos que a seguir passa a expor: O embargado é locador do imóvel, objeto da demanda presente, localizado na Rua ....., nesta Comarca, cujo contrato de locação iniciou no dia .... de .... de .... à .... de .... de ....., e após esse período teve a vigência por prazo indeterminado. Alegam os embargantes, nos embargos à execução, que se desincumbiram da fiança, pois foi realizado outro contrato de locação com novos fiadores, uma vez que a locatária é pessoa jurídica. Entretanto, tal alegação é inócua e sem veracidade alguma, uma vez que foi tentada uma negociação neste sentido entre as partes, no entanto, a negociação foi vã e não chegou ao seu final. Os locatários, por sua vez, elaboraram novo contrato com novos fiadores e assinaram unilateralmente, como se vê às fls. ....., falta, portanto, o conhecimento e a anuência do locador/embargado com relação a este fato. O contrato de locação (fls. ....) é nulo e de nenhum efeito, pois foi assinado unilateralmente pelos novos locatários e fiadores, na ignorância do embargado. Neste sentido se manifesta a jurisprudência: "Apelação Cível nº 961/86 de Curitiba - 3ª Vara. Apelante: Edvaldo Ceranto. Advs. Kiyoshi Ishitani e Jamil Amud. Apelado: Carlos de Vince Losso. Adv. Carlos de Vince Losso Relator: Juiz Carlos Raitani DECISÃO: Por unanimidade de votos, negaram provimento ao recurso (em 16 de março de 1988. Acórdão 29056). EMENTA: EMBARGOS À EXECUÇÃO - fiador - sua desoneração do encargo só desaparece com a entrega das chaves ou ação própria para referida de soneração - carta de fiança que contém a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, tal responsabilidade permanece frente ao novo contrato - carta de fiança sem a outorga uxória - invocação pelo próprio fiador não se admite pois somente a mulher pode invocar ao embargar - apelo improvido." PROCESSO COM CLÁUSULA "AD JUDICIA" - NULIDADE POR TRANSFERÊNCIA A PESSOA JURÍDICA A procuração outorgada à Imobiliária ....., com cláusula "ad judicium", nada tem para acarretar nulidade, uma vez que 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 inscrito na OAB/.... E, por conseguinte o art. 70, § 3º da Lei 4.215/63 menciona que: "A procuração com a cláusula "ad judicium", habilitará o advogado a praticar todos os atos judiciais, em qualquer foro ou instância." Como se vê, não existe motivo plausível para nulidade uma vez que a procuração com cláusula "ad judicium" que foi transferida à pessoa jurídica se encontra substabelecida a advogado inscrito na OAB/.... CARÊNCIA EXECUTIVA POR AUSÊNCIA DE TÍTULO EXEC. EXTRAJUDICIAL Conforme se observa das alegações do ilustre patrono dos embargantes, esta não merece guarida, pois é inverídica. O título executivo extrajudicial, como bem se vê às fls. .... é uma fotocópia com autenticação do .... Tabelião desta 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 assiste razão aos embargantes ao denominarem o contrato de locação como "fotocópia de um suposto contrato extinto", pois o mesmo se encontra devidamente autenticado. O título executivo extrajudicial é real e existente, assim como

os encargos da locação, p. ex.: pagamento de luz, água, limpeza, etc. ... e conforme f ls. ...., que foram amplamente utilizados pelos embargantes. O art. 585, IV do CPC, menciona que: "São títulos exec. extrajudiciais: IV - o crédito decorrente de aluguel ..." CARÊNCIA POR ILIQUIDEZ DO TÍT. EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL A locação, em tese com os seus encargos, foi de utilização plena dos embargantes, e somente agora alegam que inexistente liquidez e certeza do "quantum debeatur", o que novamente não é verdade. O que corresponde a verdade dos débitos se encontra às f ls. ...., e é prova irrefutável, vez que corresponde aos pagamentos, tanto dos alugueres, quanto dos encargos resultantes destes, a correção mo