

PROCESSO DE EXECUÇÃO

EMBARGOS À ARREMATACÃO

Recurso

Ap .

Tribunal

TJDF

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL — LOCAÇÃO - EXECUÇÃO - EMBARGOS - FIANÇA - LIMITES

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL EM - ...
....., qualificado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, movida contra e, por esse d.
Juízo e Cartório respectivo, processo n.º, vem respeitosamente à Egrégia presença de Vossa
Excelência, por seu advogado e bastante procurador, ao final assinado, para interpor, tempestivamente
Recurso de Apelação, o qual se faz acompanhar das razões anexas, tendo em vista que não se conforma
com os termos da R. decisão de fls. a qual julgou procedente os embargos. Isto posto, requer se digne de
receber o presente e determinar seu processamento, com o preparo devidamente recolhido, para o fim
especial de ser pelo D. Colégio Recursal, dado provimento ao mesmo para reformar a decisão atacada. N.
Termos, P. Deferimento., de de Advogado RECORRENTE: RECORRIDO:
AÇÃO: EXECUÇÃO JUÍZO: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL PROCESSO: COMARCA: RAZÕES
DE RECURSO EGRÉGIO TRIBUNAL ÍNCLITOS JULGADORES Em que pese em favor do D. Juízo
sentenciante um enorme saldo positivo, pelo acerto de suas decisões, desta feita a contabilização é feita a
débito, tendo em vista que não agiu com o costumeiro acerto. Merece ser reformada a D. sentença recorrida.
Os Recorridos opuseram embargos à execução movida pelo Recorrente, diante da alegação em preliminar
de incompetência do Juízo e ilegitimidade ativa "ad causam", vez que o contrato de locação foi celebrado
com, que representava o proprietário, ora Recorrente e não constando no referido documento qualquer
cessão de direito para que o recorrente pudesse propor a presente ação. Acrescentaram ainda que faltava
ao título em execução certeza e liquidez e aduziram que após o término do contrato, locatário e locador
promoveram entre si transação contratual, sem que houvesse qualquer participação dos Recorridos,
fiadores do contrato, motivo pelo qual ficariam exonerados da fiança prestada. No mérito impugnaram o valor
dos alugueres, aduzindo que houve aumento na ordem de% e reafirmaram suas alegações de que não
mais têm qualquer vínculo com o contrato de locação, não tendo sido notificados pela Administradora do
Imóvel. Acrescentaram que os locatários efetuaram pagamento de R\$ em ... de de, que deixou
de ser descontado do valor exequendo e requereram, ao final a procedência dos embargos com a
condenação do embargado, ora Recorrente por litigância de má-fé. O Recorrente apresentou impugnação
aos embargos, alegando que na qualidade de proprietário do imóvel é parte legítima para propor a ação de
execução, demonstrando que a Administradora do Imóvel somente possui poderes para Administrar e não
para representá-lo em Juízo. Sustentou que o contrato de locação é título hábil para embasar a execução.
Refutou a alegação de que houve aumento abusivo e sim a observância dos índices ditados pelo governo e
aduziu que os Embargantes, ora Recorridos se obrigaram pelo cumprimento integral do contrato inclusive
quanto a futuros reajustes. Confirmou o pagamento efetuado pelos locatários no importe de R\$,
requerendo que o mesmo fosse descontado do montante da execução. E por fim requereu pela
improcedência dos embargos. A sentença que ora se combate primeiramente rejeitou a preliminar de
ilegitimidade de partes, mencionando que a imobiliária funcionou no negócio jurídico apenas como
representante do Recorrente na formação do vínculo contratual e posteriormente considerou os embargos
procedentes, exonerando os fiadores, ora Recorridos como garantes da obrigação, alegando que tal garantia
não poderia prosperar em virtude do contrato ter se tornado a prazo indeterminado, mesmo havendo
cláusula expressa que garanta a locação até a efetiva entrega das referidas chaves. A R. sentença de fls. ...

proferida nos Embargos à Execução, não retrata a realidade do ocorrido no contrato de locação, pois não houve em nenhum momento renovação do contrato, conforme veremos a seguir: A locação iniciou-se em ... de de, com prazo inicial de doze 12 meses e com cláusula automática de prorrogação, de acordo com a permanência dos locatários no imóvel. O contrato estendeu-se até ... de de, data em que os locatários efetivaram a entrega das chaves na Administradora do Imóvel, conforme documento de fls. ... juntado na Ação de Execução. Não houve nenhuma transação ou renovação do contrato de locação, as par