

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Resp 34.981-7-
Tribunal STJ

CONTRATO DE LOCAÇÃO — INCERTEZA - ILIQUIDEZ - INEXIGIBILIDADE - EXCESSO DE EXECUÇÃO - PENHORA - GARANTIA DO JUÍZO - JUROS CAPITALIZADOS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE - DO ESTADO DO Autos n.º .../.... (qualificação), portador da CI/RG n.º e inscrito no CNPF/MF n.º e (qualificação), portadora da CI/RG n.º e inscrita no CNPF/MF n.º, ambos residentes e domiciliados na Comarca de, na Rua n.º, vem muito respeitosamente diante de Vossa Excelência, através de seus advogados infra assinados, mandato em anexo (doc. n.º), apresentar os presentes: EMBARGOS DO DEVEDOR com fundamento jurídico nos artigos 736 e 743, inciso I do Código de Processo Civil Brasileiro e demais dispositivos aplicáveis a espécie em face de (qualificação), portadora da CI/RG n.º e inscrita no CNPF/MF n.º, residente e domiciliada na Comarca de, na Rua n.º, e pelos fatos e argumentos a seguir aduzidos: 1. Conforme o alegado nos autos em epígrafe de Execução de Título Extrajudicial primeiramente, vem os embargantes alegar excesso à execução, tendo em vista as alegações formuladas pela embargada nos autos supra citados. 2. Conforme considerações do item 2, a embargada alega que, foi expedido mandado de emissão de posse pela ...ª Vara Cível, tendo em vista que, ocorreu o abandono do imóvel por parte do locador durante o decorrer do processo, deixando de efetuar os encargos de locação de .../.... a .../....., mas, não mencionou a data em que retomou a posse do imóvel, pois, retomando a posse, não mais poderia continuar cobrando os encargos de locação. 3. Ademais, podemos verificar ainda do contrato de locação, o mesmo teve início na data de .../.../.... e seu término em .../.../....., cujo valor da locação era de R\$ (...) mensais, não podendo com isto, querer cobrar agora dos embargantes, encargos que vão além do contrato de locação firmado, senão vejamos entendimento jurisprudencial abaixo descrito: "Civil. Locação. Fiança. I - O artigo 1.483 do Código Civil dispõe expr essamente que a fiança deve se dar por escrito e não admite interpretação extensiva. Assim sendo, se houve o ajustamento do valor da locação maior do que estipulado no contrato, com a transigência da locatária, os fiadores não estarão obrigados a responder pelo débito cobrado, não havendo que se falar em 'assentimento tácito'. II - Recurso provido, a fim de que sejam excluídos do débito os valores cobrados em decorrência do reajuste extracontratual, sem prejuízo de liquidez, certeza e exigibilidade do título exeqüente." (Ac. da 6ª T do STJ - mv - Resp 34.981-7-SP - Re. Min. Pedro Acioli - j. 13.12.94 - Recte.: Lourenço Veronezzi e s/m; Recdos.: Adriano Lourenço Beneduce e outro - DJU 1 27.03.95, p. 7.200 - ementa oficial) A dívida pleiteada da forma como encontra-se nos autos supra citados, torna-se ilíquida, incerta, inexigível e impagável, gerando assim o enriquecimento ilícito por parte da embargada. 4. Observa-se dos documentos juntados às fls. .../....., percebe-se que, os valores dos aluguéis ali mencionados (R\$;), acrescidos de outros encargos, são muito superiores ao pactuado em contrato de locação, além do mais, a embargada não mencionou em momento algum, em que data retomou a posse do imóvel locado, para se ter a certeza de que, os valores que estão sendo cobrados são realmente justos. 5. No que refere-se à data de retomada da posse pela embargada, presumimos que foi bem anterior ao mês de de, tendo em vista o documento juntado às fls. (recibo de reparos no imóvel), onde podemos perceber que o mesmo foi datado em .../.../....., e para que, pudessem ser feitos os reparos, a pessoa contratada deveria ter sido contratada bem antes da emissão do referido recibo. 6. Estando já a embargada na posse do referido imóvel, anterior a data de .../.../....., não

poderia cobrar dos embargantes, o valor do aluguel do mês de/..../.... (docs./....), no valor total de R\$ (....), pois são documentos destituídos de direito. 7. Com relação ainda ao documento de fls. (recibo de reparos), questiona-se o valor ali mencionado de R\$ (....), tendo em vista que, está desacompanhado de orçamentos, sendo assim, inexigível. 8. Quanto ao valor da dívida discriminada às fls./....., a mesma não deve ser levada em consideração, visto que, não condizem com a realidade, para tanto, os embargantes apresentam novos cálculos, documento em anexo (atualização da dívida, que chega ao montante total de R\$), isto, se levarmos em consideração os meses de/.... a ...