

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Recurso apelação cível 103531-4
Relator Hirosê Zeni
Julgado em 27/04/1994

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL — IMPUGNAÇÃO - LOCAÇÃO - IMOBILIÁRIA - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - FIADOR**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL ..., já devidamente qualificado na inicial, nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, sob o n.º ..., que perante esse respeitável Juízo move contra ... e OUTRA, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado, vem muito respeitosamente perante V. Exª oferecer IMPUGNAÇÃO a exceção de pré-executividade oferecida pelos Devedores às fls. ..., o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS A ora Credor celebrou através de sua administradora Imobiliária ..., contrato de locação, para fins residenciais, com o ex-locatário ... Descumprindo obrigação legal e contratual, deixou a ex-locatária ... de efetuar o pagamento dos alugueres e encargos descritos na exordial dos autos da execução de título extrajudicial, em apenso, sendo que desocupou o imóvel, sem entretanto, efetuar o pagamento dos alugueres e encargos ora reclamados. Diante da inadimplência do ex-locatário, que não efetuou o pagamento dos alugueres e encargos efetivamente devidos, o ora Credor foi compelido a ingressar com a ação "sub judice". Devidamente citados os Devedores, ofereceram exceção de pré-executividade, alegando, em síntese, a nulidade da execução, haja vista que o demonstrativo do débito não demonstra a evolução dos valores reclamados; não ser a Taxa Referencial índice ou indexador da correção monetária; ocorrer excesso de execução, em razão de que o imóvel foi desocupado em ... e estão sendo reivindicados os alugueres até o mês de ...; não ter sido os fiadores intimados da ação de despejo por falta de pagamento proposta contra o ex-locatário. Afinal, requereram a procedência da exceção de pré-executividade e a condenação do Credor ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado. II - DA IMPUGNAÇÃO A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE A exceção de pré-executividade oferecida pelos Devedores, em momento algum conseguiu descharacterizar a liquidez, certeza e exigibilidade do crédito exequendo, reivindicado pelo Credor-embargado, nos autos da execução de título extrajudicial proposta. DA VALIDADE DO DEMONSTRATIVO DO DÉBITO QUE INSTRUI O PEDIDO DE EXECUÇÃO Na exceção de pré-executividade oposta, pretendem os Devedores ver declarada a iliquidez dos valores reclamados, sob a alegação de que o demonstrativo de débito apresentado com a exordial não demonstrou a evolução do crédito reclamado. No entanto, o referido argumento NÃO merece prosperar, pois o demonstrativo do débito apresentado pelo Credor, com a exordial da execução de título extrajudicial aforada demonstra de maneira clara e inequívoca a evolução do crédito reclamado. A diferença dos valores inseridos no demonstrativo do débito que instruí a inicial da execução de título extrajudicial proposta, referem-se aos encargos da locação, os quais os devedores na qualidade de fiadores e principais pagadores se responsabilizaram pelo pagamento. A alegação dos Devedores que o valor do aluguel não corresponde ao valor do aluguel contratado não possui outro intuito que meramente procrastinatório e com o intuito de confundir esse ínclito Juízo, pois conforme se verifica dos recibos de aluguéis que instruem o pedido inicial, se observa que foi lançado à título de aluguel a importância de R\$..., conforme expressamente contratado. De outro lado, uma simples análise dos recibos de aluguéis de fls. ..., demonstram de maneira inequívoca os valores pleiteados pelo Credor à título de encargos da locação, os quais foram previamente ajustados no contrato de locação de fls. ..., em sua cláusula ...ª e dos quais os Devedores se responsabilizaram como fiadores e principais

pagadores, quando da fiança prestada. Saliente-se, de outro lado que os Devedores, com a exceção de pré-executividade oferecida, deveriam ter amplamente demonstrado qualquer irregularidade nos valores lançados pelo Credor à título de encargos da locação, haja vista que a doutrina do ônus da prova repousa no princípio de que cabe à parte que alega comprovar fato constitutivo de seu direito, cujo principal objetivo é formar, a seu favor, a convicção do Juiz, conforme estabelece a norma do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil. Aliás, não foi outro o entendimento da jurisprudência, quando assim decidiu:

"EMBARGOS DO DEVEDOR - EXECUÇÃO DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS - AUSÊNCIA DE PROVA CABAL - FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO EMBARGANTE NÃO DEMONSTRADO - ARTIGO 333, INCISO 1º DO C.P.C. - MERAS ALEGAÇÕES - APELO IMPROVIDO