

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Recurso Agravo de Instrumento .
Tribunal STJ
Julgado em 27/04/1994

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL — LOCAÇÃO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - TAXAS CONDOMINIAIS - IPTU - SEGURO - AGRAVO DE INSTRUMENTO**EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO, brasileiro, casado, economista, portador do CPF/MF sob o nº ..., residente e domiciliado nesta Capital, na rua ..., n.º ..., por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (cfr. procuração em anexo, doc.), inscrito na OAB...sob o nº ..., com escritório nesta Capital, na rua..., ..., conjs. ..., onde recebe intimações, vem muito respeitosamente perante esse Egrégio Tribunal, com fulcro nos artigos 522, 527, inciso II e 558, todos do Código de Processo Civil, interpor AGRAVO DE INSTRUMENTO contra a respeitável decisão do MM.Juiz de Direito da ...ª Vara Cível desta Capital, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS O ora Credor-agravante celebrou através de sua administradora Imobiliária ..., contrato de locação, para fins residenciais, com o ex-locatário ... Descumprindo obrigação legal e contratual, deixou o ex-locatário ... de efetuar o pagamento dos alugueres e encargos, compelindo o ora Credor-agravante a ingressar com ação de execução de título extrajudicial, contra os fiadores e ora agravados ... e sua mulher ..., a qual tramita perante o Juízo de Direito da ...ª Vara Cível desta Capital. Regularmente citados os Devedores-agravados, ofereceram exceção de pré-executividade, sustentando, 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 (TR) 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... Por fim, que os fiadores não foram intimados da ação de despejo por falta de pagamento proposta contra o ex-locatário. Decidindo a exceção de pré-executividade, o MM. Juiz Singular acolheu parcialmente o pedido, para afastar a cobrança dos encargos de condomínio, IPTU e prêmio de seguro. II - DAS RAZÕES DO AGRAVANTE A respeitável decisão de fls., que acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade deduzida pelos Agravados-devedores J..., nos autos da execução de título extrajudicial, proposta pelo Agravante-credor ... é passiva de reforma parcial. Data venia, em que pese a admiração pessoal que nutrimos pelo ilustre subscritor da decisão recorrida e a sua cultura jurídica, a decisão NÃO pode vigir e merece ser parcialmente reformada, porque é contraditória, infringiu a legislação vigente, decidiu contra as robustas e indestrutíveis provas dos autos, bem como se afastou da jurisprudência e da doutrina atinente à espécie. Vislumbra-se da exordial que "in casu" trata-se de ação de execução de título extrajudicial, onde o Credor-agravante busca a proteção da tutela jurisdicional, objetivando o recebimento da importância líquida, certa e exigível, representada pelos os alugueres e encargos, oriundos da relação "ex locato", expressamente firmada entre o Agravante-credor e o ex-locatário ... na qual os Agravados-devedores se responsabilizaram como fiadores e principais pagadores. É sabido que a exceção de pré-executividade tem âmbito restrito, não quanto à matéria, mas quanto à cognição ou ao aspecto probatório: somente questões que não dependam de provas orais ou técnica podem ser discutidas pelas partes. Aliás, outro não é o ensinamento de Olavo de Oliveira Neto, in "A Defesa do Executado e dos Terceiros na Execução Forçada", quando leciona, "verbis": "A posição da doutrina, relatada no item anterior, demonstra que a grande maioria dos autores admite a defesa na execução, sem a necessidade de interposição de embargos, desde que a matéria veiculada diga respeito ao juízo de admissibilidade, ou seja,

questões que dizem respeito ao aspecto forma do processo, EXCLUINDO QUALQUER QUESTÃO RELATIVA AO MÉRITO". (pág. 111). Assim, seguindo a posição dos doutrinadores, bem como as decisões pretorianas, "Execução - Exceção de pré-executividade - Cabimento em hipóteses excepcionais - Dever do Juiz, porém, de apreciar o requerimento, rejeitando-o de plano, se entender dependente de instrução.."(Agravado de Instrumento n.º 219.058-1, Pedreira - 22.03.1994, Rel. J. Roberto Bedran), resta evidenciado que, em momento algum poderia o MM. Juiz "a quo" analisar no âmbito da exceção de pré-executividade os encargos da locação reclamados pelo Agravante-credor, nos autos da execução de título extrajudicial aforada, pois os valores inseridos nos recibos de alugueres que instruem o pedido ini