

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

EXECUÇÃO NOS AUTOS DA CAUSA

Recurso recurso especial -
Relator FELIX FISCHER

FALTA DE ASSINATURA DE TESTEMUNHAS — SE O DESCARACTERIZA

RESUMO

- Como anotado no relatório, a controvérsia estampada no presente apelo nobre tem os seguintes pontos basilares: (a) invalidade do contrato de locação como título executivo em virtude da ausência de assinatura do locador; e (b) exoneração da fiança porque operada novação contratual. - Analise-se, por primeiro, a questão pertinente à validade do contrato locativo não assinado por um dos contratantes como título executivo extrajudicial por ser prejudicial à segunda questão abordada no recurso especial. - O Tribunal de origem, em sede de apelação, proclamou a tese de que a ausência de assinatura do locador no instrumento de contrato não retirou sua validade como título executivo extrajudicial porque suprida pela manifestação do ora recorrido, reconhecendo sua qualidade de locador. - À propósito, registre-se o seguinte excerto contido no bojo do voto-condutor do julgado, "verbis": "A eventual inexistência da assinatura do locador no instrumento de contrato juntado à fls. 17 dos autos em apenso é plenamente suprida pela própria manifestação do embargado reconhecendo a sua qualidade de locador, tanto que pediu a rescisão contratual e o despejo do imóvel" (fls.). - Por outro lado, sustentam os fiadores que, não estando preenchidos os requisitos legais para caracterizar o pacto locativo como título extrajudicial, visto que ausente a assinatura de uma das partes contratantes, deve-se declarar sua inexigibilidade. - Tenho que a irresignação merece acolhimento. - Senão vejamos. - O processo de execução, tal como definido na sistemática processual civil brasileira, busca compelir o devedor à realização do crédito do exequente, estruturando-se a partir da existência de um título a que a lei confere força coercitiva. - E o Código de Processo Civil, em seu artigo 583, determina que toda execução forçada terá por base título executivo judicial ou extrajudicial, sendo certo que os títulos executivos judiciais estão elencados no artigo 584, ao passo que os extrajudiciais vêm definidos no artigo 585. - Por sua vez, o inciso IV do artigo 585 expressamente estatui que a execução para cobrança de aluguéis e encargos locatícios deve fundar-se em contrato escrito, que constitui título executivo extrajudicial, "litteris": "Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais: IV - o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio desde que comprovado por contrato escrito." (grifos meus). - E para conferir ao contrato de locação a eficácia de instrumento idôneo a embasar a execução forçada, exigiu a nossa lei processual civil que o crédito decorrente de aluguel fosse comprovado por contrato escrito. - Não se exigiu, todavia, que o contrato de locação fosse subscrito por duas testemunhas, tal como exigido ao documento particular, consoante previsto no inciso II do referido dispositivo legal, mas tão-somente que seja o contrato escrito, afastando-se, de consequência, a possibilidade de execução fundada em contrato locativo verbal. - Sobre o tema, firmou-se o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça de que o contrato de locação para ter a validade de título executivo extrajudicial não necessitaria de duas testemunhas, sendo imprescindíveis, por outro lado, as assinaturas das partes contratantes e dos fiadores. - Nesse sentido, cite-se o seguinte precedente afirmativo dessa tese, "verbis": "PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO. MULTA. ART. 585, IV, DO CPC. ADMISSIBILIDADE ALÍNEA "A". NÃO INDICAÇÃO PRECISA DO PRECEITO LEGAL. VIOLADO. DISSÍDIO NÃO CARACTERIZADO. ART. 255 DO RISTJ. I - Nos termos do art. 585, IV, do CPC, constitui título executivo judicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes - fiadores inclusive. Não há exigência legal de que o instrumento seja, também, a exemplo da hipótese do inciso II desse artigo, subscrito por duas testemunhas. - Quanto ao tópico pertinente à regularização do contato locatício, cumpre

asseverar que a simples alegação de ofensa a legislação federal, sem clara indicação do dispositivo legal que teria sido malferido, não permite a abertura desta instância incomum. - Em casos nos quais só a comparação das situações fáticas evidencia o dissídio pretoriano, indispensável que se faça o cotejo analítico entre a decisão reprochada e os paradigmas invocados. A simples transcrição de ementas, sem que se evidencie a similitude das situações, não se presta como demonstração da divergência jurisprudencial. Recu

EMENTA

Constitui título executivo extrajudicial, a teor da norma inserta no art. 585, inciso IV, do Código de Processo Civil, o contrato de locação assinado pelas partes contratantes, inclusive fiadores, sendo desnecessário que seja subscrito por duas testemunhas.