

MANDADO DE SEGURANÇA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Julgado em

07/10/1980

ALIENAÇÃO DO IMÓVEL — CELEBRAÇÃO DE NOVO ACORDO COM O ADQUIRENTE - SE A EXTINGUE**RESUMO**

- ... Com efeito, a teor do disposto no art. 1.197 do Código Civil, a venda rompe a locação. E, na precisa lição de CLÓVIS BEVILÁQUA, "se o adquirente recebe os aluguéis e entra em relações com o locatário como se fora o locador, entende-se que não aceitou o contrato anterior, porém que consentiu no aluguel por tempo indeterminado. O contrato anterior não o pode obrigar, por ser de outrem." ("Código Civil", vol. 4/304, 16ª ed.). - Idêntico é o entendimento de PONTES DE MIRANDA, que cita acórdão no então Tribunal de Apelação de São Paulo do seguinte teor: "Se o adquirente expressa ou tacitamente manifesta querer respeitar o contrato, dá-se conclusão de novo contrato de locação", consignando, mais adiante, que, "em caso de aquisição do imóvel por terceiro, ou há a inserção do terceiro na relação jurídica de locação (direito emergencial sobre imóveis, que abre exceção ao art. 1.197 do Código Civil), ou novo contrato de locação por manifestação tácita ou expressa de vontade, ou, após aquele fato ou esse, a prorrogação legal, ou negocial expressa ou negocial tácita" ("Tratado de Direito Privado" t. XL/235 e 238). - Desta forma, vendido o imóvel, extinguiu-se o contrato de locação do qual os embargantes haviam participado como fiadores, celebrando-se novo ajuste entre o locatário e o adquirente, ao qual os executados são alheios. - Não se perca de vista, por outro lado, que, embora celebrado "intuitu personae", como o disse a respeitável sentença, o contrato de fiança conclui-se entre fiador e credor a interpreta-se restritivamente, inadmitindo extensão objetiva ou subjetiva. - Pelo exposto, dão provimento ao recurso para julgar procedente os embargos. Julgado em 08-10-1980 Revista dos Tribunais. Março, 1981 - Vol. 545 - Pág. 163 EMFOR 406 EMENTA: - As obrigações cambiais podem ser garantidas por fiança. - O credor pode executar o fiador quando o afiançado não cumpre a obrigação cambial, mediante a exibição da triplicata protestada. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Não há qualquer dúvida que as obrigações cambiais podem ser objeto das garantias de direito comum, entre elas a fiança. - Entre os que isto sustentam pode-se mencionar MAGARINOS TORRES (Nota Promissória, 3ª ed., 1928, Livraria Acadêmica - Saraiva & Cia., p. 347) e CARVALHO DE MENDONÇA (Tratado, 4ª ed., 1947, Freitas Bastos, vol. VI, Parte II, p. 577), o segundo dizendo que qualquer obrigação pode ser garantida por fiança e o primeiro que "a fiança, contrato acessório de garantia pessoal a uma obrigação, só pode ser dada por um terceiro, estranho ao título ...". - A via executiva, no caso, é assegurada pela circunstância de se tratar de documento particular assinado pelo fiador e subscrito por duas testemunhas, representando as triplicatas exibidas obrigações líquidas e certas, comprovados o protesto e a entrega de mercadorias. - Julgado em 17-12-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/390 EMFOR 406

EMENTA

Vendido o imóvel, celebrado novo ajuste entre o adquirente e o locatário, extingue-se a fiança anteriormente prestada a este.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais