

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Recurso

Recurso Especial .

Tribunal

STJ

DESPEJO — FIANÇA - PRAZO DETERMINADO - INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO - CARÊNCIA DE AÇÃO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO - ART. 301/CPC

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE e sua mulher, qualificados como fiadores na exordial de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO proposta por em face de, ambos também qualificados, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., através de sua procuradora infra assinado, Dra., inscrita na OAB/.... sob n.º, com escritório profissional na Rua, CEP, fone, onde recebe notificações e intimações, apresentar sua CONTESTAÇÃO, tendo a dizer: PRELIMINAR DE MÉRITO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA A autora propõe a presente Ação de despejo por falta de pagamento em face de e requer a citação, na qualidade de fiadores, dos ora contestantes. Na exposição fática, afirma ser a requerida sucessora da, com a qual foi firmado o contrato. Requer a desocupação do imóvel e a condenação em custas, despesas processuais e honorários. Os contestantes, citados como fiadores de devedora de aluguéis em atraso conforme exposto na inicial, não possuem legitimidade para permanecerem no pólo passivo da presente demanda. É a autora carecedora do direito de ação, posto que falta legitimidade passiva, condição da ação, visto que os citados como fiadores na presente ação de despejo, não possuem esta qualidade em relação a locatária devedora demandada. Efetivamente afiançaram conforme comprova a cópia do contrato de locação anexo à exordial. Entretanto, a alegação de que esta teria sido sucedida pela, não pode prosperar, pois tratam-se de empresas distintas. Os fiadores afiançaram a em, num contrato com prazo de A afiançada deixou de ocupar o imóvel em meados de Assim, não foi substituída pela locatária citada, sendo que tal afirmativa não pode prosperar. O que ocorreu, pelo que denota-se dos termos da exordial, e pelos fatos levantados pelos contestantes, foi uma aceitação do locador de ver permanecer no imóvel que havia sido locado pela, a empresa ora demandada, quando da desocupação do imóvel pela afiançada. Entretanto, os fiadores não foram notificados, nem sequer concordaram com esta substituição, tendo, como já afirmado, sido informados pela locatária,, que o imóvel teria sido entregue. Desta forma, se a requerente fez com a requerida qualquer negociação, escrita ou verbal, que ficou no imóvel que teria sido locado pela afiançada, não podem os fiadores permanecerem nesta condição em uma relação contratual da qual não participaram. O art 818 do Novo Código Civil prevê que "Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra". O art 819 reza que 'A fiança dar-se-á por escrito, e não se admite interpretação extensiva. Assim, houve um contrato de fiança entre os contestantes e a, sendo que jamais afiançaram a Os argumentos da autora, de que houve sucessão, não podem prosperar. O Código Civil exige que a fiança seja dada por escrito, obedecidos os requisitos a ela peculiares. Washington de Barros Monteiro, em seu Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, ao expor sobre a fiança afirma: Fiança jamais se presume; para que alguém possa assumir obrigação de outrem, preciso será ato expresso, formal, em que figure de modo explícito a responsabilidade contraída. Ainda completa: Não admite interpretação extensiva. Aliás, constitui regra geral em matéria de interpretação contratual que os contratos benéficos, entre os quais se inclui a fiança, se interpretam restritivamente. Afirma que o fiador só responde, por aquilo que expressamente consigna no instrumento; se alguma dúvida vier a surgir, será ela resolvida em favor do fiados e que não se estende a fiança de pessoa a pessoa, nem se prolonga além do tempo convencionado.

Desta forma, não podem os fiadores da responderem por alugueis não pagos por terceira pessoa, que não figurou no contrato de fiança celebrado. Assim, através dos dispositivos legais e do entendimento doutrinário apresentado, que fundamentam esta contestação, requer-se a aplicação a do art. 301, X e 267, VI do CPC, devendo ser extinto o processo sem julgamento do mérito em relação aos contestantes. DO MÉRITO Ad Cautelam os fiadores contestam o mérito da presente ação, senão vejamos: 1. Prestaram fiança no contrato de locação firmado com em, com prazo de meses. Assim, a fiança prestada também vigorou pelo prazo estipulado no contrato, conforme clá