

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso

Ap. 55.327

CARTA DE FIANÇA — IMOBILIÁRIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - IMÓVEL COMERCIAL - TERMO FINAL - SUBLOCAÇÃO - EXONERAÇÃO DE FIANÇA - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE e sua mulher, (qualificação), casados entre si, ele (qualificação), ela (qualificação), portador da Carteira de Identidade/RG nº, residentes e domiciliados na Rua, Cidade de, Estado de, por seus advogados infra-assinados (mandato incluso), com escritório profissional na Rua, Cidade de, Estado do, onde recebem intimações e notificações, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 4º., inciso I, e, artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil, e, artigo 835 do Código Civil, promover a presente: AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA DE EXONERAÇÃO DE ENCARGOS DE FIANÇA contra (qualificação), residente e domiciliada na Rua, na Cidade de, Estado do, inscrita no CPF/MF sob nº. e portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº, (qualificação), residente e domiciliado na Rua, na Cidade de, Estado do, inscrito no CPF/MF sob nº. e portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº, e, pessoa jurídica de direito privado estabelecida na Cidade de, Estado do, na Rua, inscrita no CGC/MF sob o nº, inscrição estadual nº, representada neste ato pelo Sócio Gerente Sr., pelos fatos e fundamentos a seguir aduzidos: Os requerentes firmaram "Carta de Fiança", garantindo os contratos de locação dos imóveis comerciais, firmados entre os ora requeridos. No concernente aos contratos de locação: - o que tem por objeto o imóvel sito nesta, na Praça, nº., este teve seu início de vigência em de de, e termo em de de; - o que se refere ao imóvel situado na Praça, nº., este teve seu início de vigência em de de e seu termo em de de; Ademais, houve sublocação, de ambos os imóveis, que contou com a convicência da administradora (ora Reque rida), valendo ressaltar que aos fiadores nenhuma consulta efetuada quanto à mesma. Os ora requerentes, não pretendendo continuar responsáveis pelas locações em questão, na qualidade de fiadores, pois que houve sublocação em ambos os imóveis, e, além disso, os contratos já haviam findado, utilizou-se da faculdade legal do artigo 1.500 do Código Civil, e, em data de de de notificou a administradora dos imóveis através da A.R. com protocolo sob nº., reiterou suas intenções em de de, por intermédio de notificação extrajudicial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Com efeito, face a ausência de resposta à exoneração pretendida e, em virtude de continuarem os imóveis sublocados, vêm os postulantes buscar a exoneração judicial, amparados na faculdade legal do artigo 835 do Código Civil. Da leitura dos termos da Carta de Fiança prestada pelos requerentes não consta qualquer renúncia ao direito de exoneração ora pretendido. Já era neste sentido a jurisprudência, ainda na vigência do Código Civil de 1916, no que tange à exoneração do fiador à fiança prestada por tempo indeterminado, senão vejamos: "IN" RT 496/144. "FIANÇA - Exoneração - Contrato de Locação - prazo findo - prorrogação por tempo indeterminado - Ação procedente - Aplicação do artigo 1.500 do Código Civil. Findo o prazo estipulado e prorrogada a locação por tempo indeterminado, têm os fiadores o direito de se valerem da ação para se desobrigarem da garantia." (nº. 41.788 - TACIV. São Paulo). Julgados idênticos, "IN" RT 441/163; 440/149 e 434/195. RT - 504/183 "FIANÇA - EXONERAÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO CERTO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO - RECURSO PROMOVIDO - APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.500 DO CÓDIGO CIVIL. Tornando-se por prazo indeterminado o contrato de locação, legítima é a exoneração do fiador." (Ap. 55.327, TACIV - São Paulo). Não pairando dúvida quanto a procedência da ação no concernente à exoneração d a fiança propriamente dita, cabe porém se fixar o momento em que dita

exoneração passará suprir os seus efeitos. Assim, voltamos a citada obra histórica do brilhante CLÓVIS BEVILÁQUA, o pai do Direito Civil brasileiro, onde encontramos entendimento que: "Poderá acontecer que o credor não queira lhe reconhecer esse direito, e não restitua a carta de fiança. Recorrerá, então, ao Poder Judiciário que o libertará por sentença. Até a decisão definitiva do juiz, durarão os efeitos da fiança, diz o nosso artigo. NÃO É JUSTO SE O JUIZ RECONHECE QUE O FIADOR TINHA O DIREITO DE EXONERAR-SE DA FIANÇA

NOTA DA REDAÇÃO

RT