

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO

Tribunal

TJSP

DESPEJO — COBRANÇA - ALUGUEL - LOCAÇÃO - REAJUSTE ABUSIVO - FIANÇA - EXONERAÇÃO - LEI 8.245/91 - INÉPCIA DA INICIAL - VALOR DA CAUSA - ART. 282/CPC

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE/..... Autos nº e, já qualificados nos autos em epígrafe, vêm, à respeitabilíssima presença de Vossa Excelência, através de seu advogado in fine assinado, com endereço profissional descrito no rodapé da página, nesta cidade de/....., onde recebe intimações (CPC, art. 39, I), apresentar CONTESTAÇÃO, com alicerce no art. 300 e seguintes do CPC e nas disposições contidas na Lei 8.245/91, pelos motivos abaixo descritos: 1) PRELIMINARMENTE 1.a) INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL O art. 282 do CPC, em seus incisos V, estabelece a obrigatoriedade de se atribuir um valor a causa. Já o art. 58, inciso III, da Lei 8.245/91, prevê que o valor da causa em ações dessa natureza é o correspondente a 12 (doze) aluguéis. O valor do aluguel, estabelecido entre os contraentes, consoante contrato incluso, foi de R\$ o que importaria num montante de, caso multiplicado por 12. Contudo, pela rápida leitura na peça inicial, tem-se que o valor atribuído a causa foi o R\$....., valor este, que supera a quantia legalmente estipulada. Deste modo, requer-se a extinção do feito, vez que falta uma das condições da ação. 1.b) ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - FIADORES Temos que os fiadores qualificados nos autos não podem responder aos termos da presente, por dois salutaros motivos, quais sejam: a) ocorrência da desoneração do dever de fiança Conforme se constata da leitura do contrato de locação em anexo, vislumbra-se que o mesmo foi celebrado por tempo determinado (12 meses), o que, incontestavelmente, obrigaria as partes fiadoras no transcorrer desse interregno. Vencido o prazo estipulado, ainda que tenha o contrato passado a vigor por prazo indeterminado, para que os fiadores pudessem permanecer vinculados às cláusulas contratuais, deveriam, pelo menos, serem notificados de tal ocorrência, o que não ocorreu. Em sendo assim considerado a impossibilidade das obrigações serem perpétua, ocorreu, ainda que tacitamente, a desoneração dos fiadores no que tange as imposições contratuais, ora em debate. Curial se faz referir que o entendimento esposado pelo extinto Tribunal gaúcho ressona em outros tribunais, como o exemplo colhido junto ao 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (decisão fundamentada no Código Civil de 1916), in verbis: " Locação. Fiança. Exoneração. CC, Artigo 1500. Efeitos da Exoneração. Data da Citação. Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil), não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por obrigações futuras resultantes de aditamento contratual, de que não participou, firmado entre locador e locatário (art. 1006 do Código Civil). Por outro lado, a cláusula de validade da fiança até a entrega das chaves não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, único a não poder dar por finda a locação e único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso, essa cláusula não implica renúncia absoluta à faculdade de exoneração do art. 1.500 do Código Civil" (TJSP - Apelação s/ Revisão nº 396.986/6, S. Joaquim da Barra, Apte.: Sara Mendes Nascimento) Aplica-se, mutatis mutandis - fazendo coro com a jurisprudência local -, o seguinte decisorio do Superior Tribunal de Justiça. Vale a pena conferir: "Civil. Locação. Fiança. 1. Sendo a fiança contrato que não admite interpretação extensiva, o fiador não pode ser responsabilizado por obrigação resultante de pacto adicional ajustado entre locador e locatário sem a sua anuência. 2. Recurso não conhecido" Deste modo, à guisa de conclusão, pode-se afirmar que o descrito no vertente estudo leva à possibilidade de exoneração da fiança prestada, mesmo que se tenha procedido à renúncia expressa do direito potestativo previsto no art. 1500 do Diploma Legal Substantivo. Obs: O art. 1500 do Código Civil de 1916 encontra correspondência no art. 837 do Novo

Código Civil: b) Impossibilidade de litisconsórcio entre locatário e fiadores em lides dessa natureza Em demandas como esta (despejo c/c cobrança), admite-se tão somente o ingresso, como parte ré, do locatário, posto que foi ele o responsável pelo contrato de locação. O mesmo não ocorre, é lógico, caso a pretensão se limitasse a cobrança dos encargos locatícios, uma vez que, neste caso, operaria a denominada solidariedade passiva. Ademais, o assunto está pautado nas orientações doutrinárias e jurisprudenciais, conform