

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso RESP 0118714
Tribunal STJ
Relator Félix Fischer

LOCAÇÃO — FIANÇA - EXONERAÇÃO - RESPONSABILIDADE DO FIADOR - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. ...ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE Ref.: Processo nº/... - Exoneração de Fiança. O ESPÓLIO DE E, por seu advogado, e com o devido respeito e acatamento, nos autos da ação de exoneração de fiança que lhes move E, vêm à presença de V.Exa., afim de esclarecer e comprovar suas alegações, para expor e requerer o seguinte: I - A fim de comprovar suas alegações, os réus requerem a juntada de cópia da r. sentença proferida pelo MM. Juízo da ...ª Vara Cível do Foro Central, nos autos do processo nº/..., de ação de despejo por falta de pagamento c.c. com cobrança de aluguéis movida contra, com ciência dos fiadores, em especial dos autores desta demanda. II - Da r. sentença, dada em ... de de, resultou rescindido o contrato de locação, conforme seu item 3. E como a fiança prestada pelos autores é contrato acessório, seguindo, destarte, o principal, então também foi rescindida a partir da sentença da MM. ...ª Vara Cível. Ademais, não é correto afirmar que a fiança era perpétua ou eterna porque, como contrato acessório, perdurou durante o tempo em que existiu a locação, que também não foi eterna. Mesmo se diga para o contrato por prazo indeterminado. III - Assim, o pedido dos autores carece de fundamentação, posto que o provimento que estão pedindo torna-se impossível, ou seja, a rescisão de um contrato já rescindido. Mas, mesmo que fosse possível tal postulação, isso não acarretaria sua total isenção das obrigações que espontânea e legalmente foram contratadas, cuja existência é inequívoca, até a data de possível sentença que os viesse a exonerar. IV - Além disso, não tem força extintiva uma simples notificação. Antonio Ferreira Inocêncio, em seu livro *Da Fiança Civil e Comercial* (ed. Javoli, 1ª ed., 1982, pág. 99 e sgts.) ensina que a notificação "serve, apenas, para dar conhecimento de um ato ou fato, não tendo forma nem figura em juízo; esta forma de processo só se justifica para os efeitos que lhe atribui a lei". Sendo que a simples notificação judicial ou extrajudicial "quer por carta, quer por mero aviso do fiador ao credor ou ao afiançado, não tem o condão de trazer qualquer desobrigação ao fiador". Sua aceitação para tal finalidade importaria em locupletamento ilícito daquele que dessa modalidade de interpelação lança mão, uma vez que, ao arrepio da lei e do contrato firmado, poderia causar dano a outra parte. V - Na jurisprudência, aliás, há acórdãos nesse sentido. Assim, "não basta simples carta do fiador ao credor" (RT 441/163), sendo que "a notificação por meio de carta dirigida pelo fiador ao locador não é meio hábil para a exoneração da fiança, para obtê-la, quando permitido, tem ele a ação declaratória (RT 323/496). VI - No julgado que juntaram, os autores falaram em "cessão". Porém, nunca existiu cessão que lhes desse azo. Havia, na verdade, por força do art. 13 da Lei 8.245/91, expressa determinação de que tal dependeria, obrigatoriamente, de "consentimento prévio e escrito do locador". Portanto, os autores são ainda responsáveis pelos locativos, encargos e demais obrigações contratuais. VII - E, com relação à responsabilidade dos autores perante a afiançada, pessoa jurídica, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, em/.../..., que subsiste a fiança, mesmo com a saída de sócio do quadro societário. Desse acórdão, deduz-se, por consequência, que a saída de sócio não implica em modificação na personalidade jurídica da empresa, distinta da de seus integrantes e civilmente capaz de contrair direitos e obrigações, como segue: PROCESSO: RESP 0118714 UF:PR ANO:97 RIP:00009118 RECURSO ESPECIAL Ementa: Locação - Fiança - Penhora - Bem de família.

- Subsiste a fiança prestada a pessoa jurídica, ainda que se verifique a saída de determinados sócios desta empresa. - execução proposta na vigência da Lei 8.009/1990, sendo esta a aplicável ao presente caso. - Inteligência do art. 76 da lei 8.245/1991, afastando a aplicação desta lei aos processos em curso. - Cancelada a penhora. Recurso parcialmente provido. Origem: Tribunal:STJ acórdão . Julgador: Quinta Turma. Decisão:06-05-1997. Fonte: DJ data:16/06/1997 pg:27390. Relator: Ministro Félix Fischer. Decisão: por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento. Veja: Resp 38115/SP, (STJ). VIII - E o 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo também é do mesmo entendimento: RT 733/258 -

NOTA DA REDAÇÃO

RT