

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso re -
Tribunal STF

LOCAÇÃO — FIANÇA - EXONERAÇÃO - ESPÓLIO - RESPONSABILIDADE DO FIADOR - ENTREGA DAS CHAVES

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. ...ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE O Espólio de e, neste ato representado por sua inventariante,, qualificada na inclusa procuração, por seus advogados, infra assinados, com o devido respeito e acatamento, tendo em vista a ação que lhe move E, processo/..., vêm à presença de V.Exa. para apresentar sua CONTESTAÇÃO, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir: I - Inicialmente, cabe informar a este MM. Juízo que e são falecidos. Por esse motivo, e consoante a norma do art. 43, do Código de Processo Civil, seu espólio vem se defender, representado por sua inventariante,, protestando pela juntada de cópia da competente certidão de inventariante. II - Um fato extintivo diz respeito ao fato de que a ação declaratória visa, meramente, a uma declaração quanto a incerteza de uma relação jurídica. Nesse contexto, na forma do art. 4º do Código de Processo Civil, a prestação jurisdicional se limita a declarar existente ou inexistente uma relação jurídica. Assim, o interesse de agir consistiria somente na obtenção desse tipo de provimento. Entretanto, no presente caso, não há nenhuma incerteza quanto à relação jurídica existente. Os autores assinaram - e são confessos - na qualidade de fiadores da, conforme comprova o contrato de locação em anexo. Isso leva à forçosa conclusão de que lhes falta interesse de agir, na medida em que nenhuma incerteza existe a ser sanada em Juízo. Assim, impõe-se a extinção do processo, por carência da ação, na forma do art. 267, VI do Código de Processo Civil, por falta da condição que exige o art. 3º do mesmo diploma legal. III - Outro fato extintivo do presente processo é a falta de citação da afiançada, posto que neste caso deve existir litisconsórcio necessário, na forma do art. 47 do Código de Processo Civil, já que o contrato de fiança envolve três pessoas: locador, devedor-afiançado e fiador. A sentença que se der a esta causa afetará a todos os participantes do contrato, podendo gerar-lhes obrigação, causar-lhes prejuízo ou, ainda, afetar-lhes seus direitos subjetivos. Será, então, da validade do processo, sem o que impor-se-á a sua extinção, sem julgamento do mérito. Em notas ao art. 47 do Código de Processo Civil, Theotonio Negrão lembra, conforme decisão do STF, que "o litisconsórcio necessário tem lugar se a decisão da causa propende a acarretar obrigação direta para o terceiro, a prejudicá-lo ou a afetar seu direito subjetivo" (STF - RT 594/248, em Código de Processo Civil e Legislação processual em Vigor, Saraiva, nota 3c ao art. 47, pág. 112). IV - O presente processo não pode prosperar, também, em virtude de que o contrato de locação foi extinto por força da decretação do despejo da afiançada, com condenação em aluguéis e encargos, dada por sentença pelo MM. Juízo da ...ª Vara Cível do Foro Central, nos autos do processo nº .../..., em ação de despejo por falta de pagamento. Daí decorre que falta aos autores interesse de agir, posto que pretendem exonerar-se de fiança cujo contrato principal foi rescindido pela sentença proferida naqueles autos. V - Por esse motivo, estando a locação já rescindida, inútil será o provimento jurisdicional pretendido pelos autores, uma vez que buscam, em última análise, a rescisão de um contrato que já está rescindido. Em suma, a presente ação busca a desconstituição da fiança prestada, com pedido formulado nesse sentido, de modo que o Juiz não poderá prestar tutela jurisdicional diversa daquela que foi reclamada, devendo ser extinto o processo, na forma do art. 267, VI do Código de Processo Civil. VI - Por outro lado, os autores, ao assinarem o contrato de locação, formalizaram espontânea e expressamente sua vontade de garantir a afiançada-locatária,

conforme resta comprovado pela cláusula 20ª do referido contrato, onde se obrigaram como fiadores solidários e principais pagadores, até a real e efetiva entrega das chaves. VII - Com relação à fiançada, é notório que a personalidade da pessoa jurídica devidamente constituída é distinta da personalidade de seus sócios, sendo por si só plenamente capaz de contrair direitos e obrigações. Sua personalidade e existência legal independem dos sócios que a integram. Por isso, mesmo que se alegue que houve mudança de sócios, a garantia prestada deve subsistir, na medida em que não fora ela con

NOTA DA REDAÇÃO

RT