

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO — FIANÇA - EXONERAÇÃO - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº e CPF/MF nº, residente e domiciliada nesta Cidade, na Rua nº, vem, tempestiva e respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus procuradores infra-assinados, advogados inscritos na OAB/.... sob nº e e com escritório profissional sito nesta Capital, na - onde recebem notificações e/ou intimações - oferecer os presentes: EMBARGOS À EXECUÇÃO contra, devidamente qualificada nos autos do processo de EXECUÇÃO nº, em trâmite perante esse RR. Juízo de Direito, o que faz com fundamento nos artigos 736 e seguintes, especialmente o 741, incisos II e V e 745, todos do Código de Processo Civil e nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas. A Embargante foi citada na mencionada ação de execução para efetuar o pagamento da importância de (....), acrescida de juros de mora de 1% ao mês, correção monetária, custas processuais e honorários advocatícios, tudo com base em um alegado contrato de fiança locatícia de imóvel. De plano, convém observar que os presentes embargos são tempestivos, eis que, efetuada a penhora, a Embargante foi dela intimada no dia do corrente ano (certidão de fls.), tendo sido o respectivo mandado juntado aos autos no dia do mesmo mês e ano, como se vê do termo de fls. Como o prazo para oferecimento dos Embargos passa a fluir a partir do primeiro dia útil a contar da juntada do mandado, considerando-se que o dia foi uma sexta-feira e que as férias forenses interrompem a fluência do prazo, este, verdadeira e legalmente, começou a fluir no dia do corrente ano e findará em, uma vez que o dia é um sábado. Portanto, constata-se que o aforamento desta defesa é perfeitamente tempestiva. A Embargada alegou, em síntese, na inicial da Ação Principal, que locara à, um imóvel residencial, situado nesta Capital, na Rua, mediante o aluguel atual e mensal de (....), mais encargos, através de contrato de locação que fora afiançado pela ora Embargante. Afirma mais, que o ex-locatário deixou de efetuar o pagamento dos alugueres e encargos correspondentes aos meses de,, e, e, bem assim a multa contratual, estando a dever a importância de (....), que corresponde aos alugueres e encargos, multa contratual, correção monetária e juros de mora, vencidos até a data da propositura da ação, conforme demonstrativo de fls. dos autos principais. Embasou, portanto, a execução em um alegado contrato de fiança, juntando o contrato de fls. "usque", firmado em Data vênua, não assiste nenhuma razão à Exeqüente, eis que, não obstante às fls. constar expressa a fiança dada em, este contrato assecuratório do débito extingui-se aos, quando a Exeqüente e o locatário,, modificaram o contrato primitivo, no que concerne ao valor do aluguel, aditando-o e alterando-o substancialmente, sem o conhecimento e participação, vale dizer, sem anuência da ora Embargante. Este fato, impeditivo do pretendido direito da Embargada, foi maliciosamente omitido, eis que não juntou aos autos o instrumento que alterou o contrato primitivo! É de todos sabido que o fiador responde estritamente dentro dos limites do que pactuou, só sendo responsável por majorações de alugueres, desde que estas sejam decorrentes da lei e limitadas aos índices legais. Jamais, poder-se-á obrigar o fiador ao pagamento de valores acordados tão somente entre locador e locatário e, máxime, quando a alteração do aluguel contraria inclusive a legislação em vigor, eis que, com o advento do plano real, os alugueres foram até reduzidos, com aplicações de médias aritméticas expedidas em regulamentos próprios. In casu, ocorreu exatamente o oposto. O locatário, que vinha pagando (....) ao mês, concordou (não se sabe em que circunstâncias), em modificar o contrato, aditando-o e aceitando uma majoração de mais de (....%), conforme se vê de uma das vias do termo de aditamento ao contrato de locação anexo,

do qual a Embargante não participou, vale dizer, não anuiu e, portanto, não contratou! Em verdade, locador e locatário fizeram uma novação, sem consentimento da fiadora, o que importa em exoneração da fiança, na forma do disposto no artigo 366 do Código Civil Brasileiro. Vê-se, pois, que faltou título executivo à Exeqüente, desde que a novação realizada sem a anuência e sequer o conhecimento da