EXONERAÇÃO DE ENCARGOS DE FIANÇA

Contrato de fiança para garantir locação de imóvel comercial. Findou-se o contrato de locação. Houve sublocação, após o término dos contratos. Inexistência de anuência dos fiadores. Notificação aos locadores de que não haverá prorrogação da fiança.

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 n° ...., residentes e domiciliados na Rua ...., Cidade de ...., por seus advogados infra-assinados (mandato incluso), com escritório profissional na Rua ...., Cidade de ...., onde recebem intimações e notificações, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 4°., inciso I, e, artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil, e, artigo 1.500 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 ..., inscrita no CPF/MF sob n°. .... e portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº ....;

........................................................ (qualificação), residente e domiciliado na Rua ...., na Cidade de ...., inscrito no CPF/MF sob n°. .... e portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº ....;

e ...., pessoa jurídica de direito privado estabelecida na Cidade de ...., 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 ...., n°. ...., este teve seu início de vigência em .... de .... de ...., e termo em .... de .... de ....;

- o que se refere ao imóvel situado na Praça ...., n°. ...., 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 conivência da administradora (ora Requerida), 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 n°. ...., 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 1.500 do Código Civil.

Da leitura dos termos da Carta de Fiança prestada pelos requerentes não consta qualquer renúncia ao direito de exoneração ora pretendido.

Com respeito ao disposto no artigo 1.500 do Código Civil, fundamento do pedido, é oportuno transcrevermos o entendimento do insigne CLÓVIS BEVILÁQUA, in Código Civil, Edição Histórica, fls. 266, verbis:

"Pode a fiança não ter limitação de tempo e aderir a uma obrigação, que também não tenha. A fiança, ato benéfico, desinteressado, não pode ser uma túnica de NESSUS. Assim como fiador, livremente, lhe sacode o jugo, quando lhe convier; pois não tendo prometido conservá-la por tempo certo, contra a sua vontade, não poderá permanecer indefinidamente obrigado."

É pacífica a jurisprudência 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." (n°. 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 da 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, NÃO DEVIA O CÓDIGO SUJEITÁ-LO ÀS CONSEQÜÊNCIAS DO CAPRICHO DO CREDOR, DESDE O MOMENTO EM QUE ESTE TIVESSE SIDO NOTIFICADO DA RESOLUÇÃO DO FIADOR DE EXIMIR-SE AOS ÔNUS DA FIANÇA, DEVIAM CESSAR OS EFEITOS DA FIANÇA DE TEMPO INDETERMINADO, QUER, SEM FUNDAMENTO JURÍDICO, PRETENDESSE A PERMANÊNCIA DA ANTERIOR.

PARA EVITAR ESSA INJUSTIÇA, PODERÁ A SENTENÇA DECLARAR O MOMENTO EM QUE CESSAREM OS EFEITOS DA FIANÇA, EVITARÁ, POR ESSE MODO, AO FIADOR UM ACRÉSCIMO DE RESPONSABILIDADE, QUE ELE DECLAROU NÃO ACEITAR." (nossos grifos)

Diante disso e para que não se vislumbre no presente feito INJUSTIÇA, segundo escólio de CLÓVIS BEVILÁQUA, mister se faz a exoneração das fianças prestadas desde a data de ...., ou desde a data de distribuição do presente feito, vez que, os requerentes pelo fato de terem notificado a administradora dos imóveis em ...., já efetuarem demonstração de seu desinteresse em continuarem responsabilizando-se pelos contratos de locação na qualidade de fiadores de imóveis que, inclusive, encontram-se sublocados sem a anuência ou conhecimento prévio dos ora postulantes, e, com a cumplicidade da administradora.

"EX POSITIS":

Com base no exposto, requer-se que Vossa Excelência se digne determinar a expedição do competente mandado de citação das requeridas, dos termos da presente e para os devidos fins de direito, ciente dos efeitos da revelia, artigo 285 do Código de Processo Civil para, querendo, contestar a presente ação, que a final contestada ou não, seja JULGADA PROCEDENTE para o efeito de declarar os requerentes exonerados do encargo de fiadores dos contratos de locação em questão, condenando-se os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes à base anual de 20% sobre o valor da ação, como é de direito.

Protesta provar os fatos articulados pela documentação inclusa, oitiva de testemunhas, perícia, depoimento pessoal e juntada de novos documentos, caso sejam necessários para contrapor documentos produzidos.

Dá à presente ação o valor de R$ .... (....), para os devidos fins.

Termos em que,

Pede Deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...