

Questão Discursiva 05123

Analise a situação-problema apresentada a seguir e responda às questões formuladas, considerando a legislação vigente e aplicável ao caso concreto, e abordando os institutos jurídicos que tutelam os direitos do locador e do fiador.

"Carlos firmou contrato de locação com Raimundo Oliveira. Trata-se de locação, para fins residenciais, de um apartamento localizado na Trav. Curuzu, bairro do Marco. Para a realização desse negócio jurídico, Raimundo, o locador, exigiu fiador como garantia para o adimplemento de todas as obrigações contratuais assumidas por Carlos, o locatário. Na cláusula de fiança, prestada pelo Sr. João, ficou estabelecido que este figuraria como principal pagador e que a garantia fidejussória vigoraria até a data prevista no contrato para o encerramento da locação. O referido contrato previa, como obrigação contratual do locatário, o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 180,00 e taxa condominial no valor de R\$ 75,00, sendo ambos os valores passíveis de reajuste. Ao locatário também caberia o pagamento de todos os impostos referentes ao imóvel, no período de vigor da locação. O início do contrato data de 05/05/03, com encerramento previsto para 05/05/04. Vencido o prazo da locação esta continuou a vigorar por prazo indeterminado, haja vista que as partes contratantes mantiveram o interesse na continuidade daquela relação jurídica. Não houve qualquer alteração, ou mesmo ratificação, do contrato originalmente firmado pelas partes e pelo fiador. Em agosto de 2005, Carlos foi demitido da loja em que trabalhava e começa a enfrentar diversas dificuldades financeiras, deixando de cumprir com o pagamento dos alugueres vencidos em 05/11/05, 05/12/05 e 05/01/06, bem como as respectivas taxas condominiais desses meses. Além desses pagamentos, Carlos não pagou a taxa extra no valor de R\$ 200,00, que fora definida por ocasião da última Assembléia Geral do Condomínio, ocorrida em 07/12/05 e que instituiu a referida taxa para a recuperação e reforma da fachada do prédio e essa deveria ser paga em duas parcelas vencidas em 15/12/05 e 15/01/06. O IPTU/2006 venceu em 10/02/06 e o locatário não realizou o pagamento da taxa única ou sequer o pagamento de qualquer parcela, não manifestando sua intenção de parcelamento do valor. Raimundo Oliveira, não verificando qualquer manifestação de Carlos para o cumprimento das obrigações devidas, promoveu notificação extrajudicial do locatário e do fiador, concedendo-lhes o prazo improrrogável de 5 (cinco) dias para o pagamento integral das parcelas acima indicadas. Ao receber a notificação, o locatário não esboçou qualquer iniciativa de solver as obrigações vencidas, sendo que o fiador notificou, também extrajudicialmente, o locador de que a partir daquela data, 10/02/2006, exonerava-se da fiança prestada, nos termos do que dispõe a legislação em vigor. Diante destes fatos, o Sr. Raimundo Oliveira, locador, resolveu procurar um advogado para instruí-lo com relação aos seus direitos e procedimento processual cabível para a retomada do imóvel e pagamento do valor vencido."

Como advogado do locador, analise a questão, considerando a legislação civil em vigor, bem como a jurisprudência dominante, esclarecendo:

a) qual a natureza jurídica do contrato de fiança e o alcance da responsabilidade do fiador e do locatário em relação ao inadimplemento contratual das parcelas mencionadas;

b) qual o procedimento judicial cabível para as pretensões do locador e quais as motivações de fato e de direito.