

CASO 08 – FIANÇA

FATOS

Caio, que acaba de se mudar para a cidade de Ribeirão Preto, está procurando um apartamento para se mudar com sua futura esposa. A necessidade de locar um imóvel é urgente, pois o casamento está próximo, em apenas dois meses. Após constantes buscas, Caio e sua esposa, Renata, encontram o apartamento ideal e celebram com Mário, dono do imóvel, em 01/05/2008, um contrato de locação do apartamento localizado na Rua Camilo de Matos, n. 100, apt. 21, sob as seguintes condições:

- As partes estabeleceram a duração do contrato de locação por 30 meses;
- O valor do aluguel ajustado entre as partes é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, pagos todo dia 10;
- Quanto aos valores referentes às taxas condominiais e IPTU incidente no imóvel, ficou ajustado que os inquilinos deveriam pagar; e
- Como garantia do contrato de locação, estipulou-se a fiança, resguardando ao fiador o benefício de ordem.

Caio pediu a seu melhor amigo, Adalberto, que fosse seu fiador, pois Adalberto é um engenheiro, pessoa idônea e possui um único imóvel onde reside com sua família.

Assim, Caio concorda com todos os termos impostos por Mário, sendo que Adalberto concorda em ser o fiador do contrato de locação, e todos, inclusive a esposa de Adalberto, assinam o contrato de locação garantido pela fiança em 01/05/2008.

PROBLEMA

Depois de um ano de vigência do contrato de locação, em meados de julho de 2009, passando por problemas financeiros decorrentes do desemprego de Caio que foi despedido por justa causa, Caio começa a atrasar o aluguel.

Assim, a partir de agosto de 2009, Caio deixou de pagar o aluguel que vencia mensalmente, bem como as taxas condominiais e o IPTU.

Ocorre que em 15/12/2009, Mário pretende cobrar os alugueres atrasados desde agosto, portanto, 05 (cinco) meses de aluguel, ou seja, R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), que devem ser corrigidos monetariamente, além dos juros legais, além das taxas condominiais e IPTU, tudo somado totaliza o montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), ingressando com a ação de despejo.

No entanto, Mário sabe da situação financeira crítica de Caio e, ao invés de executar a dívida contra Caio, Mário ingressa com ação de cobrança contra Adalberto, pedindo a penhora de seu imóvel.

ATIVIDADES

Cada um dos grupos responsáveis pelo seminário deverá defender os interesses de uma das partes (Mário e Adalberto), cabendo ao restante dos alunos julgar, fundamentadamente, qual tese deve prevalecer.

Advogados de Mário – 8 minutos para exposição oral das razões iniciais

Advogados de Adalberto – 8 minutos para exposição oral das contra-razões

Réplica dos Advogados de Mário – 2 minutos

Tréplica dos advogados de Adalberto – 2 minutos

Demais alunos – 10 minutos para exposição dos fundamentos do julgamento