

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

DECRETO LEGISLATIVO MUNICIPAL

Recurso ap. 461.082
Relator JOÃO SALETTI
Julgado em 15/02/1998

COBRANÇA DE ALUGUÉIS — REQUISITOS

RESUMO

- Reza o CPC, 292, em redação clara que: "É permitida a cumulação num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão. § 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação: I - que os pedidos sejam compatíveis entre si; II - que seja competente para conhecer deles o mesmo juízo; III - que seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento". - Ora, sempre se permitiu cumulação, desde que atendidos esses requisitos. - Ocorre que a vetusta Lei Inquilinária não mencionava, expressamente, a possibilidade e, por ser diploma específico, gerava dúvidas, quanto à permissão de cumular pedido de despejo com o de cobrança. - A Lei 8.245/91, art. 62, I, corrigiu a omissão e permitiu, expressamente, a cumulação, que, para muitos, pareceu inútil, pois permitiu o que nunca fora vedado. - Todavia, esse tipo de cumulação criou uma exigência não prevista no CPC: a de que deve apresentar-se "com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito", isto por causa do rito especial que se seguirá na Ação de Despejo, com eventual emenda da mora. - Por isso é que a Lei Inquilinária disciplinou, ao lado do CPC, a cumulação de ações. Não se trata de permitir cumulação contra réus diversos como entendem, mas de exigir pormenor não previsto no CPC. - A título de ilustração, vale transcrever o entendimento de vários Tribunais do país sobre o assunto: 1) 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: a) "Despejo - Cumulação com cobrança de aluguéis - Legitimidade passiva - Locatária. Somente contra o locatário é admissível a cumulação do pedido de rescisão da locação com a cobrança de aluguéis e acessórios (M. S 374.865 - 3ª Câm. - Rel. Juiz JOÃO SALETTI - Referência: enunciado nº 13 do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil, aprovado à unanimidade). b) "Petição inicial - Cumulação de pedidos - Incompatibilidade entre eles - Extinção do processo - Inadmissibilidade - Desmembramento das ações. Incabível a cumulação de ação de despejo por falta de pagamento contra o inquilino com ação de cobrança contra o fiador, hipóteses em que será determinado o desmembramento das ações cumuladas, em obediências ao princípio da economia processual"(Ag. de Instr. 456.696 - 1ª Cam. - Rel. Juiz RICARDO TUCUNDUVA - Referências: JTA 33/86, RT 679/171). c) "Despejo - Falta de pagamento - cumulação com cobrança de aluguel (art. 62, I, da Lei 8.245/91) - Pedido contra fiador - Descabimento - Admissibilidade tão só contra o locatário. Impossível o fiador figurar no pólo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulado com pedido de cobrança: (ap. 461.082 - 8ª CÂM, Rel. Juiz RUY COPPOLA). d) "Fiança - Despejo - Falta de pagamento - Cumulação com cobrança de aluguéis - intimação dos fiadores - Inexistência de óbice. Nada obsta a intimação dos fiadores de que está sendo movida contra a locatária ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança" (@º T.A. Civ. - SP, Ap. 434.137 - 7º Câmara., Rel. Juiz LUIZ HENRIQUE). - Note-se que o aresto fala em intimação, não em citação. e) "Despejo - Falta de pagamento - Cumulação com cobrança de aluguel (Art. 62, I, da Lei 8.245/91) - Pedido contra fiador - Desocupação voluntária do imóvel - Prosseguimento da ação de cobrança contra este - Admissibilidade. Deixando de existir a cumulação das ações face a desocupação voluntária do imóvel locado a impedir o julgamento da ação de despejo, conseqüentemente os autos tem por objeto apenas a ação de cobrança, em razão da garantia dada pelo contrato acessório de fiança, do que admissível a legitimidade da parte fiadora." - Isto quer dizer que só foi possível admitir o Fiador no pólo passivo da Ação de Despejo cumulada com a de cobrança porque houve desocupação do imóvel, o que fez que a primeira perdesse o objeto. - E, no mesmo

sentido da inadmissibilidade do Feador quando há cumulação, tem-se: JTA (LEX) 153/463; Ap. 413.299 - 4ª Câ. - Rel. Juiz RODRIGUES DA SILVA, j. 30-01-95; Ag. de Instr. 435.068 - 9ª Câ. - Rel. Juiz FRANCISCO CASCON, j. 21-06-95; Ap. 439.930 - 5ª Câ. - Rel. Juiz PEREIRA CALÇAS, j. 22-11-95; Ag. de Instr. 449.640 - 8ª Câ. - Rel. Juiz VIDAL DE CASTRO, j. 07-12-95 e inúmeros outros cujo elenco levaria à exaustão. - Tribunal de alçada Cível de Minas Gerais "Despejo por falta de pagamento - Cobrança de aluguéis - Cumulação de ações - Fiança... Legitimação "ad causam"... A cumulação das ações de despejo por fal

EMENTA

Para acumular pedido de despejo com o de cobrança hão de atender-se os requisitos do CPC., 292. - A lei inquilinária mencionou expressamente a possibilidade de cumulação mas só para impor que, junto com a inicial, venha a discriminação do débito, o que não ficara exigido na lei de regência. - Ao fazer isto, não criou, como por vezes se entendem, a possibilidade de cumulação contra Réus diversos, o que contraria a norma processual. - Aplicação do Enunciado XI da egrégia Corregedoria Geral de Justiça e nº 13 da 2ª T.A.C.S.P., aprovado este à unanimidade.

NOTA DA REDAÇÃO

RT