

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso

apelação 124.994

QUANDO SE LEGITIMA NO PÓLO PASSIVO DA AÇÃO

RESUMO

- ... A presente demanda apresenta questão de natureza singular, uma vez que a recusa no recebimento das chaves e da importância correspondente a um mês e cinco dias de aluguel é atribuída ao procurador do réu e não a este, na condição de locador. Essa circunstância vem explicitada tanto na exordial como na contestação. Pergunta-se, então poderia a consignatória ter sido ajuizada contra quem, em verdade, nenhuma participação teve na aludida tentativa? Quem, em hipótese como essa, deve integrar a relação processual em seu polo passivo? - De modo geral, segundo se infere do disposto no artigo 973, do Código Civil, a ação em apreço deve ser intentada contra o credor. Todavia, quando esse possui representante legal, como amiudadas vezes ocorre na área da locação, seja através de mandato expresso ou tácito neste caso, então, a consignatória deve ser aforada contra o último e não contra o primeiro. - Inclina-se para essa tese o emérito processualista gaúcho ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, quando assim preleciona: "Mesmo sendo certo o credor, pode ser que, por força de contrato ou mesmo do costume capaz de configurar convenção tácita, o pagamento deva ser feito a outrem. Sabe-se quão frequente é o pagamento de aluguéis de prédios urbanos a empresas administradoras; não é raro, aliás, que o locatário sequer conheça pessoalmente o locador, contratando e tratando exclusivamente com intermediários. Normalmente, este age como mandatário do locador, e portanto em nome dele. Contudo, casos há em que tudo se passa como se houvesse mandato, sem haver. Tem-se de entender, então, que há mandato tácito ou gestão de negócio: como quer que seja, a continuada prática do recebimento dos aluguéis coloca o devedor em condições de exigir que o intermediário receba. Nessa linha de raciocínio, julgou-se que "cabe ação de consignação em pagamento contra quem, com aquiescência do locador" - inferível, acrescentamos, do seu silêncio prolongado - vem recebendo os aluguéis da casa e dando as quitações" ("Comentários ao Código de Processo Civil", Forense, Rio de Janeiro, 1980, págs. 87/88). - Não diverge dessa orientação a Egrégia Nona Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, conforme se pode colher do seguinte excerto extraído do acórdão proferido na apelação nº 124.994, de São Paulo, onde se proclama, em caso como este, a legitimidade do procurador para o polo passivo da consignatória: "O mandante e locador, quase sempre, está alheio às tratativas do contrato de locação, como por exemplo desconhece os problemas que ocorrem entre o locatário e administrador, como os que aludem à recusa na percepção da prestação locatícia. Por outras palavras, nessa hipótese, na verdade, quem recusa é o procurador e não o locador, no exercício do mandato. Essa ponderação, extraída do cotidiano, explica a redação do artigo 934 do Código Civil: quem tem o direito de receber e dar quitação, tem o ônus processual de responder à ação competente. Em suma, cingindo-se a consignatória ao tema da justa ou injusta recusa, e em se lhe dando as finalidades liberatórias do débito e declaratória da obrigação de receber, por sua própria natureza deve ser intentada contra a pessoa que tenha essa obrigação de recebimento e poderes para liberar" ("Julgados dos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo", vol. 68, 1981, pág. 256). - Deste modo, por configurada a ilegitimidade passiva para a presente ação, julga-se extinto o processo sem julgamento do "mérito", com fulcro no artigo 267, VI, do digesto processual.

EMENTA

Comprovado que o pagamento mensal do aluguel de prédio urbano vinha sendo feito a terceiro - pessoa natural ou jurídica -, que se recusou a receber prestação oferecida, pelo locatário, a ação consignatória a ser

intentada por esta não pode ter em seu polo passivo a pessoa do locador, mas de seu representante, mesmo que por decorrência de convenção tácita.