

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso REsp 188.
Tribunal STJ
Relator FÉLIX FISCHER

LOCAÇÃO — NÃO PARTICIPAÇÃO NA AÇÃO RENOVATÓRIA - SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA NO PROCESSO EXECUTÓRIO

RESUMO

- ... é entendimento pacífico desta Corte que os fiadores devem ser comunicados de qualquer ato judicial, pertinente ao contrato de locação de que são garantes, porquanto daí pode, potencialmente, advir-lhes lesão patrimonial. No entanto, no caso em tela, esta garantia ao direito dos fiadores não foi obedecida, já que o Tribunal de origem entendeu ser plenamente possível a execução deles nos próprios autos da ação renovatória, cobrando-lhes nestes as diferenças dos aluguéis vencidos, sendo que apenas participaram do processo os locadores e a locatária. Tal decisão teve por base o disposto no art. 73 da Lei de Locação que estabelece, verbis: "Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executados nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez". - Ora, este artigo da Lei 8.245, foi estabelecido no sentido de agilizar a prestação jurisdicional, facilitando o processo de cobrança do locatário, ao dispensar o posterior manejo de ação de cobrança pelo locador. No entanto, tal dispositivo deve ser interpretado, de forma restrita, sendo possível a execução nos mesmos autos apenas do próprio locatário. Entendimento mais amplo, no sentido de também abranger os fiadores alheios ao processo, como legitimados passivos para a execução nos mesmos autos, representa afronta a jurisprudências firmada neste STJ, e ademais viola os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, não podendo, portanto, prevalecer. - Assim sendo, o art. 73, da Lei de Locação, ao permitir, nos próprios autos da ação renovatória, a execução das diferenças dos aluguéis vencidos, deve ser interpretado de forma restritiva, considerando-se como legitimado a figurar no pólo passivo da execução apenas as pessoas que dela participou, tal qual ponderou o juiz de 1º grau. - Este é o entendimento que melhor se perfilha com a jurisprudência desta corte, conforme se averigua nos seguintes julgados: "Locação. Fidor. Ônus da sucumbência. Título judicial. Os fiadores em contrato de locação, uma vez que não incluídos no pólo passivo da ação de despejo, não respondem pela execução da r. sentença proferida naqueles autos, pena de ferir os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Recurso provido". (REsp 188.173/RS; DJ: 29-03-1999; Relator Min. FÉLIX FISCHER, 5ª Turma). "Processual civil. Locação. Ação de Despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Arts. 62, I da Lei 8.245/91 e 292 do CPC. Ajuizamento apenas contra o locatário. Transmutação em ação executiva contra o fiador. Descabimento. Divergência jurisprudencial não demonstrada. Ausência de cotejo analítico entre as hipóteses em confronto. Art. 255 do RISTJ. Recurso Especial desprovido. 1 - Ajuizada originalmente ação de despejo e cobrança de aluguéis e encargos apenas contra a locatária, a teor do art. 62, I da Lei 8.245/ 91, não se pode, por via transversa e irregular, em face da desocupação do imóvel, transmutá-la em ação executiva de título extrajudicial contra o fiador, pena de violação às normas processuais que regulam as citadas ações, que são de natureza distinta, não determinando este óbice qualquer ofensa ao art. 292 do CPC. 2 - Fulcrado o reclamo na alínea "c" do permissivo constitucional, impõe-se que, para a demonstração da divergência, seja realizado o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas colacionados, a teor do art. 255 do RISTJ, requisito que, na hipótese, não foi atendido. 3 - Recurso especial conhecido pela alínea "a" e desprovido". (REsp 187.503/SP; DJ: 29-11-1999; Relator Min. GILSON DIPP). - Pelo que, conheço do Recurso Especial para dar-lhe provimento, no sentido de reformar o acórdão combatido e restabelecer a sentença de 1º grau. - É o voto. Ac. de 16-05-2000 (Reg. nº 99/0034359-0) Revista de Direito -

EMENTA

A jurisprudência deste STJ é pacífica no sentido de exigir que os fiadores sejam comunicados dos atos judiciais dos quais podem advir-lhes prejuízo patrimonial. - O art. 73, da Lei de Locação, deve ser interpretado restritivamente, devendo ser considerados como sujeitos passivos da execução nos mesmos autos da ação renovatória apenas quem dela participou. É inviável a execução dos fiadores estranhos à relação processual instaurada, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório.