

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

AÇÃO INTERVENTIVA EM MUNICÍPIO

Recurso Apelação Cível 13416/2000
Relator Voto Versa

LOCAÇÃO RESIDENCIAL — DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS - PURGA DE MORA - SUCESSÃO DA LOCAÇÃO

EMENTA

ACÓRDÃO: Locação residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e encargos da locação. Purgação da mora efetuada em relação aos alugueres, mas não quanto ao IPTU, constituindo seu pagamento pelo locatário obrigação contratualmente assumida. Ausência de depósito de qualquer valor pertinente ao referido encargo locatício. Pedido procedente. Desalijo decretado. Preliminares de não conhecimento do recurso e de ocorrência de confusão (artigo 1.049 do Código Civil), por ter a locadora falecido e ser a locatária sua herdeira, rejeitadas. Descumprimento contratual caracterizado. Sentença mantida. Desprovimento do recurso. Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº13416/2000, em que é Apelante Rosane da Silva Ligeiro e Apelado Espólio de Alice Ferreira da Silva Ligeiro Rep/p/s/inv. Acordam os Desembargadores da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em rejeitar as preliminares, e, no mérito, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. Voto Versa a hipótese ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e encargos da locação residencial relativa ao imóvel situado na rua do Imperador nº 1.111, sobrado, Petrópolis, RJ, conforme contrato escrito de fls. 07/07v. A sentença decretou o desalijo e condenou a ré a pagar o IPTU e alugueres vencidos após a purga da mora até a desocupação, acrescidos dos consectários legais (fls. 39/40). A preliminar de não conhecimento do recurso argüida pela recorrida em suas contra-razões não merece prosperar, eis que à ré e apelante foi deferida a gratuidade de Justiça (fls. 51), inocorrendo a pretendida deserção. Ademais, o fato de o substabelecimento, sem reservas, de fls. 31 apontar a ressalva do mandatário primitivo em relação a honorários advocatícios, não é suficiente para afastar o benefício concedido, já que há novos patronos dos autos e declaração da ré, nos termos da Lei nº 1.060/50. Igual sorte merece a preliminar de ter ocorrido a confusão entre autor e réu a conduzir a extinção do processo, sem apreciação do mérito, em razão da morte do locador, aqui sucedido por seu Espólio. A condição de herdeira da locatária não afasta a relação contratual então celebrada, nada impedindo seja o bem pertinente ao de cujus locado a um dos herdeiros, ou que se mantenha, ou rescinda aquela já existente e oriunda de contrato escrito. A recorrente não ostenta a qualidade de credora e devedora do Espólio (artigo 1.049 do Código Civil), mas tão-somente a segunda. No mérito, sem razão a recorrente. O imóvel locado efetivamente possui duas inscrições de IPTU (fls. 08/09), porém, não comprovou a apelante deixassem ambas de se referir ao imóvel por ela ocupado, como sustentado pelo locador. Por outro lado, o contrato de locação, por sua cláusula 3ª, transferiu à ré a obrigação de pagar os impostos sobre o imóvel, e, se não concordava com os valores cobrados relativos a duas inscrições, deveria ter depositado o valor que entendesse devido para que prosseguisse a discussão em relação àquele reputado controverso (artigo 62, III e IV da Lei 8.245/91), o que não ocorreu, não tendo depositado qualquer valor relativo ao tributo. Assim, não tendo comprovado o cumprimento da obrigação contratualmente assumida em relação ao tributo ou depositado o valor que reputasse devido, não há se falar em cobrança indevida do tributo, como pretendido pela recorrente. Correta, portanto, a sentença impugnada, que ora se mantém, em sua integralidade. Por tais razões, o meu voto é no sentido de rejeitar as preliminares, e, no mérito, negar provimento ao recurso. Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2000. Des. Luiz Carlos Guimarães - Presidente Des. Maria Inês da Penha Gaspar - Relatora Arquivo do EMFOR,

