

COMPREENSÃO APENAS DOS ALUGUÉIS EM ATRASO À DATA DA PROPOSITURA DA AÇÃO**RESUMO**

- ... o teor do art. 290 do CPC, com a expressão "a sentença as incluirá na condenação", deixa indubitado que a compreensão implícita ou a referência expressa às prestações periódicas somente é admissível em ações condenatórias que se destinem à cobrança dessas prestações. - E a ação de despejo por falta de pagamento, como é cediço, não se presta à cobrança de aluguéis, e sim à desconstituição do contrato de locação e ao consequente despejo do Imóvel. Sua natureza é executiva "lato sensu", pois dispensa a "actio iudicati". - O fundamento da ação é a mora do locatário no pagamento do aluguel. - O art. 290, em homenagem ao princípio da economia processual, permite realmente que o réu seja condenado, no que diz com as prestações vencidas, sem o pressuposto da mora do devedor. - A regra, como bem observa J. J. CALMON DE PASSOS, consagra uma exceção ao princípio da condenação do devedor após consumada a lesão do direito do credor, exceção que se justifica "em primeiro lugar, pela conveniência de evitar a repetição de litígios idênticos (vantagem de economia processual e de uniformidade de julgamento) e, em segundo lugar, pelo interesse que pode ter o credor em possuir já um título executivo no momento do vencimento da obrigação (formação antecipada do título executivo)" ("Comentários", Forense, vol. III/179-180, 1º ed.). - A peculiaridade da ação de despejo por falta de pagamento, entretanto, mesmo fosse mais ampla a regra do art. 290, isto é, fosse aplicável também às ações constitutivas, não recomendaria abertura à semelhante exceção. - É que a admissibilidade da cumulação de aluguéis vencidos tiraria ao locatário a possibilidade de pagar os aluguéis posteriores àqueles vencidos e expressamente mencionados na petição inicial sem os acréscimos que defluem da mora e fixados no despacho inicial, numa solução que anula o caráter nitidamente social que marca o instituto da purgação da mora acolhido pelo legislador, com características próprias, em relação à ação de despejo por falta de pagamento. - A mora do locatário, em grande número de casos, é apenas temporária, decorrente de uma situação de dificuldade transitória. - Não se pode tirar dele a oportunidade de pagar com pontualidade os aluguéis, sem qualquer acréscimo, tão logo vença a dificuldade momentânea. - E pode mesmo ocorrer que, em relação aos aluguéis vencidos no curso da ação, tenha o locatário procurado o locador para pagá-los diretamente e dentro do prazo, o que afastaria a situação de mora e impediria a decretação do despejo. Reabrir-se-ia em tal situação, a oportunidade de contestar a ação. - Tais razões convencem do acerto da tese sustentada por OSWALDO OPTIZ ("Mora na Locação Predial", Ed. Revista dos Tribunais, 1963, pág. 90, § 34) e NÍLTON MACHADO BARBOSA ("Comentários à Lei do Inquilinato", Forense, 1972, pág. 67, § 132) e por inúmeros acórdãos por eles citados, no teor de que a ação de despejo por falta de pagamento pode compreender apenas os aluguéis em atraso à data da propositura da ação. - Por essas razões, é improvido o apelo. Julgado em 27-09-1977 Revista dos Tribunais. Fevereiro, 1978 - Vol. 508 - Pág. 169 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1979. Ano XXXI. Nº 362

EMENTA

Inteligência do artigo 290 do Código de Processo Civil. - O artigo 290 do Código de Processo Civil não se aplica às ações de despejo por falta de pagamento de aluguéis.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais