

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

RESCISÃO CONTRATUAL POR INFRAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL — PARTES IGUAIS - ALUGUÉIS DE MESES DISTINTOS - CARACTERIZAÇÃO

RESUMO

- Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento, c.c. rescisão de contrato de locação por infração contratual e legal e cobrança de multa (Processo 739/2001, 11.^a Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP), promovida pelos agravantes em face da agravada, tendo a empresa-ré argüido em contestação, preliminar de litispendência ou conexão, em relação aos Processos 632/2001, 675/2001, e 841/2001, com trâmite perante a 10.^a, 8.^a, e 10.^a Varas Cíveis de Ribeirão Preto-SP, respectivamente. - O MM. Juiz "a quo" acolheu a preliminar de conexão suscitada pela requerida, determinando a reunião das ações, e, por consequência, a remessa dos autos ao Juízo da 10.^a Vara Cível de Ribeirão Preto-SP, que primeiro despachou a inicial da ação a ele distribuída (f.). - Primeiramente, cumpre esclarecer que, embora o juízo "a quo" não tenha acolhido a preliminar de litispendência suscitada pela agravada em contestação, referida questão pode ser analisada de ofício, nos termos do § 4.^o do art. 301 do CPC; cuida-se de matéria de ordem pública, que pode ser analisada a qualquer tempo e em qualquer grau de Jurisdição. - Com efeito, a litispendência ocorre quando se repete ação que já está em curso, a teor do disposto na primeira parte, do § 3.^o do art. 301 do Estatuto Processual Civil. - Depreende-se dos autos que todas as ações anteriormente mencionadas são idênticas entre si, pois possuem as mesmas partes, a mesma causa de pedir (próxima e remota) e o mesmo podido (mediato e imediato), conforme dispõe o § 2.^o do art. 301 do CPC. - A identidade de partes decorre do fato de que as ações foram propostas por W.A.B. e outros em face de Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga. - A "causa petendi" divide-se em: 1) remota ou fática, a qual consiste nos fatos que deram origem à formulação do pedido, fatos que geram o direito constitutivo do autor; e 2) próxima ou jurídica, consistente no fundamento jurídico do pedido formulado pelo autor. - As causas de pedir remotas e próximas são idênticas nas ações, consubstanciadas na falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos, envolvendo a mesma relação locatícia, ou seja, o imóvel situado na Rua - No tocante ao pedido, há duas espécies, quais sejam: 1) pedido imediato; e 2) pedido mediato. O primeiro diz respeito ao tipo de provimento jurisdicional que se deseja obter; o segundo, é o bem da vida ou a utilidade que se procura assegurar. - A presente ação reproduz por inteiro o pedido constante das demais ações, em que se busca o despejo por falta de pagamento, c.c. rescisão contratual por infração legal e contratual e cobrança de multa. - O fato das ações se referirem a meses distintos de aluguéis não afasta a identidade existente entre os elementos da ação (partes, causa de pedir e pedido). - Isto porque, os aluguéis constituem prestações de trato sucessivo, homogêneas, contínuas e da mesma natureza jurídica, sendo certo que, a teor do disposto no art. 290 do CPC, as prestações periódicas de vencimento posterior ao ajuizamento da causa consideram-se incluídas no pedido inicial. - Desse modo, afigura-se desnecessária a propositura de repetidas ações, mesmo porque, além dos aluguéis relacionados na inicial, os que se vencerem até o efetivo pagamento passam a ser automaticamente exigíveis. - Sobre o tema, confira-se as anotações de THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 33 ed., Saraiva, 2002, nota 3 ao art. 290, p. 378-379: "Sendo de trato sucessivo as prestações (homogêneas, contínuas, da mesma natureza jurídica, sem modificação unilateral), enquanto durar a obrigação estão elas incluídas na sentença condenatória da ação de cobrança. Vencidas depois da condenação, liquidam-se. Novas, não precisam de nova sentença de condenação. As liquidadas por sentença formam título executivo judicial; executam-se. Após a sentença de liquidação, surgidas outras, novamente liquidam-se e se executam, sem necessidade de outra ação de cobrança com sentença condenatória." (RT 651/97.) - Pelo exposto, resta caracterizada a

litispendência entre a presente ação e aquela que tramita perante a Ac. de 11-06-2002 Arquivo do EMFOR, TACivSP/N 5151 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. Ano LV. Nº 655

EMENTA

Caracteriza-se a litispendência entre ações de despejo por falta de pagamento, c. c. rescisão contratual por infração legal e contratual e cobrança de multa, entre as mesmas partes, ainda que referente a aluguéis de meses distintos.

NOTA DA REDAÇÃO

RT