

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO

Recurso

Ap .

Relator

Francisco Thomaz

LOCAÇÃO — ALUGUEL - DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO - CONTESTAÇÃO

EMENTA

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE - Proc. nº, qualificado nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança de Aluguéis e Encargos que lhe move, por intermédio do advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar CONTESTAÇÃO e o faz pelas razões de fato e de direito a seguir expostas: Pretende o requerente, via Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança de Aluguéis e Encargos: i) a rescisão do contrato de locação celebrado com o requerido na data de / /, com prazo de vigência para até / /, quanto então passou a vigorar por prazo indeterminado; ii) a condenação do locatário no pagamento da quantia correspondente a R\$ da qual se intitula credor. Para tanto, alega que o requerido violou o contrato de locação, deixando de efetuar o pagamento dos aluguéis dos meses de março a maio do corrente ano, fazendo incidir ainda, um acréscimo de 20% (vinte por cento), a título de honorários advocatícios. Data venia, mas a pretensão do requerente não merece ser acolhida. Preliminarmente, impende anotar que a pretensão deduzida na inicial é a extinção da relação contratual locatícia existente entre o requerente e o requerido. Contudo, a inicial não está instruída com o contrato de locação, pois a xerox juntado às fls. não está autenticada, e em se tratando de pretensão que busca o fim do contrato, para tal fim deve o original aparelhar a petição inicial. É elementar que o requerente, para deduzir sua pretensão, tenha a via original do contrato de locação, sobretudo se o mesmo foi confeccionado por procurador habilitado, no caso, conforme cláusula "I" da avença. Assim, requer a intimação do requerente, para que apresente em Juízo o original do contrato de locação celebrado com o requerido, ou pelo menos, sua cópia autenticada, como documento indispensável (art. 283 do CPC), sob pena de extinção do processo, pelo indeferimento da inicial (art. 284 e § único do CPC). É o que se requer, com as cominações legais. Sem embargos, em sede de preliminar, a presente ação merece ser extinta sem julgamento, vez que o requerente não explicitou com clareza os índices utilizados para atualização do débito, não existindo sequer menção até qual data encontram-se atualizados os valores, conforme se verifica às fls. 6 dos autos. Portanto, não sendo dada observância ao inciso I do art. 62 da Lei 8.245/91, que se refere ao cálculo discriminado do valor do débito, assim entendido o demonstrativo que conste claramente os índices de atualização (fatores e porcentagens de juros e correção monetária), inclusive até qual data está o débito atualizado, cabível o indeferimento da inicial, com a extinção do processo sem julgamento do mérito e imposição da sucumbência ao requerente. Nada obstante, ainda assim em preliminar a presente ação merece ser extinta sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, c.c. art. 295, III, ambos do Código de Processo Civil, agora porque o requerente é carecedor da ação ante a inexistência de interesse processual. Com efeito, na esteira da melhor doutrina, o interesse processual (condição da ação), é constituído pelo trinômio necessidade-adequação-utilidade. Sob o prisma deste dois últimos é que após uma análise acurado dos autos verifica-se a sua inexistência. Ocorre, que o requerente ampara a pretensão condenatória de pagamento dos aluguéis vencidos em título executivo (contrato de locação), razão pela qual se alcançado o provimento final, constituir-se-á outro título executivo, carecendo assim de utilidade prática a prestação jurisdicional. Nestes moldes não há razão de ser da presente ação de conhecimento, conforme tem decidido o Egrégio Segundo Tribunal da Alçada Civil do Estado de São Paulo, em caso análogo o ao presente: "Cobrança - Portador de título executivo extrajudicial -

Opção pelo processo de conhecimento em detrimento da via executiva - Descabimento. Dispondo a locadora de título executivo extrajudicial para exigir a satisfação do crédito decorrente da locação, de que cuida o artigo 585, inciso IV, do Código de Processo Civil, carece a autora de interesse para propositura da ação de conhecimento ordinário" (2º TACIVIL - Ap. c/Rev. 548.439-00/0 - 5ª Câm. - Rel. Juiz Francisco Thomaz - j. 26.05.1999) (Bol. AASP nº 2124, Suplemento do Segundo Tribunal de Alçada Civil - Ement

NOTA DA REDAÇÃO

RT