

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Recurso Agravo de Instrumento .
Tribunal TJRJ
Relator Murilo Andrade

CONTRATO DE LOCAÇÃO — ALUGUEL - INADIMPLÊNCIA - CONTESTAÇÃO DO FIADOR - ILEGITIMIDADE PASSIVA - APLICAÇÃO DO ART. 940/NCC**EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... Autos de nº ... Requerente: ... Requeridos:, já qualificado nos autos supra citados, aqui atuando em causa própria, com escritório no endereço indicado no rodapé desta página, onde recebe intimações, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência a fim de apresentar sua CONTESTAÇÃO aduzindo, para tanto, o que segue. I - DOS FATOS O requerido efetivamente afiançou o contrato descrito na inicial. Por duas vezes, o Locatário, passando por dificuldades financeiras, viu-se compelido a atrasar o pagamento dos alugueres. Em ambas as oportunidades, mediante simples telefonema ao Fiador, o Autor solucionou prontamente a questão. Por razões desconhecidas, neste caso, optou o Requerente por ajuizar diretamente o presente feito. Assim sendo, o Requerente não cumpre com a verdade, ao dizer textualmente que "foram esgotadas todas as vias extrajudiciais para resolver o litígio". A rigor, faltar-lhe-ia legítimo interesse para propor a demanda. Todavia, se assim o preferiu, vê-se o Requerido na contingência de contestar o presente feito na forma que se segue. II - DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM O Autor pretende que " os Requeridos desocupem o imóvel ..." (item "c" do pedido). Considerando que existem apenas dois requeridos, sendo um deles o Fiador, conclui-se que o Contestante é parte ilegítima para responder por tal pleito, na medida em que não detém a posse do imóvel. Confira-se, a propósito, o seguinte julgado: "ALUGUEL - DESPEJO DO LOCATÁRIO AFIANÇADO - AÇÃO DE COBRANÇA - CUMULAÇÃO - FIADOR - PARTE EXCLUÍDA DA RELAÇÃO PROCESSUAL POR ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - POSSIBILIDADE DA MEDIDA - Agravo de Instrumento. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueis. Impossibilidade de incluir-se o fiador no pólo passivo da demanda. O fiador, por não integrar a relação jurídica de locação, não é a parte legítima para figurar no pólo passivo como réu na ação de despejo. Decisão neste sentido, incensurável. Improvimento do recurso. Voto vencido." (FJB) (TJRJ - AI 14067/199 - (22042000) 3º C.Cív. - Rel. Des. Murilo Andrade de Carvalho - J. 28.03.2000) (grifou-se) Ainda que fosse permitido incluir o fiador no pólo passivo da ação de despejo cumulado com cobrança de alugueres, o pedido de despejo em si deveria ser manejado tão somente contra a pessoa do locatário, jamais contra o fiador. A 2ª. Câmara Cível do E. Tribunal de Alçada deste Estado, sendo Relator o Juiz Jurandyr Souza Junior, já decidiu que "É possível a cumulação de pedido de despejo com cobrança de aluguel, nada impedindo que integrem passivamente a lide aos fiadores, obrigados ao pagamento, em virtude de litisconsórcio." Todavia, há que se ter em conta que "A cumulação de pedidos é em relação ao inquilino, contra quem se dirigem os pedidos de despejo e de cobrança, permitindo-se o litisconsórcio em face do ultimo." (TAPR - AC 0157855-0 - (14136) - 2ª C. Cív. - Rel. Juiz Jurandyr Souza Junior - DJPR 08.06.2001). Em suma, mesmo que se admita a cumulação do despejo com ação de cobrança, o fiador não pode sofrer os efeitos do primeiro pleito. E como o pedido contra o Requerido foi expresse neste sentido, ou seja, para desocupar o imóvel, torna-se evidente a sua ilegitimidade para figurar no pólo passivo deste feito. Por tais motivos, requer-se, preliminarmente, seja declarada a carência da ação, pela falta de uma de suas condições, extinguindo-se o processo sem julgamento do mérito, com fundamento no que dispõe o art. 267, VI, do CPC. III - QUANTO AO MÉRITO Se restar ultrapassada a preliminar, no que não se acredita, no

mérito vê-se que o Autor procura se locupletar indevidamente, às custas do Fiador. O Demandante postula o recebimento do valor de R\$..., conforme o cálculo de fl.. Aqueles montantes foram apurados de forma incorreta sempre com elevação indevida, em pelo menos 3 aspectos diferentes. 1. Quanto à correção monetária O Demandante não especifica que índice foi utilizado para se chegar às quantias constantes do aludido cálculo, o que, por si só, os invalida-se. O equívoco, todavia, é manifesto: apenas na parcela mais antiga, observa-se que a correção monetária ultrapassou o patamar de 30%, em apenas um ano, fato que, sabidamente, não ocorre neste País há vários anos. 2. Quanto ao valor do aluguel A partir do mês de .../..., não se sabe o porquê, os aluguéis foram majorados indevidamente de R\$... (R\$...) para R\$... 3. Quanto à multa O Autor pretende cob