

RESPONSABILIDADE PENAL

ACIDENTE DE TRÂNSITO

RESCISÃO DO CONTRATO COM O DE COBRANÇA — POSSIBILIDADE

RESUMO

- ..., sustenta o recorrente a tese da impropriedade da cumulação da ação de despejo por falta de pagamento com a cobrança, tendo em vista que o locador já dispõe de título executivo extrajudicial para fazer valer seus direitos, no caso, o próprio contrato de locação. - O argumento trazido pelo recorrente é uma novidade no processo, já que não foi suscitado na instância recorrida. De qualquer maneira, a tese da inépcia da inicial não pode ser aceita, tendo em vista que não há incompatibilidade de ritos na cumulação dos pedidos de despejo por falta de pagamento com a cobrança de locativos e encargos. Sequer há impossibilidade jurídica que autorize a declaração de inépcia da inicial. - A inicial não é inepta posto que, de acordo com o art. 62, inciso I, da lei inquilinária, possível cumular pedido de rescisão com o de cobrança de aluguéis e acessórios da locação. - Apesar de o contrato de locação estar elencado dentre os títulos executivos extrajudiciais (art. 585, IV, CPC), nada impede que o locador cobre o débito por intermédio de outro procedimento judicial, como por exemplo à ação de cobrança. Apenas fará o caminho mais longo. Também não pode ser desconsiderado o interesse e a conveniência do locador em concentrar as ações, já que não era hipótese de execução do contrato de locação, na medida em que havia pretensão de desocupação do imóvel. Além disso, o pedido de cobrança enseja a possibilidade de purga da mora por parte do locatário, o que proporciona uma solução mais rápida do problema, que é a inadimplência. - Em caso similar já decidiu a Câmara, cujo acórdão da Desª Genacéia da Silva Alberton, tem a seguinte ementa: "LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMULAÇÃO DE AÇÕES. De acordo com o inciso I do art. 62 da Lei nº 8.245/91 é possível cumular pedido de rescisão do contrato de locação com o de cobrança de aluguéis e encargos acessórios da locação. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. A lei não exige notificação prévia em caso de rescisão por falta de pagamento dos aluguéis. PURGA DA MORA. Depende de requerimento do locatário, a realizar-se em momento processual próprio. Inquilino que não demonstrou a existência de pagamentos parciais nem do alegado excesso. Preliminares rejeitadas. Apelo improvido." (APC n. 70001906908, 16ª Câmara Cível, j. 18.4.2001). - Como referido pela ilustre colega no corpo do acórdão, "Trata-se de cumulação facultativa, expressamente prevista pelo legislador, que coloca à disposição do locador, desde que se trate de contratos escrito, três opções: a) propor ação de despejo cumulada com a de cobrança de aluguéis; b) propor ação de despejo e posteriormente execução por título extrajudicial (art. 585, IV, do CPC); c) propor ação de execução, sem ajuizar a de despejo." - E não há incompatibilidade com o art. 292 do CPC, podendo ser deduzido pedido de rescisão da locação cumulado com cobrança de alugueres e acessórios contra o locatário. - Nesse sentido faz referência THEOTÔNIO NEGRÃO (in Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 28ª ed., p. 1.067): "Possível é a cumulação do pedido de despejo com cobrança de aluguel, nada impedindo que integrem passivamente a lide os fiadores, obrigados ao pagamento, em virtude de litisconsórcio. A cumulação dos pedidos é em relação ao inquilino, contra quem se dirigem os pedidos de despejo e de cobrança, permitindo-se o litisconsórcio em face do último (RTJE 134/168)". - Rejeito a preliminar de inépcia da inicial. Ac. de 23-06-2004 Arquivo do EMFOR, TJRS/N 7416 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2009. Ano LXI. Nº 729 jean

EMENTA

De acordo com o inciso I do art. 62 da Lei nº 8.245/91 é possível cumular pedido de rescisão do contrato de locação com o de cobrança de aluguéis e encargos acessórios da locação.