

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS — POSSIBILIDADE

RESUMO

- A preliminar impossibilidade jurídica de cumulação da pretensão despejatória, por falta de pagamento, com pedido de cobrança de aluguéis, foi corretamente repelida pelo magistrado. A inconformidade do recorrente sob este aspecto não merece prosperar. Da simples leitura do inciso I do artigo 62 da Lei nº 8.245/91, deflui a possibilidade da cumulação feita pelo autor. - Sobre a matéria, JOAQUIM DE ALMEIDA BATISTA, in "Código das Locações Urbanas", Ed. Jurídica Brasileira, pp. 1.118/1.119, consigna: "Os incisos I e II do artigo 62 da Lei nº 8.245/91 reconhecem o caráter constitutivo negativo da Ação de Despejo, ao se referir ao pedido de rescisão (inciso I) e admitir a cumulação do pedido desconstitutivo com o pedido condenatório de cobrança dos aluguéis e dos acessórios da locação. - Até o advento da Lei nº 8.245/91, não se admitia o pedido cumulativo (o despejo e o executivo). O rito executivo dos aluguéis tem espeque na Lei Processual Civil. O artigo 585 do Código de Processo Civil está assim redigido: '... IV - o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como o encargo de condomínio, desde que contratado por escrito.' A alteração que da Lei das Locações Prediais Urbanas faz do rito processual modifica toda a formação jurisprudencial a qual entendia que a Ação de Despejo é de natureza peculiar (executiva 'latu sensu')." - Quanto ao mérito, a alegação do recorrente é no sentido de que sendo empregado da firma T.I.P., da qual é sócio o requerido, teria recebido o imóvel para morar, como parte de seu salário e que o contrato de locação não passaria de simulação. - É certo que o recorrente foi empregado da firma T., como é certo também que celebrou contrato de locação, firmado por 02 (duas) testemunhas. Os depoimentos das 02 (duas) testemunhas ouvidas na instrução não descaracterizam o contrato de locação, conforme bem salientou o julgador singular. Acontece que a testemunha N.M. (fl....), que é vizinha, somente informou que o recorrente logo que foi morar no imóvel informou que "ganhou a casa para morar" porque "o senhor que trabalha na firma tinha dado a casa para ele morar". Como se verifica, a informação em nada soluciona a questão da simulação relativa ao contrato de locação. De mais a mais a testemunha apenas teria informes prestados pelo recorrente. A outra testemunha J.L.P., também ex-empregado da T., possuía Reclamatória Trabalhista em andamento contra a empresa por ocasião do depoimento de fl.... Mas, independentemente de tal situação, somente informou que "soube através do autor que o réu não pagava aluguel". Ora, tal afirmação não se constitui em nenhuma novidade. O requerido não pagava mesmo aluguel, tanto que está sendo demandado o locativo de quase todo o contrato nesta demanda. O fato de não pagar o aluguel não demonstra que estivesse isento, contrariamente, ao que consta do contrato de locação que não resultou descaracterizado. - Na realidade, o requerido não conseguiu demonstrar que o contrato de locação represente simulação, mesmo porque o prédio não pertence à firma para a qual trabalha e sim ao autor, e muito embora este seja sócio da firma para a qual trabalhou o requerido, com esta não se confunde juridicamente, muito menos com relação ao pagamento de salários. - Assim, resulta improcedente a irresignação, observando que quanto ao valor pedido pelo autor, relativamente a aluguéis em atraso, não houve impugnação, eis que esta limitou-se à negativa de existência do contrato. - Também improcede a alegação de que o magistrado sentenciou "ultra petita" por ter condenado o recorrente ao pagamento dos aluguéis que foram vencendo no curso da demanda. O inciso I do artigo 62 da Lei do Inquilinato vigente, estabelece que o senhorio deverá apresentar o cálculo do aluguel e encargos devidos. Entretanto, considerando que o aumento dos locativos é previsto no contrato e regulamentado por lei, nenhuma dificuldade resultará na apuração do "quantum" por ocasião da feitura da conta. Não teria sentido facultar somente a cobrança das prestações vencidas por ocasião da propositura da ação. A própria faculdade que a

lei concede ao senhorio de cobrar os aluguéis e encargos, cumulativamente com a Ação de Despejo, perderia seu alcance prático se tivesse que ajuizar Ação de Execução relativamente às parcelas que forem vencendo no curso da ação, situação que se repetiria em todos os processos em q

EMENTA

Os incisos I e II do artigo 62 da Lei nº 8.245/91 reconhecem o caráter constitutivo negativo da Ação de Despejo, contrariamente ao entendimento jurisprudencial fluente no sentido de que a ação correspondia à Execução "lato sensu", facultando a cumulação com cobrança de aluguéis e acessórios da locação. As prestações de aluguel e acessórios da locação que forem vencendo no curso da lide podem ser objeto de condenação, contrário senso, resultaria inócuo o dispositivo legal, eis que mesmo assim obrigaria o senhorio a ingressar com Ação de Execução por tais parcelas.