

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso Agravo de Instrumento 442.664
Relator Demóstenes Braga
Julgado em 23/10/1995

COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS — FIADORES - PARTE LEGÍTIMA NO PÓLO PASSIVO

RESUMO

- A matéria objeto do presente agravo é controvertida, muito embora já se tenha notícia de posicionamentos em prol da tese sustentada pelos agravantes, como consignado na decisão de ..., em que os fiadores, tratando-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, integrem o pólo passivo da ação. - Em recente trabalho, o ilustre advogado e professor JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI analisa a questão, entendendo perfeitamente cabível tal pretensão, ao assim se expressar: "Ademais - já agora sob o aspecto estritamente jurídico - a referida cumulação é de ser permitida com fundamento no artigo 46, inciso III, dada a inequívoca conexão pela causa de pedir, resultante, na demanda de cobrança, do vínculo obrigacional que une os réus - inquilino e fiador - ao autor. Escrevendo exatamente sobre este tema, o Desembargador Araken de Assis sustenta também ser possível ao locador demandar, em cumulação, despejo do alugador e a cobrança dos alugueres deste e do fiador, 'autorizado o litisconsórcio, nesta última, pelo artigo 46, III, do Código de Processo Civil' ('Locação e Despejo', Porto Alegre, Sérgio Fabris, 1992, p. 41). Ressalte-se, por fim que, comungando expressamente dessa mesma opinião, a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul deixou recentemente asseverado, à unanimidade de votos, em acórdão relatado pelo Juiz Heitor Assis Remonti, que, 'verbis': '...Duas são as possibilidades de cumulação de demandas, uma de ordem subjetiva, que dispensa a conexão objetiva entre as ações, desde que propostas contra o mesmo réu; e outra de ordem objetiva, fundada em litisconsórcio, desde que objetivamente conexas as demandas, tratadas respectivamente nos artigos 292 e 46, do CPC. No caso dos autos, existe a possibilidade tanto da cumulação objetiva, porque conexas as ações propostas respectivamente contra o inquilino e contra seu fiador, dada a existência de comunhão entre eles relativamente à obrigação de pagamento de aluguéis encargos, com amparo no artigo 46, do CPC... Uma situação não exclui a outra, ao contrário, complementam-se, até porque, na hipótese, ambas as ações têm por fundamento a mesma causa de pedir, qual seja a falta de pagamento de aluguéis, incidindo o disposto no artigo 46, II e III, do CPC...' Vale aduzir que a ementa deste importante aresto tem o mérito de sintetizar a equação adequada para o deslinde da questão: '...possível é a cumulação do pedido de despejo com a 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 inquilinato, contra quem se dirigem os pedidos de despejo e de cobrança, permitindo-se o litisconsórcio em face do último' (Rev. Trim. de Jurispr. dos Estados, 134/168; ementa 'in' THEOTÔNIO NEGRÃO, 'Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor', 27ª ed., São Paulo, Saraiva, 1996, nt. 8b ao artigo 62 da Lei nº 8.245, p. 1.031). Impende, pois, concluir que o artigo 292, em virtude de contemplar, como frisado, situação nitidamente diversa, longe está de incidir na hipótese vertente!" ("Tribuna de Direito", agosto de 1996, p. 11). - Oportuno, ainda, transcrever a jurisprudência em que figurou como Rel. a Juíza Luzia Galvão Lopes, no Agravo de Instrumento nº 442.664, proferido na 4ª Câmara, julgado em 24.10.1995. DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO - CUMULAÇÃO COM COBRANÇA DE ALUGUEL (ARTIGO 62, I, DA LEI Nº 8.245/91) - PEDIDO CONTRA FIADOR - CABIMENTO - Os fiadores têm legitimidade passiva para a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de alugueres. É que, qualquer que seja o desfecho do

despejo, substituirá a cobrança por débito de que, por sua própria condição, são titulares (passivos). - Anotação da comissão - No mesmo sentido: AI nº 458.797 - 7ª Câmara. - Rel. Juiz Demóstenes Braga - j. 14.05.1996. - Esse entendimento, sem dúvida alguma, acarreta maior celeridade processual, evitando-se, destarte, a propositura de nova ação, uma vez procedente a ação de despejo por falta de pagamento. - Isto posto, e considerando tudo o quanto mais consta dos autos, dou provimento ao agravo, para que os fiadores figurem no pólo passivo das ações. Ac. de 13-11-1996 Arquivo do EMFOR, TASP/N 2.859 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2000. Ano LII. Nº 615

EMENTA

Os fiadores são partes legítimas para figurarem no pólo passivo das ações.