

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso REsp 19.241-
Tribunal STJ
Relator Dias Trindade

CUMULAÇÃO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS — AÇÃO PROPOSTA CONTRA INQUILINO E FIADOR - ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- O art. 62 da Lei nº 8.245, de 18.10.91, estabelece: "Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito." - Resta saber se tem ou não o fiador legitimidade passiva para a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com a de cobrança de aluguéis. - Os tribunais estaduais têm-se dividido no desate da controvérsia. Para uns, como o Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que erigiu a Súmula nº 13, somente contra o locatário é possível a cumulação do pedido de rescisão da locação com o de cobrança de aluguéis e acessórios. No mesmo sentido, Segundo Tribunal de Alçada Civil do Rio de Janeiro. - Para outros (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Tribunal de Justiça de Minas Gerais), é possível a figuração do fiador na relação processual travada entre o locador e o locatário na propositura da ação de que trata o inc. I do art. 62 da Lei do Inquilinato. - Em resumo, não sendo o fiador partícipe da relação de direito material e tendo o instituto da fiança disciplina própria, emerge patente a sua ilegitimidade passiva. Para a outra corrente, hão de se conjugar o art. 62, I, da Lei do Inquilinato com os arts. 46 e 292 do CPC, cabendo, assim, a presença do fiador ao lado do locatário no pólo passivo. - Em doutrina, também há dissenso (NAGIB SLAIB FILHO - Comentários à Nova Lei do Inquilinato, Forense, 4ª ed., 1992 - p. 296 - inadmite a figuração do fiador na condição do citado art. 62, I, da Lei nº 8.245 JOSÉ ROGÉRIO CRUZ e TUCCI admite-a - Tribuna do Direito - agosto 1996). - O art. 62 da referida Lei nº 8.245/91, permitindo a cumulação e disciplinando procedimentos que a legislação específica anterior não continha, veio não só espancar dúvidas como também afastar certos entraves na solução de demandas judiciais envolvendo a relação "ex locato". - Pelo regime pretérito, como sabido, em mora o inquilino, o locador propunha ação de despejo, e depois procedia à cobrança dos aluguéis e encargos em atraso. Desse modo, o fiador não integrava a lide, que visava apenas o despejo. Pela lei vigente, a ação de despejo por falta de pagamento e a cobrança de aluguéis e acessórios podem constituir uma unidade, se utilizada a faculdade de cumulação, tornando-se incidível. E se o fiador não é citado para a ação, contra ele não se formou o título executivo judicial (art. 568, I, do CPC - REsp nº 19.241-SP - Rel. Min. Dias Trindade, in RSTJ 32/449). - Ainda, no STJ, decisão mais recente: "Não citado para a ação de despejo, não responde o fiador pelas custas e honorários devidos pelo locatário afiançado, aí não compreendida a correção monetária do débito dos aluguéis, cabível independentemente de estipulação contratual." (Quinta Turma, REsp nº 58.068-RJ, Rel. Min. José Dantas - DJ de 19.06.95, p. 18721 in THEOTONIO NEGRÃO, 29ª edição, Nota 8c ao art. 62, da Lei nº 8.245/91, p. 1118). - "Podem ser executados pelos ônus da sucumbência, decorrentes de ação de despejo, os fiadores que foram judicialmente cientificados desta." (STJ, Quarta Turma, REsp nº 8.005-SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, in THEOTONIO NEGRÃO, CPC, art. 585, nota 32, p. 485, 29ª ed.). - O inexcedível CARLOS MAXIMILIANO pontificou: "Considera-se o Direito como uma ciência primariamente normativa ou finalística (WURZEL); por isso mesmo a sua interpretação há de ser, na essência, teleológica; o hermeneuta sempre terá em vista o fim da lei, o resultado que a mesma precisa atingir em sua atuação prática. A norma enfeixa um conjunto de providências, protetoras, julgadas necessárias para satisfazer a

certas exigências econômicas e sociais; será interpretada de modo que melhor corresponda àquela finalidade e assegure plenamente a tutela de interesse para a qual foi regida." (Hermenêutica e Aplicação do Direito, 12ª ed., 1993, p. 151). - Com os olhos fitos nesta lição, o eminente Juiz do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, Nepomuceno Silva, na AC nº 234.861-2, relator para o acórdão, conjugando os arts. 46, 103, 274 e 568, I, do CPC com o art. 62, I, da Lei nº 8.245/91, expendeu estas considerações que, por consistentes e judiciosas, faço integrar o presente voto. Disse o ilustre Revisor: "A lei processual não estabelece prazo para admissibilidade do litisconsórcio facultativo, sendo certo que ele pode ocorr

EMENTA

Ação de rescisão de locação cumulada com cobrança dos aluguéis e acessórios proposta contra o inquilino e o fiador - Legitimação passiva do fiador - Admissibilidade.