

Recurso re -
Julgado em 24/03/1997

DIFERENÇAS DE ALUGUERES POSTERIORES À AÇÃO — COBRANÇA - POSSIBILIDADE

RESUMO

1. Conforme se observa dos elementos constantes dos autos, busca a exeqüente, ora apelante, via processo de execução por título extrajudicial com fulcro no art. 585, IV, do Diploma Processual Civil, a cobrança de diferenças de alugueres, compreendendo o período que vai de 07/91 a 06/94 (período apurado na conta de liquidação homologada nos autos de ação renovatória anterior, movida pelo executado contra a exeqüente, julgada anterior, movida pelo executado contra a exeqüente, julgada procedente), e mais o período posterior àquela conta, que vai de 07/94 a 06/96; a cobrança executiva é dirigida contra o locatário e a fiadora. - Diz o art. 73 da Lei 8.245/91: "Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez". - Refere-se o dispositivo legal acima à diferença dos alugueres vencidos durante a ação; quanto a este crédito, pode o credor optar por sua execução ou pelo despejo por falta de pagamento. Mas, desde que opte por executar o crédito, só poderá fazê-lo nos próprios autos da ação renovatória. - Com bem assinala J. NASCIMENTO FRANCO, in Ação Renovatória, 1994, Malheiros, p. 258, verbete 264: "Outra medida executória é a cobrança das diferenças de aluguel a partir do último dia do contrato renovado, nos próprios autos da ação renovatória (art. 73 da Lei 8.245/91, c/c o art. 646 do CPC), após a liquidação do cálculo do contador (arts. 589, 590 e 545, par. ún.) visto como se trata apenas de apurar e cobrar a diferença mês a mês (RT 668/12) entre o que o locatário vinha pagando e o quantum arbitrado na sentença". 2. Ocorre que, como se verifica dos documentos acostados à inicial, pela própria exeqüente locadora, extraídos dos autos da ação renovatória, por último ocorrida entre as partes (Proc. 26/91), a ora apelante promoveu naqueles autos, contra o locatário, a execução de sentença, para haver o recebimento dos créditos a título de diferença de alugueres, não só daqueles objeto da conta de liquidação, ali homologada, referentes aos vencidos durante a ação, compreendendo o período de 07/91 a 06/94, mas igualmente dos créditos posteriores, de 07/94, conforme se vê às f. (petição) e f. (demonstrativo). - Ora, o pedido objeto da presente execução repte o daquela execução fundada em sentença, apenas com o acréscimo do período de 11/95 a 06/96. - Em tese, poderia a apelante promover a execução autônoma, com base em título extrajudicial, a saber, o contrato de locação, contra o locatário e seu garante, relativamente às diferenças de alugueres, posteriormente àqueles vencidos durante a ação renovatória. - Contudo, o exeqüente promoveu execução de sentença, abrangendo as duas situações, ou seja, o débito homologado naqueles autos (período de 07/94 a 06/96) e o débito superveniente, ou seja, o referente ao período de 07/94 a 10/95, repetindo, neste procedimento de execução, a cobrança do mesmo crédito, apenas acrescido de mais o período de 11/95 a 06/96, como já dito. - Assim, o correto é que a apelante adeqüe a já iniciada execução de sentença nos autos da ação renovatória, limitando-a à cobrança tão-somente dos alugueres vencidos durante aquela ação. - Da execução presente, conseqüentemente, deverá ser excluído o crédito correspondente àquele período, podendo se aproveitar a presente execução autônoma para a cobrança tão-somente das diferenças dos alugueres vencidos após o término da ação renovatória. - Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao recuso, com observação, para os fins explicitados. Julgado em 25-03-1997 Revista dos Tribunais, Julho de 1997, vol. 741, pág. 311 EMFOR 613

EMENTA

Diferenças de alugueres posteriores à ação renovatória são passíveis de cobrança autônoma, com base em

título extrajudicial, contudo, iniciada a execução de sentença contra o locatário para cobrança de diferenças de alugueres vencidos no curso da ação renovatória, e de diferenças posteriores, não é dado ao credor promover nova execução autônoma que envolva também o crédito exequendo objeto da outra execução, e que, por isso, tem que ser afastado desta.

NOTA DA REDAÇÃO

RT