

***BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CUMULAÇÃO
DE PEDIDOS NA AÇÃO DE RESCISÃO DA LOCAÇÃO
COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS.*
(LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991)***

José Horácio Cintra Gonçalves Pereira

Juiz do Sendo Tribunal de Alçada Civil. Professor Doutor de Direito Processual Civil na Universidade Mackenzie e no CPC - Curso Preparatório para Concursos - SP. Professor Doutor convidado para os Cursos de graduação e pós-graduação, *lato sensu*, da Faculdade de Direito de Bauru.

A atual lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) permite que, nas ações de despejo por falta de pagamento, possam ser cumulados pedidos de rescisão da locação com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação (art. 62, I).

Essa cumulação não prevista em legislações anteriores e, muitas das vezes, não admitida quer pela doutrina, quer pela jurisprudência, está a exigir, pela sua novidade, algumas breves considerações sem, todavia, a pretensão de soluções definitivas.

* Colaboração especial do Professor José Horácio Cintra Gonçalves Pereira, por sua nímia gentileza, homenageando e incentivando a continuidade da publicação da *Revista Jurídica*.

O primeiro questionamento, para possibilitar a aludida cumulação, diz respeito à forma do contrato de locação, isto é, se a locação foi ajustada verbalmente ou celebrada por escrito.

Nesse último caso, ou seja, tratando-se de contrato escrito não se poderia falar em cumulação porque ao locador faltaria interesse processual (utilidade e adequação), uma vez que a avença locatícia, desde que comprovada por contrato escrito, é título executivo extrajudicial base da execução para recebimento dos aluguéis e encargos de condomínio (art. 585, IV, do CPC). É o entendimento firmado pelo douto Celso Anicet Lisboa, ao destacar que “o dispositivo em exame (art. 62, I) não tem aplicação aos contratos escritos, devendo o juiz, tão logo tome conhecimento do fato (art. 301, X, § 4º do CPC), declarar o autor carecedor de ação e extinguir o processo com base no art. 267, VI do CPC” (A nova lei de locações sob o enfoque processual - Forense - 1992, pág. 40).

Por sua vez, o ilustre Sylvio Capanema de Sousa observa que “alguns comentaristas manifestam a opinião de que, em havendo contrato escrito, não se deve admitir a cumulação dos pedidos, sendo o autor carecedor da ação, por falta de interesse, já que dispõe ele de título executivo, para cobrar os aluguéis e encargos, não se justificando que ele abra mão da via de execução, trocando-a por um demorado e complexo processo de conhecimento, incluindo-se aí a fase de liquidação de sentença, para obter, ao final, o que a lei já lhe concedia” (A Nova Lei do Inquilinato Comentada - Forense - 1993 - pág. 238). A propósito impõe-se conferir a doutrina de E. D. Moniz de Aragão (Comentário Forense - Vol. II, pág. 532) e Cândido Rangel Dinamarco (Manual de Direito Processual Civil, de Enrico Tulio Liebman, vol. I, pág. 182, nota nº 117), diante de hipótese semelhante.

Dessa forma, dever-se-ia permitir a cumulação dos pedidos - despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis e encargos - apenas na hipótese de contrato verbal de locação.

Nesse ponto é que reside a primeira controvérsia, pois o autor

estaria optando - mesmo diante de contrato escrito de locação -, em face da cumulação de pedidos, pelo processo de conhecimento, o que contraria seguro entendimento doutrinário que inadmite a possibilidade de escolha do processo.

Sucedee, porém, que vários doutrinadores admitem a cumulação, inclusive na hipótese de contrato escrito de locação, tanto assim que o eminente Desembargador Gildo dos Santos observa que “a nova lei, porém, certamente inspirada nos princípios da economia processual e de não multiplicação dos processos, felizmente instituiu a possibilidade de, nos mesmos autos, após o despejo por inadimplência, proceder-se à cobrança da dívida de aluguéis e encargos locatícios, desde que também essa última pretensão tenha sido acolhida” (Locação e Despejo - Revista dos Tribunais - 1994 - pág. 232). Também, sem qualquer diferenciação, a nobre Professora Maria Helena Diniz preleciona que “com a novel lei de locação de imóvel urbano possível será a cumulação de pedido de rescisão da relação ex locato com a cobrança do quantum debeatur, desde que a petição inicial contenha cálculo discriminatório do valor da dívida locatícia” (Lei de Locação de Imóveis Urbanos Comentada - Saraiva - 1992 - pág. 250).

O insigne Professor Vicente Greco Filho, após sustentar a necessidade do mencionado dispositivo (art. 62, I) - “porque a incompatibilidade de procedimento levava à impossibilidade da cumulação e porque o contrato de locação, quanto a aluguel e encargos, é título executivo extrajudicial, ensejador de execução, ocorrendo carência do pedido condenatório - destaca que a norma é salutar em termos de economia processual” (Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos - Editora Saraiva - 1992 - pág. 372).

Com igual preocupação e contornando as exigências processuais, o ilustre Sylvio Capanema de Sousa não compartilha da posição extremada e radical da carência acionária, pois se o locador preferir fazer a cumulação, para cobrar os aluguéis nos mesmos autos, apesar de já dispor de título executivo extrajudicial, não se deve impedi-lo (ob - cit. pág. 238).

Para finalizar, Francisco Carlos Rocha de Barros destaca que: “É de se considerar superada essa barreira doutrinária pela dicção do texto legal, que permite a cumulação de pedidos sem distinguir a locação escrita da verbal. Qualquer cientista processual torcerá o nariz, mas acabará se rendendo: além do texto legal, a praticidade da solução, em termos de economia processual, acabará impondo a aceitação da cumulação de pedidos também quando a locação tiver sido ajustada por escrito” (Comentários à Lei do Inquilinato, Editora Saraiva, 1995, pág. 352).

Dessa orientação não vem discrepando a jurisprudência do Segundo Tribunal de Alçada Civil (v.g. Apelações ns. 369.075, 407.826, 411.470, 417.627, 418.483, 436.826, entre outras).

A segunda controvérsia, admitida a cumulação inclusive em face de contrato escrito, diz respeito a legitimidade passiva. A ação deve ser aforada apenas em face do locatário ou deve incluir também os fiadores (não se podendo olvidar o art. 292 do CPC).

No primeiro caso, a sentença condenatória - cobrança de aluguéis e encargos - não poderia ensejar execução contra o fiador (ante o teor do art. 568, I do CPC). Na segunda hipótese, ou seja, na mencionada cumulação de pedidos figurariam no polo passivo e locatário e os fiadores para possibilitar a execução, com base em título judicial, dos fiadores.

Com alguma insegurança, Carlos Celso Orcesi Costa, admite a cientificação dos fiadores (Locação do Imóvel Urbano - Saraiva - 1992 - pág. 334). Com melhor precisão, Dilvanir José da Costa afirmar que “se cumular os pedidos, o autor poderá incluir o fiador no segundo pedido, citando-o para a ação” (A Locação no Direito Brasileiro - Del Rey - 1993 - pág. 274).

O ilustre Francisco Barros não admite essa possibilidade de cumulação subjetiva, inclusive destaca o Enunciado nº 13 do Centro de Estudos do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (somente contra o locatário é admissível a cumulação do pedido de rescisão da locação com o de cobrança de aluguéis e acessórios), todavia ressalta que: “Não faltarão, sem dúvida, quem defenda a inclusão do fiador na ação em que se cumula

pedido de despejo com cobrança de aluguel. Ele seria considerado réu - litisconsorte apenas em relação ao pedido de cobrança. O princípio da economia processual e a cumulação inventada pela norma sob exame acabarão vencendo, é quase certo, as resistências de ordem técnica” (ob. cit., pág. 353).

Diante de todas estas considerações doutrinárias é possível concluir que a Lei 8.245/91, afastando-se de certos princípios processuais, autorizou a cumulação de pedido de rescisão de locação com o de cobrança dos aluguéis e encargos decorrente de locação ajustada verbalmente ou por escrito, bem como estaria admitindo também a inclusão dos fiadores no polo passivo, em favor da economia processual e da desburocratização, unificando e simplificando dois dos mais freqüentes pleitos judiciais (Dilvanir José da Costa); trata-se de norma salutar em termos de economia processual, na opinião de Vicente Greco Filho.

Não fosse este o entendimento, o art. 62, I da Lei 8.245/91, teria aplicação reduzidíssima ante o caráter, nos dias atuais, excepcional dos ajustes locatícios verbais. Não fosse também permitido o litisconsórcio passivo (locatário e fiadores) na aludida cumulação de pedidos, estar-se-ia, por via oblíqua, impedindo-se a cumulação, posto que a execução do título judicial não poderia recair sobre o fiador - porque não fora parte no processo de conhecimento -, a não ser que se admita violação de princípio constitucional (art. 5º, incisos LIV e LV).

Em suma, a cumulação retratada é perfeitamente possível qualquer que seja a forma de avença locatícia; sendo admissível também, caso queira o locador promover a execução do título judicial contra o fiador, a citação deste último no processo de conhecimento em face do pedido de cobrança.