

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA - ALUGUEL - CUMULAÇÃO DE PEDIDOS - PURGAÇÃO DA MORA - DEPÓSITO - VALOR INSUFICIENTE - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - SUCUMBÊNCIA - ART. 12 DA LEI 1.060/50

- É lícito ao locatário, para evitar a rescisão do contrato de locação, purgar a mora, depositando o valor dos aluguéis e acessórios vencidos e aqueles que forem vencendo no decorrer do processo.
- O depósito de valor insuficiente para a purgação da mora autoriza a decretação do despejo e a condenação do devedor ao pagamento do valor complementar.
- Se a parte pleiteou o benefício da justiça gratuita, não se encontra obrigada a depositar o valor das custas processuais e honorários advocatícios, para que fique emendada a mora.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.04.187568-6/001 - Comarca de Juiz de Fora - Relatora: Des.^a HELOÍSA COMBAT

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.0145.04.187568-6/001, da Comarca de Juiz de Fora, sendo apelante Priscila Ladeira Guilhon e apelada Márcia de Assis Chacur, acorda, em Turma, a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Dárcio Lopardi Mendes (Vogal), e dele participaram os Desembargadores Heloísa Combat (Relatora) e Renato Martins Jacob (Revisor).

O voto proferido pela Desembargadora Relatora foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2005.
- *Heloísa Combat* - Relatora.

Notas taquigráficas

A Sr.^a Des.^a *Heloísa Combat* - Conheço do recurso, estando presentes os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

Trata-se de apelação cível interposta por Priscila Ladeira Guilhon nos autos da ação de despejo c/c cobrança por falta de pagamento ajuizada por Márcia de Assis Chacur, pretendendo a reforma da r. sentença proferida pelo MM. Juiz

da 4ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, que julgou procedente o pedido de despejo e o de cobrança de aluguéis e encargos e declarou rescindido o contrato de locação.

A r. sentença fundamentou-se no fato de que a primeira ré pleiteou a purgação da mora, o que, por si só, constitui reconhecimento do pedido do autor, sendo incompatível essa pretensão com a contestação.

Respaldou-se no fato de que a mora foi purgada a menor, o que autoriza a decretação do despejo e a condenação ao pagamento do restante da dívida.

Foram opostos embargos de declaração às f. 76/78, rejeitados pelo MM. Juiz de primeiro grau.

I - Questão preliminar: nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa.

Nas razões apresentadas às f. 80/84, sustenta a apelante, preliminarmente, cerceamento de defesa, haja vista que não teve oportunidade de produzir as provas pleiteadas, a saber, o depoimento pessoal da apelada e do representante legal da empresa que administra o seu imóvel.

A preliminar não procede.

De fato, a prolação de sentença sem proporcionar às partes o direito de realizar as provas

pleiteadas, em tese, consiste em violação ao seu direito à ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal.

É realmente essencial que se oportunize à parte a produção das provas solicitadas, quando se destinarem a demonstrar a veracidade de suas alegações e contribuam para a justa e efetiva prestação jurisdicional.

Todavia, na espécie, ao pleitear a prova oral, não especificou o apelante o que, especificamente, pretendia com ela provar.

A discussão dos autos gira em torno de se o depósito efetuado pelo recorrente é suficiente e se houve o pagamento em separado de alguns encargos, questões que demandam a realização de prova documental.

Com efeito, os depoimentos solicitados pela apelante em nada solucionariam essas questões, que devem ser comprovadas através de recibos e comprovantes de depósitos.

Anular a referida sentença, pela ausência de realização de provas orais, violaria consideravelmente os princípios da economia processual e da celeridade e efetividade da prestação jurisdicional e, ademais, seria inócuo.

Com base nessas considerações, rejeita-se a preliminar.

II - Mérito.

No mérito, argumenta a apelante que, ao pleitear a purgação da mora, trouxe para os autos os comprovantes de quitação dos encargos, relativos à Cesama e Cemig, depositando o valor dos aluguéis e do IPTU.

Assevera que excluiu do depósito o valor atinente às custas e honorários, em razão de estar sob o pálio da justiça gratuita.

Alega que a recorrida não trouxe para os autos o comprovante do valor do IPTU.

Primeiramente, cumpre analisar se a purgação da mora implica, necessariamente,

reconhecimento do pedido do autor, estando vinculada a este quanto a valores e parcelas cobradas, ou se pode ser feita a menor.

Consta do art. 62 da Lei 8.245/91 que:

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel 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;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa.

Observa-se, portanto, que, se o locatário pretende se beneficiar da purgação da mora, deve efetuar o depósito na forma acima mencionada, incluindo os aluguéis e acessórios da locação, juros, multas, penalidades, custas e honorários vencidos até a data do depósito.

Verifica-se da inicial que a autora pretende receber o aluguel vencido em 1º.08.04, no valor de R\$ 1.340,00; a quinta parcela do IPTU/2004, equivalente a R\$ 139,00; taxas do Cesama relativas a junho e julho de 2004, que somam R\$ 49,10, e da Cemig, no valor de R\$ 323,14; multa contratual de R\$ 305,62; custas processuais, R\$ 355,00, e honorários correspondentes a R\$ 502,37.

Para evitar a rescisão da locação, deveria a ré depositar, além desses valores, os aluguéis e acessórios da locação, que venceram até a efetivação da purgação da mora, nos termos do art. 62, V, da Lei 8.245/91.

Na espécie, a purgação da mora ocorreu em 29.10.04, no valor de R\$ 4.896,55, de modo que estaria a devedora obrigada a depositar os aluguéis e os acessórios vencidos em agosto, setembro e outubro de 2004.

Os aluguéis referentes a esses três meses totalizam R\$ 4.020,00; as taxas da Cesama e Cemig foram pagas diretamente àqueles órgãos, conforme demonstram os comprovantes de f. 39/45 e 55/58, respectivamente, o que desobriga a devedora de depositar judicialmente essas taxas.

Quanto à multa contratual, o contrato prevê que seja de 10% nos primeiros 10 dias, e 20% quando ultrapassado esse período, percentual que não foi contestado pela parte, razão pela qual deve prevalecer.

Assim, considerados os meses de inadimplência, a apelante deveria pagar R\$ 1.608,00, a título de multa contratual.

No que se refere aos juros previstos no contrato, em 1% ao mês, no período compreendido entre o vencimento das parcelas e o pagamento da dívida, totalizariam R\$ 80,40.

No que toca às custas processuais e honorários advocatícios, certo é que a ré pleiteou à f. 29 os benefícios da assistência judiciária, apresentando a declaração de pobreza legal, à f. 29.

Nessas circunstâncias, a requerida não estaria obrigada a incluir no depósito o valor atinente às custas processuais e honorários advocatícios, por força da isenção legal concedida pela Lei 1.060/50.

Nesse sentido, confirmam-se os comentários tecidos por Theotonio Negrão:

Se a parte goza dos benefícios da assistência judiciária, no valor da purgação da mora não se incluem as despesas alusivas a custas e honorários de advogado, isenção que perdurará pelo prazo e forma previstos no art. 12 da

Lei 1.060/50 (*Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor*, 33. ed., São Paulo: RT, 2003, p. 1.599).

No entanto, observa-se que, mesmo excluída a parcela relativa a custas e honorários, o depósito no valor de R\$ 4.896,55 foi insuficiente, não abrangendo todas as parcelas que a requerida estava obrigada a pagar.

O outro depósito efetivado em 09.11.04, no valor de R\$ 1.479,00, refere-se ao aluguel e ao IPTU vencidos em novembro de 2004, não podendo ser considerado complementação da diferença.

Ressalte-se que, intimada a autora para manifestar-se sobre os depósitos, deles discordou, salientando serem insuficientes, e, cientificada a ré desse fato, não efetuou o depósito complementar, mas apenas apresentou a petição de f. 53/54, através da qual tenta justificar o valor depositado.

Evidenciado que a emenda da mora não foi suficiente, aplica-se o disposto no inc. IV do art. 62 da Lei 8.245/91, que ora se transcreve: “não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada”.

Portanto, se o depósito foi insuficiente e não houve complementação posterior, é lícita a decretação do despejo e a condenação do réu a pagar as parcelas faltantes.

Ressalte-se, entretanto, que, de acordo com o que foi acima exposto, dos valores cobrados na inicial devem ser descontados as parcelas já pagas e os depósitos efetivados.

No entanto, a cobrança de tais valores não pode ser exigida no depósito judicial destinado à purgação da mora.

Isso posto, nego provimento ao recurso, ficando mantida integralmente a r. sentença de primeiro grau.

-:-:-