



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.440.875 - SP (2011/0308649-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : VIRAMAR CONFECÇÕES LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : MARCIANO BAGATINI
RECORRIDO : OSWALDO AURICCHIO - ESPÓLIO
REPR. POR : ANELLA AURICCHIO - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ADEMIR BUITONI E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. AUSÊNCIA DE INÍCIO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. SÚMULA N. 7/STJ. PURGAÇÃO DA MORA. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE.

1. Incide a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Em ação de despejo, objetivando purgar a mora, o devedor ou fiador devem fazê-lo no prazo de quinze (15) dias após a citação, sendo desnecessária autorização judicial para proceder ao depósito judicial. Art. 62 da Lei n. 8.245/91.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e nesta parte negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 17 de março de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.440.875 - SP (2011/0308649-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : VIRAMAR CONFECÇÕES LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : MARCIANO BAGATINI
RECORRIDO : OSWALDO AURICCHIO - ESPÓLIO
REPR. POR : ANELLA AURICCHIO - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ADEMIR BUITONI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Na origem, ANELLA AURICCHIO - INVENTARIANTE propôs ação de despejo em desfavor de VIRAMAR CONFECÇÕES LTDA. A sentença julgou procedente o pedido, condenando a parte ré ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos até a efetiva desocupação, bem como concedendo o prazo de quinze (15) dias para a desocupação voluntária. Na oportunidade, também foi julgada improcedente a reconvenção proposta.

Descontente, a parte ré apelou ao Tribunal de origem, que, ao final do julgamento, negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

"Locação de imóvel - Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios - Comprovação do pagamento dos locativos por prova exclusivamente testemunhal - Inadmissibilidade, na espécie - Sentença de procedência - Preliminares rejeitadas - Recurso desprovido.

1. Preliminar de nulidade da sentença, por falta de arbitramento de caução para o caso de execução provisória - Omissão que não invalida a sentença - Exigibilidade apenas quando da propositura da execução provisória - Caução, ademais, prestada nos autos. Preliminar rejeitada.

2. Cerceamento de defesa - Sentença que indeferiu a produção de prova exclusivamente testemunhal para a prova de alegado pagamento dos locativos vencidos - Inexistência de início de prova escrita, provinda da outra parte - Prova testemunhal inócua para comprovar os alegados pagamentos - Parentesco que, no caso concreto, não impedia a locatária de obter a prova escrita da obrigação, inexistente qualquer fundamento relevante para a omissão, não bastando o mero vínculo familiar.

3. Purgação da mora. Desnecessária prévia e expressa autorização judicial para realização do depósito relativo à emenda parcial da mora. Admitida a mora em relação a parte do valor cobrado, deve o locatário desde logo depositar o montante incontroverso, contestando o mais. Não o fazendo, sujeita-se ao despejo, nos termos do enunciado no 28 do Centro de Estudos do extinto 20 Tribunal de Alçada Civil de São Paulo."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Daí a interposição de recurso especial com arrimo na alínea "a" do dispositivo constitucional, ocasião em que a recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos:

a) arts. 402, II, e 403, do Código de Processo Civil, ao argumento de que é nula a sentença ante o julgamento antecipado da causa, uma vez que houve cerceamento de defesa ao se indeferir a prova testemunhal e depoimento pessoal da parte autora, visto que se pretendia provar que havia aluguéis cobrados que já estavam pagos, sustentando ainda que os casos de parentesco não são hipóteses restritivas de produção de prova exclusivamente testemunhal; e

b) art. 62, *caput*, inciso II, da Lei n. 8.245/91, uma vez que, se há contestação de que a cobrança é excessiva, não é necessário que o réu deposite referidos valores, bem como que se entendesse o juiz da causa que deveria ter sido feito o depósito dos valores incontroversos, deveria tê-lo dito no despacho inicial, determinando prazo para purgar a mora.

A parte adversa apresentou contrarrazões (fls. 334/339).

Em decisão de fls. 366/367, determinei a conversão do agravo em recurso especial para melhor exame.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.440.875 - SP (2011/0308649-2)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE INÍCIO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. SÚMULA N. 7/STJ. PURGAÇÃO DA MORA. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE.

1. Incide a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
2. Em ação de despejo, objetivando purgar a mora, o devedor ou fiador devem fazê-lo no prazo de quinze (15) dias após a citação, sendo desnecessária autorização judicial para proceder ao depósito judicial. Art. 62 da Lei n. 8.245/91.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

O recurso não merece prosperar.

No presente caso, está-se diante de hipótese de ação de despejo, litúgio que envolve descumprimento de contrato de locação entre familiares, uma vez que a empresa locatária/ré é de propriedade de genro e filha da parte locadora/autora.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, tanto a sentença quanto o acórdão, diante de indícios mínimos de prova em relação a qualquer pagamento dos aluguéis alegados pela parte ré, dispuseram ser incabível a prova testemunhal requerida. O Tribunal de origem, analisando a questão, concluiu o seguinte:

"Pagamento de valor relativo a aluguel se prova com recibo de quitação firmado pelo locador, admitindo-se comprovante de depósito identificado em conta ou transferência bancária, ordem de pagamento ou, ainda, por microfilme de cheques e sua respectiva compensação na conta do credor.

Na falta de início de prova escrita dos alegados pagamentos, dispensável a prova oral e autorizado o julgamento antecipado do que decorre inexistente cerceamento de defesa.

De fato, inaplicável o artigo 402, inciso II do Código de Processo Civil.

A negociação para devolução amigável do imóvel fracassou em março de 2007 e a ré admite estar em débito com os aluguéis vencidos a partir desse mês até



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

março/2008, no valor de R\$ 15.551,19. Logo, independentemente da concessão ou não de prazo para purgação da mora, ou do deferimento desta, deveria ter feito o depósito judicial da quantia que entende incontroversa.

Sua inação, a pretexto de incabível necessidade de deferimento judicial para purgação da mora, ou da concessão de prazo para promover o depósito, demonstra disposição de manter-se inadimplente até no tocante à dívida incontroversa.

A falta de iniciativa da ré desde que surgiram as primeiras cizânias parentais comprometeu a credibilidade de suas alegações, haja vista que desde a primeira recusa ao recebimento do locativo ou entrega de recibo, nos idos de setembro/2005 ou março/2007, deveria ter ajuizado ação de consignação em pagamento, até mesmo para assegurar que quizilas familiares não interferissem no adimplemento de sua obrigação e na prova de sua quitação.

(...)

Na época anterior a março de 2007 ou setembro de 2005, não havia dissensões entre as partes. Logo, nenhuma impossibilidade havia em obter-se um singelo recibo, declaração ou algo do gênero.

Os representantes da locatária devem saber que as relações de parentesco dos dias atuais estão bem distantes daquelas de tempos idos, em que palavra dada era palavra cumprida. Agora, só os demasiadamente ingênuos dispensam documento comprobatório de pagamento, especialmente de aluguel, dados os riscos que daí derivam.

Note-se que a empresa locatária era de propriedade de genro e filha do falecido locador e sua mulher, não apenas da filha. Mais uma razão para não se dispensar recibo de quitação, de todos sabido que o relacionamento genro-sogra ou nora-sogra frequentemente resvala para a dissensão e litígios de todo gênero.

Ainda, o parentesco, no caso concreto, não impedia a locatária de obter a prova escrita da obrigação, inexistente qualquer fundamento relevante para a omissão, não bastando o mero vínculo familiar." (fls. 304/306).

Verifica-se, pois, que os fatos colhidos nos autos, principalmente a inexistência de indício de prova dos aluguéis por parte da locatária e, até mesmo, a não efetivação de depósito dos valores tidos por incontroversos, foram suficientes para se concluir pela desnecessidade de produção de prova testemunhal e pela disposição de ela manter-se inadimplente.

A reforma do julgado com o fim de último de se entender pela existência de cerceamento de defesa e pela necessidade de produção da prova requerida é procedimento que somente se faz possível com a incursão no conjunto de fatos e provas dos autos, o que é incabível ante o óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Também não merece prosperar o argumento levantado pela parte recorrente de que é necessária a determinação judicial para que só então venha a efetivar o depósito dos valores devidos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dispõe o preceito indicado como violado:

"Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)"

O dispositivo trata de hipótese em que, havendo a citação do locatário e do fiador para responderem aos termos da ação, querendo eles evitar a rescisão do contrato objeto do litúgio, é cabível a purgação da mora, nos termos mencionados.

Não há disposição legal de que deve o juiz da causa determinar, após pedido dos locatários devedores, o pagamento dos valores devidos. Consoante o texto legal, fica ao livre arbítrio do devedor, respeitado o prazo após a citação e querendo a continuidade do contrato de locação, efetuar o depósito judicial dos valores cobrados.

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, ao tecer comentários em relação à purgação da mora, esclarece que não há necessidade de pedido e autorização para tanto:

"Relevante alteração produziu a Lei nº 12.112/09, no que se refere à purgação da mora.

(...)

Tudo agora se modificou, tornando o sistema muito mais prático e célere.

Para que o locatário ou o fiador purguem a mora, inibindo a decretação do despejo, terão que, desde logo, no único prazo de 15 (quinze) dias, a contar da citação, efetuar o depósito integral do débito, independente de cálculo.

Não mais há que se falar em pedido de autorização para purgar a mora, e em dois atos processuais, que se tornaram uno, em obediência ao princípio da efetividade." (*In A Lei do Inquilinato Comentada*, 7ª ed., Editora GZ, Rio de Janeiro, 2012, p. 282).

Da mesma forma, o ensinamento de SÍLVIO DE SALVO VENOSA:

"Poderá o devedor (locatário e fiador) evitar a rescisão, requerendo, no prazo de 15 dias contado da citação depositar o débito atualizado, independentemente de cálculo. Não há mais necessidade de ser feito pedido expresso nesse sentido, como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estampava a redação original da lei, o que dificultava o depósito por parte do devedor. Esse pagamento de que fala a lei constitui a purgação da mora. Como existe a possibilidade de cumulação de pedidos, haverá situações ricas de detalhes que só a prática poderá demonstrar a solução. Pelo que consta da lei, o princípio geral de incompatibilidade de purgação de mora com a contestação persiste. No entanto, a própria lei admite que o devedor pague o que entender incontroverso, discutindo-se parte do débito. Tanto é assim que, uma vez autorizada a emenda da mora, caso o locador entenda, na forma do inc. III, que a oferta não é integral, o locatário poderá complementar o depósito. E se não complementar o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, sem prejuízo de o locador levantar a quantia incontroversa." (*In Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*, 10ª ed., Editora Atlas S.A., São Paulo, 2010, p. 286/288).

De igual modo, o entendimento de GILDO DOS SANTOS, que, ao tecer comentários sobre os requisitos da inicial e a necessidade de discriminação dos valores devidos pelo locatário, afirma que:

"(...) Isso permitirá, sem maiores delongas, que o inquilino, no prazo de 15 dias após ser citado, não necessite requerer ao juiz, como antes, autorização para pagar o débito apontado, atualizado, mas, sim, deve efetuar o depósito judicial nesse prazo de 15 dias, incluindo os locativos e encargos que se vencerem até o dia desse depósito, bem como os juros de mora (legais, hoje de 1% ao mês, como se depreende do art. 406 do CC/2002, combinado com o art. 161, § 1º, do CTN), além de 10% sobre o total devido a título de honorários advocatícios do credor, tudo isso em respeito à lei." (*In Locação e Despejo: Comentários à Lei 8.245/91*, 7ª ed., Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 2012, p. 451).

Dessa forma, atento à doutrina e ao que dispõe a nova redação do art. 62 da Lei n. 8.245/91, alterado pela Lei n. 12.112.2009, em ação de despejo, objetivando purgar a mora, o devedor ou fiador devem fazê-lo no prazo de quinze (15) dias após a citação, sendo desnecessária autorização judicial para proceder ao depósito judicial.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0308649-2 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.440.875 / SP**

Números Origem: 1102007000361 1102008000421 12687742820078260100 5830020071267744
5830020081253961 990100570030

PAUTA: 17/03/2015

JULGADO: 17/03/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VIRAMAR CONFECÇÕES LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : MARCIANO BAGATINI
RECORRIDO : OSWALDO AURICCHIO - ESPÓLIO
REPR. POR : ANELLA AURICCHIO - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ADEMIR BUITONI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e nesta parte negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.