



ACÓRDÃO:

APELAÇÃO PROCESSO Nº: 0003925-35.2014.8.14.0038

EXPEDIENTE: 2º CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELANTE: MINERAÇÃO SOARES E PASSOS LTDA EPP

ADVOGADOS: ORLANDO BARATA MILEO JUNIOR E OUTRO

APELADO: ALSAN ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADO: RUBENS NASCIMENTO MOTA

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. MODALIDADE NÃO RESIDENCIAL. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS. COMPROVADA A RELAÇÃO LOCATÍCIA E NÃO DEMONSTRADO O PAGAMENTO DOS ALUGUEIS É CABÍVEL O DESPEJO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NADA HÁ DE ILEGAL OU TERATOLÓGICO NA PROLAÇÃO DA SENTENÇA, NÃO HAVENDO FALAR-SE EM CERCEIO DE DEFESA PELA AUSÊNCIA DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. PURGAÇÃO DA MORA. ART. 62, II DA LEI DO INQUILINATO. NÃO SE JUSTIFICA A COLHEITA DE PROVA ORAL QUANDO INDISPENSÁVEL SE APRESENTA A DEMONSTRAÇÃO POR MEIO DE DOCUMENTO. PURGAÇÃO DA MORA É UMA FACULDADE DO LOCATÁRIO, PODENDO RESISTIR À PRETENSÃO DO AUTOR, OFERECENDO RESPOSTA. DESCABE INTIMAÇÃO PARA COMPLEMENTAR O DEPÓSITO DE EMENDA DA MORA SE O LOCATÁRIO, REGULARMENTE CITADO, CONTESTA O PEDIDO, NEGANDO A EXISTÊNCIA DO DÉBITO. ÔNUS DA PROVA AO RÉU DO ALEGADO FATO EXTINTIVO OU MODIFICATIVO DO DIREITO DO AUTOR. RISCO ASSUMIDO PELO RÉU, SE RESOLVER CONTESTAR O PEDIDO: NÃO LOGRANDO ELE DEMOSTRAR SEU DIREITO, O DESPEJO SERÁ INEVITÁVEL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso de Apelação.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará - 04 de abril de 2016. Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Roberto Gonçalves de Moura.

Belém, 04 de abril de 2016.

Rosileide Maria da Costa Cunha

Desembargadora Relatora

## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de APELAÇÃO CÍVEL interposto por Mineração Soares e Passos LTDA EPP, contra sentença proferida nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis, processo nº 0003925-35.2014.8.14.0038, oriunda do Juízo da Vara Única de Ourém/PA, através da qual julgou procedente os pedidos da inicial, declarando rescindido o contrato de locação efetuado entre as partes e determinando a desocupação do imóvel, bem como condenou a ora apelante ao pagamento do valor dos alugueis em atraso, pelo período de julho de 2014 até a data da desocupação do imóvel, obedecendo a correção de valores. Por fim, também o condenou ao pagamento de custas e honorários no patamar de 20% (cinte por cento) do valor da condenação.

Em decisão do juízo a quo, o pedido de cobrança dos acessórios do contrato de locação foi desconsiderado, pelo fato de ter sido realizado por pessoa jurídica diversa do apelado, entendido como controverso apenas o valor de R\$ 156.140,93 (cento e cinquenta e seis mil, cento e quarenta reais e noventa e três centavos).

Insurge-se a apelante contra a decisão, aduzindo que, de acordo com a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), pode ser evitada a rescisão contratual se



no prazo de 15 (quinze) dias da citação for efetuado o pagamento do débito atualizado, e ainda, no caso de alegação por parte do locador que o pagamento não foi integral, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, o que foi realizado, uma vez que manifestou a intenção de purgar a mora mediante depósito judicial da quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referente ao aluguel vencido.

Segundo o apelante, a mora foi purgada, pois alega que efetuou o pagamento do valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), levando em consideração que o autor impediu o exercício regular da posse e uso do imóvel objeto de locação durante 02 (dois) meses, apenas retomando a posse após decisão liminar proferida nos autos de interdito proibitório n° 0003305.23.2014.8.14.0038.

Aduziu, ainda, que no início do contrato, realizou antecipadamente o pagamento de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo que R\$ 100.000,00 (cem mil reais) foi entregue de boa-fé em dinheiro nas mãos do locador, e o restante foi transferido para a conta bancária do genro do apelado. E por fim, afirmou que nos autos do interdito proibitório, houve transação em que o locatário entregou uma camionete Hilux 2011 avaliada na tabela FIPE em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), que nas contas do locador foi apreciada em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

Por fim, requereu a anulação da sentença para que, em razão do descumprimento da Lei do Inquilinato e pela ocorrência do cerceamento de defesa, os autos sejam remetidos ao juízo de origem, a fim de que seja permitido ao apelante complementar o depósito para purgar a mora. Alternativamente, pugnou pela reforma da sentença para que seja desconsiderado o valor devido, além dos valores já depositados em juízo e que seja reconhecido o direito de exercício de retenção do objeto da demanda, até que o apelante seja indenizado pelas benfeitorias realizadas.

Às fls. 261, o ora apelado requereu que fosse deferida a ordem para o locador retirar por alvará a quantia depositada em juízo, bem como o despejo compulsório do locatário, haja vista que já transcorreu o prazo para o cumprimento da decisão que determinou o despejo não compulsório, argumentando que ainda que exista recurso de apelação, o mesmo só poderia ser recebido apenas no efeito devolutivo.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo, conforme decisão de fls. 265/268.

Às fls. 271/277, o apelado apresentou contrarrazões, e, às fls. 287/288 requereu o desentranhamento de peças estranhas ao processo, indicando os documentos de fls. 211/249. Remetidos os autos a este Egrégio Tribunal de Justiça, após o prévio juízo de admissibilidade, foram os mesmos distribuídos, inicialmente, à relatoria da Desa. Helena Percila de Azevedo Dornelles e, em decorrência da aposentadoria da eminente desembargadora, o processo foi redistribuído à minha relatoria (fls 301).

Os autos foram remetidos à revisão da Excelentíssima Desembargadora Célia Regina de Lima Pinheiro.

Após a revisão, o apelado peticionou às fls. 312/314 requerendo o levantamento da quantia depositada.

É o relatório.

VOTO



Preenchidos os pressupostos recursais, conheço do recurso de Apelação, passando a sua análise.

#### I. DA AÇÃO DE DESPEJO

Trata-se de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis, a qual foi julgada procedente, sendo declarado rescindido o contrato de locação efetuado entre as partes e determinado a desocupação do imóvel, bem como a condenação da ora apelante ao pagamento do valor dos alugueis em atraso, período de julho de 2014 até a data da desocupação do imóvel.

Primeiramente, cabe esclarecer que a Lei n° 8.245/91 (Lei do Inquilinato), disciplina sobre a Locação Imobiliária Urbana e regula três modalidades, quais sejam, residencial, por temporada e não residencial.

No presente caso, trata-se da modalidade não residencial, eis que a finalidade da locação é para a extração, lavagem e britamento de pedras e extração de areia. Sabe-se que o apelante está inadimplente no que se refere ao pagamento dos alugueis acordados, sendo assim, nesse caso e nos demais previstos no art. 9° da Lei do Inquilinato, a locação poderá ser desfeita. Vejamos o artigo 5° da mesma lei:

Art. 5° Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

O locador pode buscar a resolução do contrato através da Ação de Despejo, conforme o artigo supra, devido ao fato de que o contrato de locação decorre de natureza onerosa e a obrigação de pagar os alugueis e demais encargos é essencial para a continuidade do mesmo, de modo que o descumprimento gera a rescisão do contrato e a retomada do bem.

Neste sentido, é o entendimento dos Tribunais Pátrios, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL Interposição contra sentença que julgou procedentes os pedidos formulados na ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de alugueres, acessórios e encargos de locação. Contrato de locação residencial. Inadimplemento de alugueis. Despejo. Desocupação. Prosseguimento do feito em relação à cobrança. Depósitos judiciais pertinentes aos alugueis e efetuados nas datas dos respectivos vencimentos que não geram mora, tampouco multa. Depósitos judiciais que sofrem incidência automática de correção monetária por índices legais. Necessidade de afastamento do excesso do crédito apresentado com apresentação de novos cálculos. Em se tratando de cobrança de alugueis, incumbe ao réu comprovar que realizou os respectivos pagamentos. Ônus que decorre da regra disciplinada pelo artigo 333, II, do Código de Processo Civil, do qual não se desvencilharam os devedores. Sentença parcialmente reformada.

(TJ-SP - APL: 01133886320098260001 SP 0113388-63.2009.8.26.0001, Relator: Mario A. Silveira, Data de Julgamento: 21/01/2013, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/01/2013)

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PERFECCÃO PELA TRANSFERÊNCIA DA POSSE. ÔNUS DA PROVA. ART. 333, II DO CPC. -Na espécie, o douto Juízo da 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza julgou procedente a Ação de Despejo proposta pela Agravada, no sentido de reconhecer o inadimplemento contratual do Réu Agravante, declarando rescindido o contrato de locação firmado entre as partes - contrato de locação acostado às págs. 76/77, cuja pactuação prevê como signatários os contendentes. -Na hipótese, em que pese a documentada contratação, o Recorrente afirma que a Autora seria parte ilegítima para figurar no polo ativo da Demanda, uma vez que a mesma não teria comprovado o domínio do imóvel locado. -Contudo, para se propor a Ação de Despejo desimporta que o locador seja proprietário do imóvel, bastando sua posse, por qualquer forma. A prova da propriedade do imóvel é irrelevante para a solução da lide, pois este tipo de contrato se perfectibiliza pela transferência apenas da posse, não do domínio, bastando que haja um contrato de locação firmado entre as partes. Considerando que o contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e



locatário, sendo suficiente que o locador detenha, por qualquer forma, a posse do bem, aquele que aluga o imóvel é parte legítima para ajuizar a Ação (ref. TJ/MG, Apelação Cível 1.0701.13.030960-5/001, 21/05/2015). -E sopesando-se o conjunto probatório dos autos, constata-se que a Autora demonstrou ser parte legítima para a propositura da Ação e, por outro lado, o Réu locatário não comprovou por qualquer forma fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da Locadora, ônus que lhe incumbia nos termos do art. 333, II, do CPC. -Com efeito, comprovada a relação locatícia e não demonstrado o pagamento dos alugueis é cabível o despejo. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em conhecer do Agravo Interno de nº 0044590-76.2007.8.06.0001/50000, para negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, 08 de julho de 2015. FRANCISCO PEDROSA TEIXEIRA Presidente do Órgão Julgador VERA LÚCIA CORREIA LIMA Relatora PROCURADOR (A) DE JUSTIÇA (TJ-CE - AGV: 00445907620078060001 CE 0044590-76.2007.8.06.0001, Relator: VERA LÚCIA CORREIA LIMA, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/07/2015)

Em sede de Apelação, o apelante apontou a ocorrência do error in procedendo e o cerceamento de defesa no momento em que o juízo de piso julgou antecipadamente a lide, declarando rescindido o contrato de locação e determinando a desocupação do imóvel, bem como o pagamento dos alugueis atrasados.

Todavia, vislumbro que não está configurado o cerceamento de defesa, uma vez que o juízo pode julgar antecipadamente a lide se o que consta nos autos for o suficiente para instruir o seu entendimento, conforme posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 650.302 - SP (2015/0002592-0) RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE AGRAVANTE: FABIAN DOS SANTOS MOREIRA ADVOGADO: ROBERTO APARECIDO RODRIGUES FILHO E OUTRO (S) AGRAVADO: PEDRO ROMÃO DOS SANTOS ADVOGADO: JANDIRA DOMINGUES DE LIMA E OUTRO (S) AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO DESPROVIDO. DECISÃO Pedro Romão dos Santos ajuizou ação de despejo por falta de pagamento c/c ação de cobrança de alugueis contra Fabian dos Santos Moreira. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, deixando de decretar o despejo, ante a desocupação já efetivada do imóvel, porém, condenou o requerido ao pagamento dos alugueis vencidos. Em apelação do réu, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 198): EMENTA: Locação de imóveis. Inadimplemento. Ação de despejo c.c. cobrança. Procedência. 1. Cabe ao juiz avaliar a necessidade da realização da prova, e, afigurando-se presentes, ao julgador, os elementos suficientes a firmar seu convencimento, nada há de ilegal ou teratológico na prolação da sentença, não havendo falar-se em cerceio de defesa pela ausência de instrução probatória. Preliminar rejeitada. 2. Basta a qualidade de possuidor para autorizar a cessão de imóvel para locação e poder, sem necessidade de comprovar propriedade, mover ação de despejo por falta de pagamento. 3. Novo contrato de locação entre o réu e terceira pessoa, que supostamente adquiriu o imóvel, não tem o condão de infirmar o trato locatício primeiro, máxime quando não houve rescisão formal do instrumento anterior, e a data do novo contrato não coincide com o período cobrado na inicial. 4. Rejeitaram a preliminar e negaram provimento ao recurso. No recurso especial, o recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 3º, 130 e 267, VI, todos do Código de Processo Civil, ao argumento de que houve cerceamento de defesa, bem como de ilegitimidade ativa do autor, por não ser o proprietário do imóvel. O apelo não foi admitido, o que ensejou a interposição de agravo em recurso especial. Brevemente relatado, decidido. O recurso não merece prosperar. No tocante ao alegado cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, o acórdão recorrido consignou que "não estava o julgador obrigado a oportunizar a produção de provas, quando, pelas alegações deduzidas pelas partes, já reunia elementos de convicção para o lançamento do julgamento de mérito" (e-STJ, fl. 200). (omissis). Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial. Publique-se. Brasília (DF), 29 de maio de 2015.



MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator  
(STJ - AREsp: 650302 SP 2015/0002592-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 05/06/2015)

Em audiência (fls. 150), o locatário requereu o arrolamento de testemunhas para sua defesa, todavia, os fatos alegados deveriam ser comprovados primeiramente por meio documental, por se tratar de depósito de valores, transferência de dinheiro e de automóvel. Vejamos o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. ALEGAÇÃO DE VÍCIO POR CERCEAMENTO DE DEFESA, AFORA A AUSÊNCIA DE OPORTUNIDADE PARA EMENDAR A MORA. DESACOLHIMENTO. NÃO SE JUSTIFICA A COLHEITA DE PROVA ORAL QUANDO INDISPENSÁVEL SE APRESENTA A DEMONSTRAÇÃO POR MEIO DE DOCUMENTO. CONSTATAÇÃO, ADEMAIS, DE QUE SE ESGOTOU A OPORTUNIDADE PARA A PURGA DA MORA, SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO. 1. A afirmação de pagamento de determinados alugueis e encargos deve necessariamente ser provada por documento, cuja falta implica desconsideração da assertiva e preavalecimento da dívida. A falta de apresentação de documento específico autoriza a realização do julgamento antecipado, dada a impossibilidade de demonstração por outro meio. 2. O prazo para emendar a mora, nos termos do artigo 62, II, da Lei 8.245/91, corre a partir da citação e não depende de qualquer outra providência, de modo que a ausência de iniciativa da parte autoriza o pronto decreto do despejo.

(TJ-SP - APL: 00566752920128260562 SP 0056675-29.2012.8.26.0562, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 25/06/2013, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2013)

Logo, não prospera o argumento da empresa apelante de cerceamento de defesa, uma vez que as alegações não se fizeram comprovar por meio documental, o que era perfeitamente factível diante dos argumentos articulados de pagamento de valores, através de comprovantes de depósitos, transferência do veículo, entre outros.

## II. DA PURGAÇÃO DA MORA

Insurge a controvérsia recursal quanto à possibilidade - ou não - do locatário purgar a mora para evitar a rescisão do contrato de locação no despejo pela falta de pagamento, previsto no art. 62, II da Lei do Inquilinato. No contrato de locação, o pagamento dos alugueis é fator obrigatório para o prosseguimento do negócio jurídico, uma vez que se trata de um contrato indubitavelmente oneroso, sendo assim, a obrigação deve ser cumprida.

Sabe-se que o locatário não fica desobrigado ao pagamento dos alugueis, mesmo que não haja concordância quanto aos valores ou forma de cobrança pelo locador, uma vez que os alugueis constituem obrigação que deve ser cumprida, o que não se demonstrou nos autos. O apelante alegou que ocorreu a desobediência ao art. 62 da Lei n.º 8.245/91, o qual prevê que no caso de ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação ao purgar a mora e ainda se o locador alegar que a oferta não é integral, o locatário terá mais 10 (dez) dias para complementar o depósito. Todavia, cumpre ressaltar que a purgação da mora é uma faculdade do locatário, podendo resistir à pretensão do autor, oferecendo resposta.

Para corroborar o exposto acima, transcrevo o entendimento de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA que preleciona:

Não está o réu obrigado a purgar a mora, podendo, assim resistir à pretensão autoral,





oferecendo sua resposta, que, será a mais ampla possível, já que o procedimento é o ordinário. Poderá, então, alegar o réu a inexistência da mora, impugnando-a ao locador, que teria recusado injustamente o aluguel; ou que há excesso de cobrança, ou que já pagou o que lhe é cobrado. É evidente que recairá sobre ele o ônus da prova do alegado fato extintivo ou modificativo do direito do autor. Assim, por exemplo, se alegar a mora do locado, terá de provar que houve a oferta tempestiva da prestação e a recusa injusta. Se sustentar que a cobrança é excessiva ou que já pagou, integral ou parcialmente, o que lhe é exigido, a prova lhe incumbe, e, uma vez feita, o pedido será improcedente. Cumpra assinalar uma importante advertência, quanto ao risco assumido pelo réu, se resolver contestar o pedido: não logrando ele demonstrar seu direito, o despejo será inevitável, já que, decorrido o prazo da resposta, não mais se admitirá a emenda da mora. Por isso mesmo, muitos locatários preferem pagar, ainda que convencidos de que não devem tudo o que lhes é exigido, para, depois, de ação própria, a repetição do indébito (grifei)

Quanto ao assunto, esse foi o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.025.864 - SC (2008/0019158-0) RELATORA: MINISTRA LAURITA VAZ RECORRENTE: ZAILTON ANÉSIO DE SOUZA ADVOGADO: ALEX SANDRO SOMMARIVA E OUTRO (S) RECORRIDO: MARTINS OCTÁVIO DAL PONT ADVOGADO: MARCIELA CRISTINA DALPONT E OUTRO (S) LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. QUESTÕES RELATIVAS AO CERCEAMENTO DE DEFESA E PRAZO EM DOBRO PARA PURGAÇÃO DA MORA. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO À LEI FEDERAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTESTAÇÃO E PURGAÇÃO DA MORA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 62 DA LEI N.º 8.245/91. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. DECISÃO Vistos etc. Trata-se de recurso especial interposto por ZAILTON ANÉSIO DE SOUZA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, em face de decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, que restou ementada nos seguintes termos, litteris: "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÕES. CONTRATOS. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PROCEDÊNCIA NO JUÍZO A QUO. INCONFORMISMO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DEFERIMENTO NO JUÍZO A QUO. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. INÉPCIA DA INICIAL. PLANILHA DE DÉBITO. JUNTADA EM RÉPLICA À CONTESTAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. OPORTUNIDADE DE PURGAÇÃO DE MORA EM AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PAGAMENTO PARCIAL DO DÉBITO. PURGAÇÃO DA MORA – AUSÊNCIA. DESPEJO VIÁVEL. SENTENÇA MANTIDA. APELO PROVIDO. Inexiste interesse recursal no pedido de assistência judiciária gratuita se anteriormente deferida pelo magistrado a quo. Afasta-se a inépcia da inicial se a posterior juntada de planilha de débito não prejudicou a purgação da mora, que foi oportunizada em audiência conciliatória. Incorre cerceamento de defesa por julgamento antecipado da lide se os documentos carreados aos autos, à luz das alegações das partes, são suficientes ao deslinde da questão. Em despejo por falta de pagamento, impago o débito locatício em sua integralidade, impõe-se o decreto desalojatório do inadimplente." (fl. 81) Nas razões do apelo especial, o Recorrente alega que o Tribunal a quo negou vigência ao art. 62, inciso IV, da Lei n.º 8.245/91, ao argumento de que "[...] a lei do inquilinato não exige o pagamento integral do débito, mas sim, permite a possibilidade de complementação de referidos valores, após a avaliação da quitação integral ou não do débito, o que não ocorreu no caso em epígrafe, vez que houve julgamento antecipado da lide, sem qualquer oportunidade do réu de quitação dos valores devidos ao locador." (fl. 117) Afirma, ainda, que "[...] é indispensável prazo para purgação da mora em dobro, quando beneficiário da justiça gratuita, o que também não foi observado no caso em epígrafe, [...]" (fl. 117). É o relatório. Decido. (omissis). Melhor sorte não socorre o Recorrente. A sentença de piso julgou procedente a ação proposta pelo Locador e foi confirmada pelo Tribunal a quo, sob a seguinte fundamentação, litteris: "[...] argumenta o inquilino/apelante que, mesmo sendo parcial, o pagamento obsta o despejo. Sem razão o recorrente. Preceitua a Lei do Inquilinato, em seu art. 622, II, que 'nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, 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 dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa'. Outrossim, dispõe o inciso III do dispositivo em comento que 'autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação'. Por sua vez, estabelece o inciso IV que 'não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada'. (omissis) 3. Havendo, contudo, oposição à pretensão deduzida em juízo, não se há de exigir do locatário, a toda evidência, que proceda, sob pena de lhe sancionar com a procedência do pedido de despejo, em conformidade com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91. Afinal, não está o locatário obrigado a purgar a mora, podendo, como pode, resistir à pretensão autoral, oferecendo resposta. 4. O parágrafo único do artigo 62 da Lei do Inquilinato evidencia o caráter facultativo da emendatio morae, (omissis) 5. Recurso não conhecido." (REsp 287.845/SP, 6.ª Turma, Rel. Min. HAMILTON CARVALHIDO, DJ de 25/02/2002; sem grifos no original.) De outra banda, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "na ação de despejo por falta de pagamento, não se admite a cumulação do pedido de purgação da mora com o oferecimento de contestação, motivo pelo qual não se faz obrigatório o depósito dos valores tidos por incontroversos." (REsp 655.286/RJ, 5.ª Turma, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJ de 26/09/2005.) A propósito, sobre o tema, transcrevo a lição de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, in "Da Locação do Imóvel Urbano Direito e Processo", Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2000, p. 523, litteris: "Não está o réu obrigado a purgar a mora, podendo, assim resistir à pretensão autoral, oferecendo sua resposta, que, será a mais ampla possível, já que o procedimento é o ordinário. Poderá, então, alegar o réu a inexistência da mora, impugnando-a ao locador, que teria recusado injustamente o aluguel; ou que há excesso de cobrança, ou que já pagou o que lhe é cobrado. É evidente que recairá sobre ele o ônus da prova do alegado fato extintivo ou modificativo do direito do autor. Assim, por exemplo, se alegar a mora do locado, terá de provar que houve a oferta tempestiva da prestação e a recusa injusta. Se sustentar que a cobrança é excessiva ou que já pagou, integral ou parcialmente, o que lhe é exigido, a prova lhe incumbe, e, uma vez feita, o pedido será improcedente. Cumpre assinalar uma importante advertência, quanto ao risco assumido pelo réu, se resolver contestar o pedido: não logrando ele demonstrar seu direito, o despejo será inevitável, já que, decorrido o prazo da resposta, não mais se admitirá a emenda da mora. Por isso mesmo, muitos locatários preferem pagar, ainda que convencidos de que não devem tudo o que lhes é exigido, para, depois, pleitear, em ação própria, a repetição do indébito, o que a seguir examinaremos. Além de contestar, poderá o réu, como é óbvio, impugnar o valor da causa, oferecidas exceções cabíveis, reconvir, e tudo mais fazer que a ele se admita, pelas leis do processo. Nesse sentido: AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 5º, § 5º, LEI Nº 1.060/50 E 289, DO CPC APENAS NAS RAZÕES DO REGIMENTAL. INOVAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ART. 62, INC. III, LEI Nº 8.245/91. PURGA DA MORA. PAGAMENTO DOS VALORES INCONTROVERSOS. AUSÊNCIA. INCOMPATIBILIDADE COM A CONTESTAÇÃO. PRECEDENTES. 1. As questões referentes à violação dos artigos 5º, § 5º, da Lei nº 1.060/50 e 289, do CPC não foram ventiladas em sede de recurso especial, encontrando óbice na preclusão, uma vez que é inviável a análise de argumento novo em sede de agravo regimental. 2. Segundo preceitua o art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, o instituto da purga da mora, que é possível apenas nos casos incontroversos, é incompatível com a contestação. 3. Agravo regimental improvido." (AgRg no Ag 832.270/RJ, 6.ª Turma, Rel.ª Min.ª MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, DJe de 16/06/2008.) "CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTESTAÇÃO DO PEDIDO. LOCATÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DEPÓSITO COMPLEMENTAR. INTIMAÇÃO. DESCABIMENTO. PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL. ART. 401 E 402, I, DO CPC. INDEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. I - Não há violação do artigo 535, I e II, do Código de Processo Civil, quando o e. Tribunal a quo aprecia e decide fundamentadamente a questão que lhe é submetida. II - Descabe intimação para complementar o depósito de emenda da mora se o locatário, regularmente citado, contesta o pedido, negando a existência do débito. III - Não padece de ilegalidade a decisão do juiz que indefere a produção de prova exclusivamente testemunhal ao constatar que o valor do contrato de locação



excede o décuplo do valor do salário mínimo. (art. 130 c/c 401, CPC) IV - E admissível a prova testemunhal, qualquer que seja o valor do contrato, quando houver começo de prova escrita, reputando-se tal o documento emanado da parte contra quem se pretende utilizá-lo como prova (art. 402, I, CPC). Alterar a conclusão do julgado que se fundamenta na inexistência de início de prova material, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência incompatível com a instância especial. (Súmula 7/STJ) Recurso especial conhecido em parte, e, nesta parte, desprovido." (REsp 725.914/MS, 5.ª Turma, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJ de 05/06/2006.) "LOCAÇÃO COMERCIAL AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO PURGAÇÃO DA MORA CUMULAÇÃO COM A CONTESTAÇÃO. 1. EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, NÃO SE ADMITE A CUMULAÇÃO DE PEDIDO DE PURGAÇÃO DA MORA COM CONTESTAÇÃO. 2. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO."(REsp 73.667/SP, 6.ª Turma, Rel. Min. ANSELMO SANTIAGO, DJ de 22/06/1998.) Na hipótese dos autos, conforme restou consignado alhures, a defesa apresentada pelo Locatário, ora Recorrente, esgrimiu a tese de que a Autor da ação de despejo mostrava-se improcedente, o que, a toda evidência, demonstra o antagonismo, inviabilizando a apresentação de contestação e, posteriormente, de pedido para purgação da mora. Ante o exposto, com arrimo no art. 5577, caput, do Código de Processo Civil, NEGOU SEGUIMENTO ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2011. MINISTRA LAURITA VAZ Relatora (STJ - REsp: 1025864, Relator: Ministra LAURITA VAZ, Data de Publicação: DJ 01/03/2011)

Ora, conforme se observa às fls. 106/114 dos autos, o apelante apresentou contestação alegando que purgou parcialmente a mora no valor entendido como incontroverso, no montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), eis que não concorda com o restante que é cobrado, devido ao fato de que o locador impediu o exercício regular do locatário por 02 (dois) meses, de acordo com os autos de interdito proibitório. Afirma também que realizou o pagamento antecipado de pagamento de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo que R\$ 100.000,00 (cem mil reais) foi entregue de boa-fé em dinheiro nas mãos do locador, e o restante foi transferido para a conta bancária do genro do apelado. E por fim, afirmou que nos autos do interdito proibitório, houve transação em que o locatário entregou uma camionete Hilux 2011 avaliada na tabela FIPE em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), que nas contas do locador foi apreciada em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

Logo, tendo em vista que o réu não é obrigado a purgar a mora, podendo oferecer sua resposta para defender-se e, caso o faça, deverá comprovar o fato extintivo ou modificativo do direito do autor, sob pena de ocorrer o despejo, não há desobediência legal em não oportunizar ao réu, ora apelante a possibilidade de purgar a mora se a parte contestou alegando a inexistência do débito, o excesso de cobrança ou que o débito já foi quitado e não conseguiu comprovar a veracidade do alegado. Portanto, o posicionamento do juízo a quo está em conformidade com os ditames legais.

Por fim, em análise ao pleito de fls. 287/288 quanto ao desentranhamento dos documentos anexados às fls. 211/249, constato que os mesmos, os quais se referem a período anterior à prolação da sentença e que podiam ser anexados naquela ocasião, e não foram considerados para fins de apreciação do voto.

Com relação a petição de fls. 318/320, considerando que se trata, em verdade, de pretensão executória, a tal pedido deve ser manejada no juízo de primeiro grau.

#### PARTE DISPOSITIVA

Ante todo o exposto, NEGOU SEGUIMENTO a presente Apelação Cível,





**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**  
**BELÉM**  
**SECRETARIA 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**ACÓRDÃO - DOC: 20160138787369 N° 158036**



00039253520148140038



20160138787369

---

mantendo em todos os seus termos a decisão de 1º grau.

É como voto.

Belém, 04 de abril de 2016.

Rosileide Maria da Costa Cunha  
Desembargadora Relatora