

EXIGÊNCIA DE VALOR MAIOR DO QUE O DEVIDO — DESOBRIGATORIEDADE DE DEPOSITÁ-LO**RESUMO**

- Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança julgada improcedente pela r. sentença de f. - Irresignada, apela a autora alegando que o BTN-F usado na inicial, ainda que por equívoco, trouxe diferença a menor e não a maior como mencionou o julgado. De qualquer forma, acrescenta, o presente recurso tem apoio também no fato de não ter a ré depositado a importância que julgasse incontroversa, como seria de sua obrigação. - Recurso preparado, sem oferecimento de contra-razões. - É o breve relato. - Conforme demonstrado nos autos, a autora intentou a presente ação apresentando o cálculo dos valores locativos vencidos com correção baseada em índice inflacionário já não mais vigente, o que resultou em dívida a maior, em prejuízo da locatária. - A exigência de valor maior que o devido impede ao inquilino a purgação da mora. Cabe, pois, a contestação, não lhe sendo exigido que deposite a parte incontroversa, porquanto isto não está escrito na lei. - A lei inquilinária (art. 62, inc. II) dá ao inquilino a faculdade de purgar a mora e não o dever. Evidentemente corre o risco de contestar a ação e não ser acolhida a sua impugnação com a decretação do despejo. - No caso, contudo, como ficou demonstrado, a locadora exigiu valor indevido e por isso era de rigor o decreto de improcedência da ação. - Nego provimento ao recurso. Ac. de 13-11-1996 VENCIDO O JUIZ CLARET DE ALMEIDA RESUMO DO VOTO VENCIDO - Entendo, com a devida vênia à douta maioria julgadora, que não são procedentes as razões recursais. - Na vigência da legislação anterior, realment e, quando o autor, numa ação de despejo por falta de pagamento, exigia quantia superior à devida, a mora não ficava caracterizada e, assim, o despejo do inquilino não podia ser decretado sob esse fundamento. - Entretanto, essa hipótese não encontra mais guarida após a entrada em vigor do novo diploma inquilinário, se bem analisado à luz do que dispõe seu art. 62, com os respectivos incisos. - Com efeito, de acordo com a referida lei, o locatário poderá, para evitar a rescisão da locação, tomar as seguintes providências: 1) requerer, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado; 2) efetuar o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento de seu pedido; 3) complementar o depósito, no prazo de dez dias, se o locador alegar que a oferta não foi integral; 4) deixar de complementar o depósito e requerer que o pedido de rescisão prossiga pela diferença. - Ora, se o inquilino, logo ao receber a citação, entende como incorretos os valores locatícios reclamados na inicial, deve ele depositar, já nesse momento processual, o quantum que entende devido, já que não pode se eximir, só por isso, da sua obrigação elementar, como locatário, de pagar em dia o aluguel e os demais encargos locatícios, passando a discutir posteriormente no processo sobre o remanescente. - No caso vertente, portanto, impunha-se à ré o dever de depositar a quantia incontroversa, até porque não negou a existência da dívida, sob pena de restar caracterizada a mora e, conseqüentemente, ver decretado o despejo. - Vide exemplos na jurisprudência: "No regime da Lei 8.245/91, o réu em ação de despejo por falta de pagamento, quando alegar excesso da dívida afirmada pela inicial, está obrigado a depositar os valores que sejam incontroversos, prosseguindo a discussão apenas sobre os valores controvertidos". (Ap. s/ rev. 408.579 - 3ª Câ. - rel. Juiz FRANCISCO BARROS - j. 29.0 7.1994.) "Na ação de despejo por falta de pagamento, facultando o inc. IV do art. 62 da Lei 8.245/91 ao locador o direito de levantar a quantia depositada, ainda que inferior à devida, inadmissível ao inquilino impontual apenas contestar o pedido alegando exigência de cobrança superior à devida." (Ap. s/ rev. 381.767 - 7ª Câ. - rel. Juiz DEMÓSTENES BRAGA - j. 08.03.1994.) - Assim sendo, reforma merece a r. sentença recorrida, que analisou a questão

posta na lide, contrariando o espírito da nova lei inquilinária, em desacordo com as próprias circunstâncias delineadas nos autos e o procedimento temerário da ré, que a sujeitou aos riscos da mora e à conseqüente decretação do despejo. Arquivo do EMFOR 348/738592 EMFOR 592

EMENTA

A exigência de valor maior que o devido impede ao inquilino a purgação da mora. Cabe, pois, a contestação, não lhe sendo exigido que deposite a parte incontroversa, porquanto isto não está escrito na lei.