

## RETOMADA PARA USO DE DESCENDENTE

Recurso re -  
Julgado em 16/03/1997

## DEPÓSITO INSUFICIENTE — AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO - EFEITOS

## RESUMO

- A apelada moveu ação de despejo por falta de pagamento do imóvel locado para fins comerciais, situado na Estrada de Itapecerica n. 745, Santo Amaro, aduzindo que o locatário não havia pago o aluguel do mês de abril de 1994. - O apelante às f. efetuou depósito no valor de R\$ 6.515,75 referente aos meses de abril e maio, mais IPTU e honorários. Às f. insurgiu-se a apelada aduzindo a insuficiência do montante depositado. Novo depósito foi efetuado em agosto de 1994, no valor de R\$ 4.150,00 (f.). A apelada manifestou-se às f., no sentido de que em relação ao mês de junho restava um saldo devedor de R\$ 2.786,06. - O inquilino não complementou o depósito do saldo devedor na ação de despejo. Convém fazer uma distinção. O depósito elisivo de que trata o art. 62, inc. II, letra a, da Lei 8.245/91, não se confunde com os depósitos dos aluguéis que forem vencendo até a sentença (inc. V, art. 62). O primeiro inclui aluguéis e acessórios que se vencerem até a data da efetivação do depósito. O segundo depósito refere-se aos aluguéis que se venceram no curso da demanda até a sentença e que são devidos pelo uso do imóvel. - A atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) introduziu importantes modificações. Uma delas diz respeito à nova sistemática das ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios. - Na vigência da lei anterior, parte da doutrina e da jurisprudência reconheciam a incompatibilidade lógica de se contestar a ação de despejo por falta de pagamento e, ao mesmo tempo, purgar a mora. - Na atualidade, pela dicção do art. 62 da Lei 8.245/91, na ação de despejo por falta de pagamento deve o inquilino purgar a mora da quantia incontroversa e contestar as verbas que entender cobradas indevidamente. - No caso concreto, limitou-se o inquilino a purgar a mora dos aluguéis de abril e maio. Porém, o fez de modo insuficiente, pois, deixou de depositar a quantia restante. Além disso, descuidando-se, não apresentou contestação dos demais meses. Assim, restaram aceitos como verdadeiros os fatos alegados pela locadora. O apelante é devedor dos aluguéis e acessórios. A sua mora, neste particular, é incontroversa. - O apelante ajuizou ação de consignação em pagamento, depositando os aluguéis de agosto a outubro de 1994. Não era o caso, pois os aluguéis que se vencessem no curso da demanda deveriam ser depositados na própria ação de despejo (art. 62, V, da Lei 8.245/91). - Infundada a alegação de inexistência de conexão entre as ações. Já se decidiu que "a pretensão ao despejo por falta de pagamento de aluguéis guarda conexão por prejudicialidade com a ação consignatória de pagamento de aluguéis. Aquele pedido funda-se na mora do devedor; este na mora do credor relativamente à mesma obrigação" (RT 623/132). - Aliás, em precedentes referentes à admissibilidade de pedido reconvenicional de despejo por falta de pagamento (JTA 136/268 e 138/300), foi ressalvado que "há, sem dúvida, conexão, não no sentido restritivo do art. 103, do CPC, mas lato sensu, segundo o que a moderna doutrina denomina conexão intelectual" (RT 665/133). - Ademais, a reunião dos processos evita dispêndio dúplice da energia jurisdicional. Enfim, não há obstáculo para que se conheça num mesmo processo a pretensão à consignação e o despejo, sobretudo quando envolvem as mesmas prestações e são reunidos em fases iniciais. - Insubsistente o alvitado cerceamento de defesa, posto que não era imprescindível à realização da audiência a presença do representante legal do apelante. O seu advogado estava presente. E não se demonstrou qualquer prejuízo pela ausência da parte. Prevalece, portanto, o princípio consagrado no CPC, de que não há nulidade sem prejuízo (Ne pas de nulité sans grief). - No que pertine à verba honorária esta foi fixada acertadamente, de acordo com os parâmetros do art. 20, § 3º, do CPC, não havendo qualquer prova nos autos que justifique a sua redução. - Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso. Julgado em

17-03-1997 Revista dos Tribunais, Julho de 1997, vol. 741, pág. 315 EMFOR 613 EMENTA: - Cabível reconvenção em ação de despejo visando à retenção do imóvel até a indenização de benfeitorias eventualmente erigidas pelo locatário, pois presentes seus requisitos: conexão do pedido e compatibilidade com o rito procedimental. Ambas podem ser processadas pelo rito ordinário. Nada impede, portanto, o processamento paralelo do pedido reconvenicional, impondo-se o julgamento conjunto das ações, cuja sentença deve ser uma quanto ao mérito da

#### **EMENTA**

O inquilino que se limita a purgar a mora de modo insuficiente e não apresenta contestação em relação ao débito estará aceitando como verdadeiros os fatos alegados pela locadora e, conseqüentemente, sua mora se tornará incontroversa, pois, na dicção do art. 62 da Lei 8.245/91, na ação de despejo por falta de pagamento deve o locatário purgar a mora da quantia incontroversa e contestar as verbas que entender cobradas indevidamente.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT