

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.005 - DF (2014/0242725-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : WILMAR DE ASSUNÇÃO E SILVA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
RECORRIDO : ADMA EID TAVARES DE ARAÚJO
ADVOGADO : JOÃO SILVÉRIO CARDOSO - DF026655

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. PURGAÇÃO DA MORA. PRAZO. TERMO INICIAL. MANDADO. JUNTADA. DÉBITO. CONTESTAÇÃO PARCIAL. DEPÓSITO. COMPLEMENTAÇÃO. ART. 62, III, DA LEI Nº 8.245/1991. INCOMPATIBILIDADE.

1. Na ação de despejo, o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora deve ser contado a partir da juntada aos autos do mandado de citação/aviso de recebimento devidamente cumprido.

2. A contestação de parte do débito na ação de despejo por falta de pagamento é incompatível com a intimação do locatário para fins de complementação do depósito, nos moldes do art. 62, III, da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas por ele como indevidas.

3. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.005 - DF (2014/0242725-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por WILMAR DE ASSUNÇÃO E SILVA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGA DA MORA. NÃO OCORRÊNCIA. IMPOSTO PREDIAL. PREVISÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DO INQUILINO.

1. Demonstrado que o recorrido não purgou a mora, impõe-se a rescisão do contrato de locação, o despejo e a cobrança dos valores inadimplidos.

2. Havendo previsão no contrato de locação, impõe-se o pagamento do imposto predial pelo inquilino.

3. Recurso improvido" (e-STJ fl. 172).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 223-234), o recorrente aponta violação dos arts. 241, II, e 535, II, do Código de Processo Civil/1973 e 62, II, da Lei nº 8.245/1991, defendendo, em síntese, que: a) não efetuou o depósito dos valores cobrados a título de IPTU/TLP, pois não havia expressa previsão no contrato firmado entre as partes; b) a purgação da mora ocorreu no prazo correto, visto que a contagem do prazo tem início a partir da data da juntada aos autos do mandado de citação devidamente cumprido, e c) ocorreu a preclusão do direito de insurgência contra os valores depositados, haja vista a recorrida não ter questionado a integralidade do pagamento.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 243-246), e inadmitido o recurso na origem (e-STJ fls. 254-255), determinou-se a reautuação do agravo como recurso especial ante a relevância e peculiaridade da matéria (e-STJ fl. 339).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.005 - DF (2014/0242725-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

1) Da delimitação da controvérsia

Consta dos autos que ADMA EID TAVARES DE ARAÚJO, ora recorrida, ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança de aluguel e demais parcelas acessórias da avença locatícia (IPTU E TLP) contra WILMAR DE ASSUNÇÃO E SILVA, ora recorrente, indicando como devido, nos moldes do art. 62, I, da Lei nº 8.245/1991, o valor de R\$ 5.628,04 (cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e quatro centavos).

Em decisão interlocutória (e-STJ fl. 27), o magistrado de primeiro grau de jurisdição determinou a citação do réu para, no prazo de 15 (quinze) dias contado da juntada do respectivo mandado, apresentar resposta aos termos da demanda.

Na mesma decisão, advertiu a parte demandada acerca da possibilidade de evitar a rescisão do contrato locatício mediante pagamento do débito atualizado, via depósito judicial, no prazo de 15 (quinze) dias contado da citação, exatamente como determina o art. 62, II, da Lei nº 8.245/1991, com a redação dada pela Lei nº 12.112/2009.

Efetuu-se a citação do réu no dia 20/9/2012 ao passo que o respectivo mandado foi juntado aos autos em 24/9/2012, conforme certidões lançadas às fls. 41-42 (e-STJ).

Na primeira instância, considerou-se que a purga da mora foi efetuada a destempo sob a seguinte fundamentação:

(...)

Todavia, tenho que o depósito de fls. 50, consubstanciado na intenção de purga da mora, não respeitou o prazo estabelecido em lei, sobretudo em razão de ter constado no mandado de citação de fls. 36 a orientação no sentido de que 'durante o prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, independentemente de requerimento da parte ou de decisão judicial, poderá a parte ré evitar a rescisão contratual e a decretação do despejo, purgando a mora, mediante o depósito judicial dos alugueres e acessórios locatícios vencidos até a sua efetivação, as multas e demais penalidades contratuais, as custas e os honorários advocatícios, em percentual avençado pelas partes. Não feito o depósito referido, no prazo de contestação, preclusa estará a oportunidade de purga da mora.'

Nesse diapasão, considerando que a parte ré restou citada em 20/09/2012, o termo de seu prazo para efetuar o depósito judicial se deu em 06/10/2012, tendo sido prorrogado para o próximo dia útil, qual seja, 08/10/2012, tendo sido realizado o citado depósito apenas em 09/10/2012, conforme atesta a autenticação da Caixa Econômica Federal junto ao rodapé da página 50.

Assim sendo, não purgada a mora nos termos preceituados em lei,

Superior Tribunal de Justiça

preclusa a oportunidade para o réu” (e-STJ fl. 75).

Por esse motivo, julgou-se procedente o pedido

(...) para decretar a rescisão do contrato de locação ajustado entre as partes, bem assim condenar o réu a pagar à autora o valor de R\$ 1.041,04 (um mil, quarenta e um reais e quatro centavos), devidamente atualizado pelos índices oficiais da data do ajuizamento da ação e juros de mora de 1% da data da citação”, além “dos alugueres e demais encargos vencidos até a data da desocupação do imóvel” (e-STJ fl. 77).

Em grau de apelação, o Tribunal de origem adotou como razões de decidir os mesmos fundamentos da sentença, acrescentando, ainda, que,

(...) se outro fosse o entendimento, o legislador teria mantido a antiga redação da Lei do Inquilinato, que previa que o locatário poderia evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado...’.

Quanto a suposta ilegalidade em relação à cobrança do IPTU e no TLP, certo é que a norma inserta no inciso IX do Contrato de Locação de fls. 08 é clara sobre a responsabilidade do locatário, ora Apelante, em pagar o Imposto Predial.

Ademais, o pagamento tempestivo dos valores devidos serve para purgar a mora e obstar a rescisão contratual. Se extemporânea e incompleta, o processo continua com a discussão dos valores compreendidos no débito e não pagos. No caso dos autos, a purga da mora foi intempestiva e incompleta, razão pela qual não se sustenta a tese de preclusão em cobrar os valores não pagos quando da purga da mora.

Portanto, o fato da mora não ter sido purgada no prazo assinalado na Lei do Inquilinato, a rescisão do contrato de locação, com a devida desocupação do imóvel e imposição do pagamento de valores contratualmente inadimplidos, é medida que se impõe” (e-STJ fl. 180).

Cinge-se a controvérsia, portanto, a definir se o prazo para purgação da mora, realizada conjuntamente com a contestação e em quantia inferior àquela discriminada na planilha apresentada pela autora, deve ser contado a partir da citação ou da juntada do respectivo mandado aos autos.

2) Da negativa de prestação jurisdicional

No que tange ao art. 535 do CPC/1973, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida e não foi.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria

Superior Tribunal de Justiça

posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

Registre-se, por oportuno, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.

1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.

2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia.

(...)

4. Agravo regimental desprovido" (AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011).

"RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INOCORRÊNCIA - PRECLUSÃO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF - TRANSAÇÃO E PRESCRIÇÃO - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ - PRODUÇÃO DE PROVAS - CRITÉRIO DO MAGISTRADO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - RECURSO IMPROVIDO.

1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado.

(...)

6. Recurso improvido" (REsp 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/2/2011, DJe 24/2/2011).

3) Do prazo para purgação da mora

Em sua redação originária, o art. 62, II, da Lei nº 8.245/1991 dispunha que "*o locatário poderia evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial*" (grifou-se).

Após a vigência da Lei nº 12.112/2009, a redação do preceito legal em comento, no tocante ao prazo para purgação da mora, foi sensivelmente alterada, passando a prever que:

"II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação

Superior Tribunal de Justiça

efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, 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" (grifou-se).

A modificação legislativa trouxe algumas divergências no âmbito doutrinário.

De acordo com a orientação seguida por Sylvio Capanema de Souza, para fins de purgação da mora após a vigência da Lei nº 12.112/2009,

(...) terá o réu de, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da citação, e não da juntada do mandado ou do AR, que efetuar o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial." (A lei do inquilinato comentada, 9. ed., rev. atual e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 290 - grifou-se)

Paulo Eduardo Fucci compartilha desse mesmo entendimento ao consignar que,

(...) pelo art. 241 do CPC, a contagem dos prazos para a prática de atos que necessitem de citação ou intimação tem início da juntada aos autos do aviso de recebimento (por carta, pelo correio - inciso I); ou da juntada do mandado (por oficial de justiça - inciso II). São esses os casos mais comuns, mas as dificuldades e as possíveis soluções, guardadas as devidas diferenças, também serão as mesmas na citação e intimação por carta de ordem, precatória ou rogatória (inciso IV).

Na hipótese de edital (inciso V), citação ficta, a situação é diferente, pois a presunção de conhecimento, para o exercício de ambos os atos, purgação da mora e resposta, e a contagem do prazo terão início no mesmo dia.

No inciso III, ainda do art. 241 do CPC, há a previsão de que, havendo vários réus, o prazo começa a ser contado, para todos, da juntada do último aviso de recebimento, mandado ou carta.

Essas normas são próprias do prazo para contestação.

Quanto ao início da contagem do prazo para purgação da mora, tudo indica que não é o mesmo atribuído ao ato de responder aos termos da demanda ou de exercer um ato processual em sentido estrito.

A nova redação do inciso II do art. 62 da LI estabelece prazo específico de quinze dias para a purgação da mora, sem vínculo ou coincidência com o ato de responder. Afirma, claramente, que os quinze dias devem ser 'contados da citação'. Não, exatamente, da mesma forma prevista no art. 241 do CPC." (Reforma da lei do inquilinato, São Paulo: Saraiva, 2011, págs. 86-87 - grifou-se)

Já na concepção de Alexandre Freitas Câmara,

Superior Tribunal de Justiça

(...) no prazo da resposta (que é de quinze dias, dado que o procedimento da 'ação de despejo' segue, quanto ao ponto, as regras do procedimento ordinário), já não se deverá simplesmente requerer a purga da mora. Determina agora a lei que, no referido prazo, a purga da mora seja efetivada. Será preciso, então, que dentro do prazo de quinze dias (contados, evidentemente, da juntada aos autos da prova da citação, e não do momento mesmo em que a citação tenha acontecido, incidindo aqui o disposto no art. 241, I, do Código de Processo Civil), seja efetuado o depósito integral do valor que vem apontado pelo locador como sendo devido pelo locatário, a fim de que tenha por não encerrada a relação locatícia." (Comentário à reforma da lei de locações, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, pág. 46 - grifou-se)

Nessa mesma linha segue a opinião de Luiz Antonio Scavone Junior:

(...) ainda que o locatário-réu concorde com o cálculo e resolva não contestar, mas apenas purgar a mora, deverá efetuar o depósito no prazo de quinze dias contados da efetiva citação, respeitados os critérios de contagem de prazos do Código de Processo Civil." (Comentários às alterações da lei do inquilinato: lei 12.112, de 09.12.2009, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, págs. 93-94 - grifou-se)

Entende-se que assiste razão aos que defendem a contagem do prazo para purgação da mora a partir da juntada aos autos do aviso de recebimento/mandado devidamente cumprido.

Com efeito, na vigência da Lei nº 12.112/2009, a purgação da mora nas ações de despejo independe de autorização judicial, bastando que o locatário (ou o fiador) proceda ao depósito integral do valor indicado pelo locador como devido no prazo destinado a esse fim.

A purgação da mora, todavia, é feita mediante depósito judicial vinculado à respectiva ação de despejo, ou seja, é ato intrínseco ao processo (endoprocessual) e nele deve ser comprovada, conforme destacado por Sylvio Capanema de Souza (ob. cit., pág. 293):

"Deverá o réu, uma vez realizado o depósito, juntar aos autos a respectiva guia.

Se não o fizer, caberá ao juiz, a requerimento do autor, fixar prazo para a apresentação da guia, sob pena de se considerar não purgada a mora, decretando-se o despejo."

Assim, o art. 62, II, da Lei nº 8.245/1991, em sua redação atual, por estabelecer prazo para a prática de ato processual, deve ser interpretado em conjunto com o disposto no art. 241, II, do CPC/1973, segundo o qual começa a correr o prazo, quando a citação ou intimação for por oficial de justiça, da data de juntada aos autos do respectivo mandado devidamente cumprido.

Superior Tribunal de Justiça

Por óbvio, se a citação ou a intimação for pelo correio, começa a correr o prazo da data de juntada aos autos do aviso de recebimento (art. 241, I, do CPC/1973).

Essa orientação, aliás, ao conferir um prazo mais dilatado ao locatário para fins de purgação da mora, é mais consentânea com o princípio da preservação dos contratos, garantindo-se o cumprimento de sua função social.

Verificada a tempestividade da purgação da mora, impõe-se considerar o fato de que o depósito judicial, na espécie, foi efetuado em quantia inferior àquela discriminada na planilha apresentada pela locadora, haja vista a não inclusão dos valores relativos ao IPTU/TLP.

Ademais, ao contrário do que afirma o recorrente, houve expressa discordância da locadora quanto ao valor depositado, ao afirmar em réplica à contestação que "*o pagamento parcial da dívida não tem o condão de afastar a mora e, conseqüentemente, não obsta a decretação do despejo*" (e-STJ fl. 57).

Nesse contexto, caberia ao juiz, em tese, proceder à intimação do locatário para fins de complementação do depósito, exatamente como determina o inciso III do art. 62 da Lei nº 8.245/1991, com a redação dada pela Lei nº 12.112/2009:

"III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador" (grifou-se).

No caso vertente, contudo, a diferença do depósito corresponde exatamente a valores relativos ao IPTU/TLP, cujo adimplemento o locatário afirma, em contestação, não ser da sua responsabilidade.

Em comentário ao dispositivo legal supramencionado, Sílvio de Salvo Venosa afirma que "*os princípios de emenda da mora, agora delimitados neste artigo, mantêm a incompatibilidade entre a emenda da mora e a contestação*" (*Lei do inquilinato comentada*, 13. ed. - São Paulo: Atlas, 2014, pág. 318).

De fato, não faz nenhum sentido intimar o locatário para fins de purgação complementar da mora se já houve manifestação negativa de sua parte, em contestação, quanto à intenção de efetuar o pagamento de determinadas parcelas. Observa-se, em tal hipótese, a ocorrência de preclusão lógica.

Valendo-se da clássica definição de Chiovenda, ensinam Luiz Guilherme Marinoni

Superior Tribunal de Justiça

e Sérgio Cruz Arenhart que

(...) a preclusão consiste na perda, ou na extinção ou na consumação de uma faculdade processual, podendo isso ocorrer pelo fato: i) de não ter a parte observado a ordem assinalada pela lei ao exercício da faculdade, como os termos peremptórios ou a sucessão legal das atividades e das exceções; ii) de ter a parte realizado atividade incompatível com o exercício da faculdade, como a proposição de uma exceção incompatível com outra, ou a prática de ato incompatível com a intenção de impugnar uma decisão; iii) de ter a parte já exercitado validamente a faculdade." (Processo de conhecimento, v. 2, 12. ed., rev. e atual., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, pág. 631).

A partir de cada uma das hipóteses descritas, surge o que a doutrina costuma denominar, respectivamente, de preclusão temporal, lógica e consumativa.

Assim, se a parte optou por contestar parte do débito exigido, praticou ato incompatível com a vontade de purgar a mora, ao menos em relação aos valores questionados na contestação.

A esse respeito, é esclarecedora a lição de Sylvio Capanema de Souza:

(...)

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.

Cumprе 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." (Da locação do imóvel urbano: direito e processo, Rio de Janeiro: Forense, 2000, pág. 523)

A propósito já decidiu a Quinta Turma desta Corte que "*descabe intimação para*

Superior Tribunal de Justiça

complementar o depósito de emenda da mora se o locatário, regularmente citado, contesta o pedido, negando a existência do débito" (REsp nº 725.914/MS, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 4/5/2006, DJ 5/6/2006).

No mesmo sentido:

*"LOCAÇÃO. 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.
1. Na ação de despejo por falta de pagamento, não é admissível cumular o oferecimento de contestação com pedido de purgação da mora. Precedentes.
2. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 625.832/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 15/10/2009, DJe 9/11/2009).*

Há quem defenda, inclusive, que a possibilidade de complementação do depósito diz respeito apenas a diferenças decorrentes de parcelas não previstas no cálculo discriminado do valor do débito, a exemplo da orientação manifestada por Luiz Antonio Scavone Junior (ob. cit., págs. 94-95):

(...)

Urge observar que continua valendo a conclusão segundo a qual não pode o locatário simplesmente depositar o valor que entender, ganhando tempo até a intimação para complementação.

Quando a lei fala em alegação de depósito não integral por parte do locador e possibilidade de complementação pelo locatário, se refere, na verdade, a diferenças existentes entre a data da planilha que instruiu a inicial e a data do depósito.

Entre essas duas datas, aluguéis e encargos podem vencer e, demais disso, juros e correção podem ser aplicados, de tal sorte que a essas diferenças se refere a lei.

Se o locatário depositar valor inferior ao que consta na planilha anexada à inicial sem contestar a ação, justificando a diferença, a ação deve ser julgada de plano, com a decretação do despejo.

Assim, caso o locatário pretenda contestar a ação, deverá fazê-lo expressamente, juntando, com a contestação, depósito do valor que entende correto, exceto se alegar pagamento, hipótese em que deverá juntar os comprovantes, arriscando-se ver a decretação do despejo pelo não acolhimento da sua defesa."

Entende-se, no entanto, que o pagamento a menor poderia resultar de mero equívoco ou qualquer outra hipótese na qual não esteja manifestamente evidenciada a intenção do locatário de não adimplir integralmente o valor devido, admitindo-se, em tais circunstâncias, a intimação para complementar o depósito.

Ressalta-se, por fim, que o voto condutor do aresto impugnado é categórico ao afirmar que, "*em relação à cobrança do IPTU e do TLP, certo é que a norma inserta no inciso IX*

Superior Tribunal de Justiça

do Contrato de Locação de fls. 08 é clara sobre a responsabilidade do locatário, ora Apelante, em pagar o Imposto Predial" (e-STJ fl. 180), premissa que não pode ser desconstituída na via recursal eleita em razão do disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

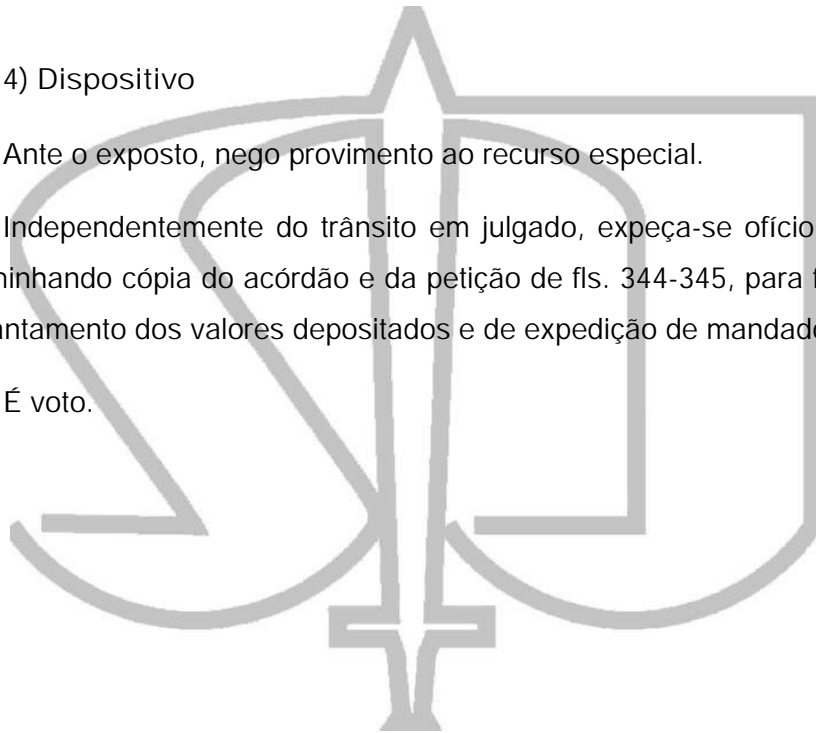
Desse modo, conquanto efetuada a purga da mora no tempo devido, verificou-se posteriormente a insuficiência do valor depositado, não se chegando a outro resultado senão à procedência da ação de despejo.

4) Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Independentemente do trânsito em julgado, expeça-se ofício à 23ª Vara Cível de Brasília encaminhando cópia do acórdão e da petição de fls. 344-345, para fins de apreciação do pedido de levantamento dos valores depositados e de expedição de mandado de despejo.

É voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0242725-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.624.005 / DF**

Números Origem: 1160087120128070001 20120111160083 201402427259 584983

EM MESA

JULGADO: 25/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WILMAR DE ASSUNÇÃO E SILVA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
RECORRIDO : ADMA EID TAVARES DE ARAÚJO
ADVOGADO : JOÃO SILVÉRIO CARDOSO - DF026655

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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