

Locação - Cobrança - Aluguel - Purga da mora - Custas processuais - Honorários advocatícios - Inclusão - Justiça gratuita - Irrelevância

Ementa: Ação de cobrança de aluguéis. Purga da mora. Necessidade de inclusão das custas processuais e verba honorária. Locatário beneficiário da justiça gratuita. Irrelevância.

- Na ação de despejo por falta de pagamento, exercendo a escusa potestativa da mora, o locatário estará obrigado ao pagamento dos honorários do advogado constituído pelo locador e das custas processuais que antecipou, mesmo sendo ele beneficiário da assistência judiciária, nos termos do art. 62, II, d, da Lei nº 8.245/91.

- 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.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.09.572808-6/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Andrea Albuquerque Moreira - Apelada: Sirley Augusta de Aquiles - Relator: DES. LUCAS PEREIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA.

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2010. - *Lucas Pereira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUCAS PEREIRA - Trata-se de “ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança” ajuizada por Andrea Albuquerque Moreira, em face de Sirley Augusta de Aquiles.

Alegou a autora haver locado à ré, em

13.09.2008, o imóvel residencial de sua propriedade, situado na Rua Alfredo Júlio, nº 902, Bairro Martins, pelo valor mensal de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais).

Disse que a locatária não vinha cumprindo as obrigações pactuadas, ensejando a interposição da presente ação. Ao final, pugnou pela procedência dos pedidos, para declarar rescindido o contrato de locação, bem como decretar o despejo da requerida, com a condenação da mesma ao pagamento dos aluguéis e encargos atrasados.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação (f. 22/25), informando que purgou a mora mediante o depósito da integralidade do valor cobrado, pugnando, ao final, pela improcedência dos pedidos.

Às f. 39/40, o ilustre Juiz monocrático, ante a purgação da mora havida, julgou improcedente o pedido. Em virtude do princípio da causalidade, condenou a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, suspendendo a exigibilidade de tais verbas nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Inconformada, a autora interpôs apelação (f. 42/45), sustentando que o depósito efetuado, para fins de purga da mora, foi insuficiente, na medida em que a requerida deveria arcar com o pagamento das custas processuais prévias e honorários advocatícios de seus patronos. Ressaltou não haver que se falar, na hipótese, em isenção decorrente da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Em contrarrazões de f. 47/56, a apelada bateu-se pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

A meu ver, razão assiste à apelante.

A Lei 8.245/91, em seu art. 62, estabelece que:

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e honorários de advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa; [...].

Com efeito, consoante legislação supra, para que haja a purgação da mora, o devedor deve depositar o

valor do débito, acrescido das custas processuais e honorários advocatícios, que, na falta de convenção, devem equivaler a 10% do montante devido.

E tais encargos serão devidos mesmo que a parte requerida seja beneficiária da assistência judiciária.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Locação. Despejo por falta de pagamento. Purga da mora. Custas e verba honorária. Beneficiário da assistência judiciária.

1. Na ação de despejo por falta de pagamento, exercendo a escusa potestativa da mora, o locatário estará obrigado ao pagamento ao locador dos honorários do advogado por ele constituído e das custas processuais que antecipou, mesmo sendo ele beneficiário da assistência judiciária, por se tratar de ressarcimento legal-contratual, de natureza civil, dos prejuízos resultantes da inexecução da obrigação (inteligência do art. 62, inciso II, alínea d, da Lei 8.245/91).

2. Recurso conhecido, mas improvido (REsp 143.797/RJ - Rel. Ministro Hamilton Carvalhido - Sexta Turma - julgado em 26.09.2000 - DJ de 12.02.2001, p. 146).

Sobre a matéria, permito-me transcrever o entendimento esposado pelo Des. Duarte de Paula no julgamento do Processo nº 1.0702.06.311755-1/001:

Logo, a isenção diz respeito aos honorários do advogado que, por designação judicial, tenha assistido o beneficiário e às custas que pelo réu seriam devidas ao Estado, mas não aos honorários devidos ao patrono da parte contrária, visto que, para a purga da mora, dado o caráter indenizatório da cominação da verba, deve ser oferecida ao credor a prestação mais a importância dos prejuízos decorrentes até o dia da elisão da mora, conforme preceitua o art. 959, I, Código Civil, que aqui se referem às custas processuais e honorários advocatícios.

Importante ressaltar que não há como confundir a condenação referente à verba da sucumbência com a verba exigida quando da purgação da mora. Assim, não entendo possível estender o benefício retroativamente para fins de alcançar os valores gastos com o ajuizamento da ação de despejo pelo locador, que lhe devem ser restituídos, pelo que deve ser completado o depósito efetuado para purgar a mora pelo locatário, ora agravado, para que venha a evitar a rescisão do contrato de locação, nos termos do art. 62, II, da Lei 8.245/90.

Caso inoportunamente não o faça, o fato de deixar de depositar as custas antecipadas pelo autor é motivo suficiente para ter decretado o seu despejo, mesmo diante do deferimento da assistência judiciária gratuita.

Nesses termos, nos ensina Sylvio Capanema de Souza:

‘Ressalte-se, finalmente, que, mesmo sendo beneficiário da gratuidade dos serviços judiciais, o locatário arcará, quando da purgação da mora, com as custas despendidas pelo autor e os honorários de seu advogado’ (Da ação de despejo. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 365).

Ressalte-se, finalmente, que, mesmo sendo beneficiário da gratuidade de justiça, o locatário deverá arcar, quando da purgação da mora, com as custas despendidas pelo autor e os honorários do seu advogado, visto que, se deixa de pagar os aluguéis devidos, obrigando a que o credor contrate advogado e recorra à Justiça para haver o seu crédito, não

pode furtar-se a recompor o desfalque patrimonial representado por essas despesas.

Esclareço ainda, por oportuno, que o benefício da gratuidade de justiça não retroage e que o beneficiário da assistência judiciária gratuita ficará isento do pagamento das custas e despesas posteriores ao deferimento do seu pleito, mas por elas responde se vencido, suspendendo-se a exigência, salvo se houver modificação em sua condição financeira, dentro do prazo de cinco anos, nos termos do art. 12, *in fine*, da Lei 1.060/50.

Na hipótese em tela, considerando que o depósito efetuado pela locatária não contemplou as custas prévias suportadas pelo locador e a verba honorária, conclui-se não ter havido regular e integral purga da mora. Tal fato, entretanto, não conduz à procedência dos pedidos exordiais.

Isso porque o art. 62, III, da Lei nº 8.245/91 prevê a possibilidade de complementação do depósito efetuado pelo devedor, a título de purgação da mora, quando o locador alega ser o mesmo insuficiente:

Art. 62. [...]

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112/2009).

Dessarte, deve ser cassada a sentença, oportunizando-se à locatária a complementação do depósito, de forma a incluir as custas prévias (R\$ 234,82) e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, considerando que não há prova nos autos de que foi contratado outro valor.

Com tais considerações, pois, dou provimento ao recurso, para cassar a sentença e determinar que, após o retorno dos autos ao Juízo de origem, seja a locatária intimada, na pessoa de seus advogados, para, no prazo de 10 (dez) dias, complementar o depósito efetuado para fins de purga da mora, incluindo as custas prévias (R\$ 234,82) e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante devido.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e EDUARDO MARINÉ DA CUNHA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA.

• • •