



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

ACÓRDÃO Nº

PROCESSO Nº 00364894320098140301

ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA DE BELÉM (5ª VARA CÍVEL)

APELANTES: RAUL CEPEDA FONSECA E OUTROS (ADVOGADOS: DEUSDEDITH FREIRE BRASIL – OAB/PA Nº 920 E PATRÍCIA NAZARETH DA COSTA E SILVA – OAB/PA Nº 11.274)

APELADO: JOÃO RIBAMAR MAIA QUINTAIROS (ADVOGADOS: JOSÉ ALEXANDRE CANCELA LISBOA COHEN – OAB/PA Nº 12.415 E KARINA DE OLIVEIRA SALAME GUIMARÃES – OAB/PA Nº 10.745)

RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE ALUGUÉIS AJUIZADA PELO LOCATÁRIO CONEXA A AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS PELOS HERDEIROS DA LOCADORA. CONSIGNAÇÃO JULGADA PROCEDENTE. PRELIMINARES DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES DA AÇÃO AFASTADAS. PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS SEM O REAJUSTE ANUAL ESTABELECIDO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. ACEITAÇÃO TÁCITA DA LOCADORA POR MAIS DE OITO ANOS. EXCLUSÃO DO DIREITO PELO NÃO EXERCÍCIO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA E DA TEORIA DA "SUPRESSIO". NÃO COMPROVAÇÃO DO DEPÓSITO DOS VALORES REFERENTES AOS DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS. REFORMA DA SENTENÇA. AÇÃO CONSIGNATÓRIA PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

1 - Preliminar de negativa de prestação jurisdicional: Especificadas as provas consideradas pelo magistrado e exposta a fundamentação jurídica quanto à procedência do pedido de consignação do valor depositado, ante a constatação de prova quanto ao alegado ajuste verbal para pagamento de aluguéis sem a cobrança do reajuste para fim de manutenção do vínculo contratual, conforme os recibos juntados. Preliminar rejeitada.

2 - Preliminar de nulidade por julgamento extra petita e de ausência de documentos necessários à propositura da ação. Pedido ancorado tanto na dúvida quanto à quem deveria receber os aluguéis após o falecimento da locadora quanto na recusa de recebimento, não havendo como ser reconhecido o julgamento extra petita pela sentença que fundamentou a procedência da consignatória com base no artigo 10 da Lei do Inquilinato. Recusa do recebimento dos aluguéis comprovada pelo ajuizamento da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, pela correspondência do Escritório de Advocacia que faz referência à cobrança de reajustes e pela própria planilha apresentada na ação de despejo. A dúvida para quem efetuar o pagamento relatada na inicial, constatada pelas próprias alegações do apelo que corroboram as razões do autor/apelado. Preliminares rejeitadas.

3 - Mérito. Não procede a alegação de pagamentos incompletos dos valores locatícios quando a locadora deu quitação aos valores pagos considerando o aluguel fixado no contrato, sem qualquer reajuste por mais de 8 (oito) anos, emitindo recibos de pagamento sem qualquer ressalva, sem que isso importe na desconsideração do contrato firmado entre as partes, em observância ao instituto



da supressio, desdobramento do princípio da boa-fé objetiva.

4 - Recurso em parte provido para que a ação de consignação de aluguel seja julgada parcialmente procedente, ante o pagamento parcial do débito, restando o saldo atinente ao IPTU e ao pagamento do valor referente ao condomínio. Obrigação do locatário nos termos da cláusula décima primeira do contrato de locação juntado aos autos da ação de despejo, inadimplido pelo autor.

5 - Recurso parcialmente provido à unanimidade. Sentença reformada.

ACÓRDÃO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da 5.ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO APELO, para julgar parcialmente procedente a Ação de Consignação de Aluguel, restando o saldo atinente ao IPTU e às despesas condominiais inadimplidos pelo autor/apelado, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 09 dias do mês de junho de 2016. Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Luzia Nadja Guimarães Nascimento.

Belém (PA), 09 de junho de 2016.

Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
Relator

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO N° 00364894320098140301

ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA DE BELÉM (5ª VARA CÍVEL)

APELANTE: RAUL CEPEDA FONSECA E OUTROS (ADVOGADOS: DEUSDEDITH FREIRE BRASIL – OAB/PA N° 920 E PATRÍCIA NAZARETH DA COSTA E SILVA – OAB/PA N° 11.274)

APELADO: JOÃO RIBAMAR MAIA QUINTAIROS (ADVOGADOS: JOSÉ ALEXANDRE CANCELA LISBOA COHEN – OAB/PA N° 12.415 E KARINA DE OLIVEIRA SALAME GUIMARÃES – OAB/PA N° 10.745)

RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO



RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por RAUL CEPEDA FONSECA E OUTROS, nos autos da ação de consignação de alugueres ajuizada por JOÃO RIBAMAR MAIA QUINTAIROS, conexas a ação de despejo cumulada com a cobrança de alugueres por si proposta em face do apelado (Proc.nº 0044717-31.2009.814.0301).

Foram proferidas duas sentenças pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital: a primeira de procedência da consignação e a segunda de improcedência da ação de despejo, razão pela qual passo ao julgamento em separado dos apelos em análise.

Nos presentes autos da ação de consignação em pagamento, o pedido foi julgado procedente para declarar extinta a obrigação, dando quitação total da dívida relativa aos aluguéis, bem como para declarar o herdeiro Sérgio Cepeda Fonseca como parte legítima para o recebimento, salvo estipulação em contrário firmada entre as partes, condenando, ainda, o recorrente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00 (mil reais).

Inconformados, por meio do apelo de fls. 64/80, alegam os apelantes, preliminarmente, a nulidade da decisão por negativa de prestação jurisdicional e ofensa aos artigos 458, 535, II, do CPC/1973, 5º, LIV, LV e 93, IX da CF/88, pois o juízo não supriu as omissões trazidas nos embargos de declaração opostos, fugindo da causa de pedir e usando razões fáticas diferentes das do apelado, bem como por ausência de motivação quanto ao argumento de existência de contrato de locação a ser cumprido, desconsiderando o descumprimento das cláusulas contratuais pelo locatário.

Se o entendimento for favorável aos recorrentes, pedem a aplicação do artigo 249, §2º do CPC/1973. Sustentam que a sentença merece reforma, pois a decisão que julgou improcedente a ação de despejo em apenso, apesar de ter reconhecido que o apelado não apresentou defesa, não aplicou a pena de confissão como requerido, tampouco decretou a revelia, nos termos do artigo 319 do CPC/1973.

Alegam que a decisão recorrida não deve prevalecer, ante a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação consignatória, devendo ser julgada extinta sem julgamento do mérito, pois o apelado não apresentou qualquer documento que, ao menos, apontasse indícios de recusa no recebimento do alugueres e da existência de acordo entabulado entre as partes para pagamento do valor inicial do aluguel sem aplicação de reajuste.

Defendem a nulidade da decisão por julgamento extra petita (violação os artigos 128 e 460 do CPC/1973), pois a magistrada entendeu que a ação foi fundada na dúvida sobre quem deveria receber o pagamento, enquanto que na realidade a inicial relata recusa de recebimento do valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) de aluguel.

Ponderam que quando o apelado se referiu à parte legítima para responder a consignação o fez em razão do processo de inventário, estando ciente que desde 27/01/09 o herdeiro Sérgio Cepeda era o inventariante da locadora, conforme escritura pública acostada às fls. 13/15 da ação de despejo.

No mérito, alegam que houve erro de percepção e julgamento do magistrado com afronta aos artigos 128 e 460 do CPC/1973, quando



entendeu que não houve impugnação específica quanto à alegação de que o apelado não sabia para quem pagar.

Dizem que argumentaram em contestação que o depósito não foi integral, mas houve omissão acerca da tese, limitando-se o juízo a reconhecer que o contrato foi cumprido. Afirmam que não houve recusa ou mora em receber a quantia devida; que o depósito não se efetuiu no prazo ou no lugar do pagamento, bem como não é integral, eis que de acordo com o contrato de locação o aluguel ajustado foi no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) com reajuste anual, conforme cláusula nona, passando o recorrido a não cumprir o contrato desde maio de 2009, quando além de não pagar o valor reajustado, parou de efetuar qualquer pagamento.

Asseveram que a sentença violou a Lei 9.245/91 e a Lei 9.069/1995, na medida em que negou vigência à cláusula de reajuste anual, merecendo reforma por violação ao direito de propriedade previsto na Constituição Federal, à lei, doutrina e jurisprudência.

Alegam que o valor depositado não corresponde ao valor devido, conforme planilha de fls. 09/11 da ação de despejo e que diante da inegável inobservância dos deveres processuais das partes (artigos 14 a 17 do CPC/1973), requer a declaração do apelante litigante de má-fé, condenando-o ao pagamento de multa de 1% sobre o valor da causa, devidamente corrigida e indenização de 20% sobre o valor da causa também corrigido.

Por fim, requerem a nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional; a extinção do processo sem julgamento do mérito por ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e, caso superada as preliminares, a reforma total da sentença com o julgamento de improcedência dos pedidos e aplicação do artigo 249, §2º do CPC/1973. Não houve a apresentação de contrarrazões conforme certidão de fl. 135. O recurso foi recebido em ambos os efeitos, nos termos do despacho de fl. 134.

Encaminhados a esta Egrégia Corte de Justiça, os autos foram originariamente distribuídos ao Exmo. Juiz Convocado, Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior que determinou a remessa ao Ministério Público que por sua vez eximiu-se de se manifestar por não envolver matéria que justifique a atuação interventiva ministerial. Após, o Magistrado declarou-se suspeito para julgar ambos os feitos. Redistribuídos, coube-me a relatoria.

É o relatório. À Secretaria para inclusão do feito na pauta de julgamento da próxima sessão desimpedida.

Belém, 10 de maio de 2016.

Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
Relator

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO Nº 00364894320098140301

ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA DE BELÉM (5ª VARA CÍVEL)

APELANTE: RAUL CEPEDA FONSECA E OUTROS (ADVOGADOS: DEUSDEDITH FREIRE BRASIL – OAB/PA Nº 920 E PATRÍCIA NAZARETH DA COSTA E SILVA – OAB/PA Nº 11.274)

APELADO: JOÃO RIBAMAR MAIA QUINTAIROS (ADVOGADOS: JOSÉ ALEXANDRE CANCELA LISBOA COHEN – OAB/PA Nº 12.415 E KARINA DE OLIVEIRA SALAME GUIMARÃES – OAB/PA Nº 10.745)

RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e passo ao julgamento.

Compulsando os autos da ações apensadas, extrai-se o seguinte arcabouço fático: O apelado firmou contrato de locação de imóvel com a Sra. Vera Lúcia Cepeda Fonseca Folha no ano de 2001, com prazo de 36 meses, conforme contrato juntado às fls. 16/18 dos autos da ação de despejo, nele previsto na cláusula segunda o valor de aluguel de R\$400,00 (quatrocentos reais) por mês, valor este a ser renegociado na continuidade da locação, bem como o reajuste com base no IGP-M da Fundação Getúlio Vargas (cláusula nona).

Sustentou o locatário/apelado que em virtude do falecimento da locadora no ano de 2006, até o ajuizamento da ação de consignação em agosto de 2009 vinha efetuando o pagamento do aluguel ao herdeiro Sérgio Cepeda, porém desde janeiro de 2009 ficou em dúvida sobre quem deveria receber o aluguel devido, pois no mês de maio/2009 tentou pagar ao apelante Sérgio Cepeda que não aceitou receber os valores devidos, alegando que deveria ser pago à apelante Paula Fonseca que também não aceitou receber, surgindo posteriormente escritório de advocacia como responsável pelo recebimento que, além de não aceitar receber o valor originário previsto em contrato sem reajuste, apresentou uma conta elevada referente ao valor do aluguel reajustado e diferença de reajuste de períodos anteriores com base na correção pelo IGPM.

Afirmou, ainda, que teria feito acordo com a falecida locadora para que o pagamento permanecesse no valor R\$400,00 (quatrocentos reais) conforme previsto desde o início do contrato para justificar o valor depositado. Juntou vários recibos de pagamento de aluguel (fls. 13/25).

Por outro lado, em outubro de 2009, os apelantes ajuizaram ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres por ausência de pagamento desde o mês de maio de 2009, bem como da diferença do valor reajustado e da não apresentação da prova de pagamento do IPTU e da Taxa condominial.

O juízo da 5ª Vara Cível de Belém julgou procedente a consignatória e improcedente a ação de despejo cumulada com a cobrança de aluguéis,



decisões apeladas.

Preliminarmente, sustentam ofensa aos artigos 458 e 535 do CPC/1973 e 5º e 93, IX da CF/88, sob o argumento de que o magistrado não enfrentou nenhuma tese posta na defesa e nos documentos acostados pelo apelados, principalmente o argumento de que existia um contrato a ser cumprido por parte do apelado, devendo ser declarada nula a decisão.

Destaca que a decisão dos embargos de declaração opostos não supriu as omissões apontadas quanto ao erro de percepção e julgamento, seja referente à alegação de recusa de pagamento apontada na exordial, seja quanto à alegação de erro de percepção referente à impugnação específica a respeito da dúvida para quem efetuar o pagamento.

Neste ponto, verifico que não merece acolhida o apelo, pois não obstante a fundamentação suscita houve o enfrentamento das questões necessárias ao julgamento da lide pelo magistrado de piso, inexistindo ofensa aos aludidos artigos 458 e 535 do CPC/1973, atuais artigos 489 e 1022, II do CPC/2015, tampouco aos artigos 5º e 93, IX da CF/88.

Com efeito, quanto à alegação de ausência de fundamentação acerca da não comprovação da recusa, a sentença entendeu que a consignação foi ajuizada em fundada dúvida quanto ao responsável pelo recebimento dos valores de alugueres e quanto à existência de contrato a ser cumprido, consignou que os recibos juntados aos autos evidenciavam a existência de contrato verbal de pagamento do valor ajustado inicialmente de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), senão vejamos do seguinte trecho:

Impende mencionar, primeiramente, que o fundamento da presente ação de consignação é a dúvida quanto a quem, legitimamente, poderia receber os locativos e não a recusa ou mora no recebimento desses alugueres.

Adiciona-se, ainda, que os recibos assinados pelo herdeiro da locadora (fls. 13/25), Sr. Sérgio Fonseca, evidencia a existência de um ajuste entre as partes, mesmo que verbal, a fixar os alugueres em de R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais, tendo a parte autora, portanto, se desincumbido do ônus probatório das suas alegações. (fl. 87)

Quanto ao argumento de erro de julgamento referente à impugnação específica sobre a alegação de dúvida quanto ao legitimado ao recebimento do aluguel, também não se constata ausência de fundamentação, pois entendeu o juízo que:

a despeito do principal efeito da revelia ser a presunção de veracidade fatos arguidos na exordial, as circunstâncias do caso concreto evidenciam efetivamente a procedência da pretensão de consignação judicial dos aluguéis.

De acordo com a literalidade do art. 10 da Lei do Inquilinato Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros. O de cujus deixou mais de um herdeiro, mas esses não ajustaram quem teria legitimidade para receber os locativos, de tal modo que o pagamento ora realizado em favor de um herdeiro, ora em favor de outro. Tal situação gera inquestionável insegurança jurídica, especialmente para o locatário, sendo imperioso determinar a pessoa em favor de quem deverá ser realizado o pagamento dos locativos. (fl. 89).

Assim, analisando os autos, apesar de contrária aos argumentos do recorrente, a decisão apelada apresenta-se fundamentada, não havendo o que se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que especificadas as provas consideradas pelo magistrado e exposta a



fundamentação jurídica quanto à procedência do pedido de consignação do valor depositado. Ressalte-se por oportuno que o magistrado não é obrigado a se pronunciar sobre todos os pontos levantados pelas partes, mas somente sobre os considerados suficientes para a fundamentação da decisão, entendimento sedimentado na doutrina e jurisprudência.

Logo, uma vez fundamentado o decisum em determinada direção, reputam-se afastadas as demais teses e alegações levantadas e que estejam em sentido oposto, inexistindo ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Preliminar rejeitada.

Sustentam a nulidade da decisão em razão de julgamento extra petita, pois o autor teria fundamentado o pedido na recusa de recebimento pelo credor, enquanto que o juiz considerou a fundamentação de dúvida quanto a quem pagar. Destacam também a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação por inexistir prova da recusa de recebimento dos aluguéis, devendo ser reformada a sentença para que seja julgado extinto o processo sem julgamento do mérito.

Na análise da exordial, verifica-se que o autor na exposição fática afirma que após o falecimento da locatária Sr. Vera Lúcia Fonseca não teve mais certeza de quem seria o responsável pelo recebimento dos aluguéis e que houve recusa de recebimento pelo apelante Sérgio Cepeda, sob o argumento de que a responsável pelo recebimento seria a apelante Paula Fonseca, herdeira, e posteriormente o Escritório de advocacia Deusdedith Brasil.

Constata-se, assim, que na realidade o pedido inicial está ancorado tanto na dúvida quanto à quem deveria receber os alugueres quanto na recusa de recebimento, não havendo como ser reconhecido o julgamento extra petita sustentado pelo apelante.

Ademais, entendeu a magistrada que ocorreu no caso revelia substancial, entendendo pela presunção de veracidade dos fatos, por ofensa ao princípio do ônus da impugnação especificada, fundamentando a procedência no artigo 10 da Lei do Inquilinato.

Por outro lado, quanto à ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, constata-se que na hipótese dos autos a recusa do recebimento restou de fato comprovada pelo ajuizamento da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, pela correspondência do Escritório de Advocacia que faz referência à cobrança de reajustes e pela própria planilha apresentada na ação de despejo.

Outrossim, quanto à dúvida para quem efetuar o pagamento relatada na inicial, constato que as próprias alegações do apelo corroboram as razões do autor/apelado, uma vez que ora sustentam a inexistência de dúvida em razão do herdeiro Sérgio Fonseca ser o inventariante, desde janeiro/2009, ora destacam que a partir de maio/2009 o responsável seria o escritório de advocacia Deusdedith Brasil Advocacia S.C. Preliminar rejeitada.

MÉRITO.

No que tange ao argumento de reforma da sentença em virtude da necessidade de reconhecimento da revelia do apelado na ação de despejo, não vislumbro razão ao recurso de apelação.

Alegam os recorrentes violação ao artigo 319 do CPC/1973, devendo ser decretada a revelia ante a não apresentação de defesa e julgado procedente



o despejo e, conseqüentemente improcedente a consignatória, porém não merecem prosperar tais argumentos não merecendo reparos a sentença combatida.

Isso porque, doutrina e jurisprudência, há muito, inclinam-se à mitigação da diretriz traçada pelo legislador ordinário, distinguindo, com nitidez, o instituto da revelia dos efeitos dele decorrentes. Nesse diapasão, consagrou-se a ideia de que, nem toda vez que o réu for revel, o pedido, necessariamente, será julgado procedente.

Cediço que, em regra, diante da inércia do réu em contestar os fatos delineados na inicial, devem eles ser presumidos verdadeiros, todavia tal presunção é relativa e pressupõe a verossimilhança da matéria fática alegada. O juiz não está autorizado, pela simples revelia do réu, a considerar verídicos fatos impossíveis, notoriamente falsos, contraditórios entre si, ou mesmo sem qualquer lastro de realidade, razão pela qual se impõe a fundamentação da decisão, ainda que seja decretada a revelia da parte demandada.

Nesse aspecto é firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a revelia não induz, necessariamente, à procedência do pedido, pois a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor pode ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, em observância ao princípio do livre convencimento do juiz (REsp 792.435/RJ, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, Quinta Turma, julgado em 06/09/2007, DJU de 22/10/2007, p. 354 e REsp 723.083/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09.08.2007, DJ 27.08.2007 p. 223).

No caso em tela, como se vê, a falta de contestação do réu não resulta, necessariamente, na procedência total do pedido. Ressalte-se que a consignatória foi ajuizada em 26/08/2009 enquanto que a ação de despejo apenas em 02/10/2009, ou seja, a ação de despejo fundada em falta de pagamento de alugueres é posterior à consignação do valor pelo apelado, o que não impede ao magistrado, mesmo que tivesse aplicado os efeitos da revelia no despejo, de julgar pela procedência da consignatória.

Ademais, o juízo a quo no fundamento da sentença dos autos de despejo consignou que as circunstâncias do caso concreto, todavia, não autorizam a decretação da revelia dos requeridos com a conseqüente aplicação da pena de confissão ficta, nos termos do artigo 319 do Código de Processo Civil (...). Isso porque a presente Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis e Acessórios tramita juntamente com a Ação de Consignação Pagamentos de Locativos, deduzida com fundamento na dúvida com relação a quem deve receber o pagamento dos alugueres (...) (fls. 50/51).

Assim, se ambas as ações se encontram reunidas para instrução e julgamento simultâneos, a ausência de contestação de uma delas não implica automaticamente nos efeitos da revelia, não procedendo a alegação de que não poderia ocorrer o julgamento da ação de consignação ou de que esta deveria ser necessariamente julgada improcedente.

Quanto à dúvida para quem o pagamento dos alugueres deveria ser feito, verifica-se que a sentença não merece censura, tendo em vista as alegações da inicial, corroboradas pelos documentos produzidos por ambas as partes, em virtude do falecimento da locadora originária e a existência de vários herdeiros. Outrossim, não obstante o herdeiro Sérgio Cepeda ser o



inventariante desde janeiro de 2009 e o responsável até então pelo referido recebimento, a correspondência emitida pelo Escritório de Advocacia Deusdedith Brasil S/C dá conta que a partir de maio/2009 os alugueres deveriam ser pagos ao advogados daquela banca advocatícia e com a aplicação do reajuste até então nunca exigido, pelo que denota-se a comprovação da fundada dúvida e da recusa, necessárias à procedência da ação consignatória.

Também não vislumbro a alegada ausência de fundamentação quanto à tese de defesa de que o valor depositado não é o integral e de que o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais) não é o devido, pois a decisão combatida consignou que os recibos assinados pelo herdeiro da locadora (fls. 13/25), Sr. Sérgio Fonseca, evidencia a existência de um ajuste entre as partes, mesmo que verbal, a fixar os alugueres em de R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais, tendo a parte autora, portanto, se desincumbido do ônus probatório de suas alegações.

De igual modo, não prosperam as alegações de que a sentença ao considerar o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais) violou a Lei nº 8.245/95, pois negou vigência à cláusula de reajuste anual e de que o valor depositado não corresponde com o valor devido, devendo ser julgada improcedente a ação de consignação. Explico.

Consta dos autos da ação de despejo o Contrato de Locação de Imóvel Residencial (fls.16/18) assinado em julho de 2001, com prazo de 36 meses, e término em 08/07/2004, assim, nos termos do artigo 46, §1º da Lei nº 8.245/91, tendo o prazo contratual terminado no ano de 2004 e continuando o locador/apelado na posse do imóvel alugado por mais de 30 dias sem oposição, houve a presunção de prorrogação da locação por prazo indeterminado com a manutenção do pacto contratual. Denota-se que a locação não restou denunciada, razão pela qual a pactuação permaneceu hígida.

Conforme o aludido instrumento contratual, a locadora poderia, a cada ano, cobrar do locatário o valor reajustado do aluguel pelo índice IGP-M do período anterior, nos termos da cláusula nona que trata sobre o reajuste. Porém, assim não agiu, deixando de cobrar o valor reajustado do aluguel desde o primeiro momento em que poderia fazê-lo até abril de 2009, somente tendo sido efetuada a cobrança da diferença referente aos reajustes anuais cumulados em Outubro de 2009 pelos herdeiros da locatária, conforme se constata dos recibos de pagamento de fls. 13/25.

Com efeito, da análise dos recibos juntados à fls. 13/25 dos autos da consignação em pagamento verifica-se que, apesar da possibilidade de reajuste anual do valor do aluguel, a locadora, bem como seus sucessores cobraram do locatário o mesmo valor de R\$ 400,00 a esse título, desde o início da vigência do contrato até abril de 2009 (fl. 14) sem qualquer ressalva nos referidos documentos, e que somente lhe fora cobrado valores referentes aos reajustes de anos de contrato, pelo contato telefônico com escritório de advocacia representante dos interesses do espólio da locadora após abril de 2009, o que culminou com o ajuizamento da ação de despejo em apenso, na qual foi apresentada planilha com demonstrativo do débito de R\$36.622,54 (trinta e seis mil, seiscentos e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos) apurado a partir da cumulação anual da diferença dos reajustes do valor original do locativo, não cobrados anteriormente, bem



como dos 4 (quatro) meses em atraso.

Assim, diante dos documentos e alegações das partes, verifica-se a aplicação ao caso do instituto da supressio segundo o qual, o não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação, considerada a possível deslealdade no seu exercício posterior. Por meio desse instituto, a eficácia do direito estabelecido, em razão da inércia do titular por longo período de tempo, resta comprometido porque seu exercício tardio causa desequilíbrio desleal à relação contratual. Visa, em última análise, à proteção do direito do devedor.

Das orientações jurisprudencial e doutrinária extrai-se que são 3(três) os requisitos para a incidência do instituto da supressio, a saber: a) inércia do titular do direito subjetivo, b) decurso de tempo capaz de gerar a expectativa de que esse direito não mais seria exercido e c) deslealdade em decorrência de seu exercício posterior, com reflexos no equilíbrio da relação contratual.

Essa proteção decorre do princípio da boa-fé objetiva, o qual, em se tratando de relação comercial, deve ser conjugado com as práticas indicativas da regularidade das condutas no mercado.

Nada obstante isso, incontroverso que o apelado cumpriu adequadamente com a obrigação que lhe foi exigida, devendo-se ressaltar que os apelantes receberam os aluguéis durante todo o período questionado, sem a ressalva de que os pagamentos estavam incompletos e sem tomar nenhuma providência para o recebimento das diferenças ou para a desocupação do imóvel até a propositura do despejo. Portanto, a inércia dos apelantes em reclamar a diferença dos valores pagos pelo aluguel faz surgir, à luz do princípio da boa-fé objetiva, estampada no artigo 422 do Código Civil, a presunção de que concordou com os valores pagos. Tal conclusão está em consonância com o instituto da supressio, consectário do princípio da boa-fé objetiva, que norteia o contrato, trazendo deveres implícitos às partes, a fim de dar-lhe segurança jurídica e previsibilidade, em respeito à sua função social. Carlos Roberto Gonçalves, citando Ruy Rosado de Aguiar Júnior, explica o instituto da supressio: Um direito não exercido durante determinado lapso de tempo não poderá mais sê-lo, por contrariar a boa-fé. O contrato de prestação duradoura que tiver permanecido sem cumprimento durante um longo período de tempo, por falta de iniciativa do credor, não pode ser motivo de nenhuma exigência, se o devedor teve motivo para pensar extinta a obrigação e programou sua vida nessa perspectiva. O comprador que deixa de retirar as mercadorias não pode obrigar o vendedor a guarda-las por tempo indeterminado. Enquanto a prescrição encobre a pretensão pela só fluência do tempo, a supressio exige, para ser reconhecida, a demonstração de que o comportamento era inadmissível, segundo o princípio da boa-fé. (Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais – 12ª ed. São Paulo: Saraiva 2015. Pag.61.)

Operou-se, portanto, no presente caso, a supressio visto que de acordo com o comportamento das partes no decorrer dos anos, aceitaram elas



pagar e receber os valores dos aluguéis originariamente previstos no contrato, sem qualquer objeção, revelando-se abusiva e contrária à boa-fé a alteração dessa conduta após esse Tempo. Nesse sentido, menciono os seguintes julgados:

Apelação. Ações consignatória de aluguéis e de despejo por falta de pagamento julgadas em conjunto pela r. sentença recorrida. Sentença de improcedência da primeira demanda e de procedência da segunda. Insurgência do locatário. Recurso de apelação que visa ao reconhecimento da procedência da demanda consignatória e improcedência da ação de despejo. Voto de Relatoria que nega provimento ao recurso. Divergência. Certificação do trânsito em julgado da r. sentença recorrida quanto à ação consignatória. Error in procedendo. Recurso de apelação que versa sobre as duas demandas julgadas em conjunto pela r. sentença. Inexistência de trânsito em julgado. Anulação de todos os atos processuais praticados em fase de cumprimento de sentença. Possibilidade de apreciação da ação consignatória neste julgamento. Contrato de locação firmado em novembro de 2001 que previu o reajuste anual do valor do aluguel todo mês de novembro. Reajuste que não foi cobrado deste novembro de 2002, primeira data em que poderia ser exigido, até 30 de janeiro de 2011, momento em que a locadora exigiu o aluguel acrescido de todos os reajustes cumulados não cobrados anteriormente. Configuração da supressio. Perda do direito da locadora de alterar o que foi tacitamente convencionado pelas partes pelo seu comportamento no decorrer dos tempos. Possibilidade, porém, de cobrança dos reajustes a partir de novembro de 2011 em diante, sem cumulação daqueles não exigidos anteriormente. Locatário que depositou nos autos da ação /onsignatória a título de aluguéis os valores mensais de R\$ 600,00 superiores aos devidos. Procedência dessa ação. Improcedência da ação de despejo porque inexistente mora do locatário. Condenação da locadora no pagamento integral das verbas de sucumbência. (TJSP. Apelação 0161558-89.2011.8.26.0100 Relator(a): Morais Pucci; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/10/2014; Data de registro: 17/10/2014)

CIVIL. PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM AÇÃO DE COBRANÇA. RECONVENÇÃO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. O recebimento sem ressalva por período prolongado do aluguel desacompanhado da correção anual representa liberalidade que não comporta arrependimento por parte do senhorio, uma vez que tal comportamento contraditório afronta o princípio da boa-fé objetiva que deve permear as relações jurídicas em todas as suas fases, como salienta o enunciado nº 362, editado na IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.

2. Recurso parcialmente provido. (TJSP. Relator(a): Artur Marques; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 15/04/2016; Data de registro: 03/05/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECLAMO DO RÉU. PURGAÇÃO DA MORA. PRAZO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO DO VALOR DEVIDO. A purgação da mora, para obstar a pretensão desalijatória, precisa ser efetuada em 15 (quinze) dias a contar da citação, e não é o bastante apenas a manifestação do interesse em quitar o débito - é necessário o efetivo depósito da quantia devida (art. 62, § 2º, da Lei n. 8.245/91). DESPEJO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO INDETERMINADO. INADIMPLÊNCIA DE ALUGUEL. É possível o despejo do locatário, mesmo que vigente o contrato por tempo



indeterminado, se ocorrer o inadimplemento do valor devido a título de aluguel (art. 9º, III, da Lei n. 8.245/91). **COBRANÇA. RECEBIMENTO DOS LOCATIVOS SEM REAJUSTE. AUSÊNCIA DE RESSALVA. SUPRESSIO.** Se o locador passa mais de 2 (dois) anos recebendo os aluguéis sem a incidência de reajuste, e não faz qualquer ressalva com relação a isso, configura-se a supressio, com a perda da eficácia do direito do credor de exigir o cômputo da correção sobre os valores pagos a menor. **RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** (TJSC, Apelação Cível n. 2013.055947-9, de São Joaquim, rel. Des. Odson Cardoso Filho, j. 10-10-2013).

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS PAGOS SEM O REAJUSTE CONTRATUAL. EMISSÃO DE REGULAR QUITAÇÃO PELO CREDOR. EXTINÇÃO PARCIAL DAS OBRIGAÇÕES OPERADA. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA EM RELAÇÃO AO DÉBITO REMANESCENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Não procede a alegação de pagamentos incompletos dos valores locatícios referentes aos meses de julho a outubro de 2009, outubro de 2010 e janeiro de 2011, quando o próprio autor deu quitação aos valores pagos considerando o aluguel fixado no contrato, sem qualquer reajuste. Por outro lado, restando incontroversa a inadimplência quanto ao débito remanescente, indicado na inicial, impõe-se a decretação do despejo e a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis e encargos, considerando-se o aluguel no valor de R\$ 300,00 para a apuração do débito. **LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE ACORDO PARA COMPENSAÇÃO DE DESPESAS DECORRENTES DE REFORMAS REALIZADAS PELO LOCATÁRIO. INADMISSIBILIDADE. PROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO IMPROVIDO.** Não tendo o locatário demonstrado a ocorrência de acordo entre as partes para a compensação dos gastos com a reforma do imóvel, para o que se mostrava indispensável a produção de prova documental, não há como acolher a alegação. Confirma essa convicção a existência de estipulação contratual vedando ao locatário a possibilidade de realizar modificações ou transformações no imóvel, sem prévio consentimento, por escrito do locador, disposição contratual válida e eficaz. (TJSP. Apelação nº 00387082920118260554 SP0038708-29.2011.8.26.0554. Relator: Antônio Rigolin. Julgamento: 18/06/2013. Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado. Publicação: 19/06/2013)

Entendimento também utilizado pelo C. Superior Tribunal de Justiça;
CIVIL. CONTRATOS. DÍVIDAS DE VALOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. OBRIGATORIEDADE. RECOMPOSIÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA MOEDA. RENÚNCIA AO DIREITO. POSSIBILIDADE. COBRANÇA RETROATIVA APÓS A RESCISÃO DO CONTRATO. NÃO-CABIMENTO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS. SUPRESSIO.

1. Trata-se de situação na qual, mais do que simples renúncia do direito à correção monetária, a recorrente abdicou do reajuste para evitar a majoração da parcela mensal paga pela recorrida, assegurando, como isso, a manutenção do contrato. Portanto, não se cuidou propriamente de liberalidade da recorrente, mas de uma medida que teve como contrapartida a preservação do vínculo contratual por 06 anos. Diante desse panorama, o princípio da boa-fé objetiva torna inviável a pretensão da recorrente, de exigir retroativamente valores a título de correção monetária, que vinha regularmente dispensado, frustrando uma expectativa legítima, construída e mantida ao longo de toda a relação contratual.

2. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação. Cuida-se de



fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, aplicável independentemente de previsão expressa. Precedentes.

3. Nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular.

4. O princípio da boa-fé objetiva exercer três funções: (i) instrumento hermenêutico; (ii) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (iii) limite ao exercício de direitos subjetivos. A essa última função aplica-se a teoria do adimplemento substancial das obrigações e a teoria dos atos próprios, como meio de rever a amplitude e o alcance dos deveres contratuais, daí derivando os seguintes institutos: tu quoque, venire contra factum proprium, surrectio e supressio.

5. A supressio indica a possibilidade de redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido a renúncia àquela prerrogativa.

6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1202514/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 30/06/2011)

No caso em tela, na contestação foi refutada a alegação de existência de acordo entre a locadora e o locatário para pagamento do aluguel previsto no contrato de locação sem a cobrança de reajuste, porém não foi questionada a validade dos documentos referentes aos recibos de pagamento, de modo que não fizeram prova em sentido contrário, ônus que lhes cabiam nos termos do artigo 333, II do CPC/73, atual artigo 373, II, CPC/2015.

Tampouco houve resposta, ponto a ponto, das alegações de fato formuladas pelo autor. Conclui-se também que das alegações da peça contestatória e do comportamento dos réus/apelante há nos autos evidência de recusa em receber o valor consignado.

No que tange à dúvida para quem realizar o pagamento, verifica-se que a sentença não merece reparos, tendo em vista as alegações da inicial, mormente o falecimento da locadora e a existência de vários herdeiros.

Em outras palavras, não há o que ser alterado na decisão combatida que deu quitação total aos valores devidos a título de aluguel no valor de R\$400,00 sem o devido reajuste, sem que isso importe na desconsideração do contrato firmado entre as partes, em observância ao instituto da supressio, desdobramento do princípio da boa-fé objetiva, mormente no caso em que a locatária reiteradamente emitiu recibos nesse valor sem qualquer ressalva de que não correspondia à integralidade do valor devido. Nada impede, contudo, que no prosseguimento da locação o reajuste contratual seja posteriormente cobrado, não podendo fazê-lo quanto ao período pretérito.

Logo, não há como ser acolhido o pedido de reforma da sentença que julgou procedente a ação de consignação para declarar extinta a obrigação relativa aos aluguéis depositados nos autos, bem como para declarar o Sr. Sérgio Cepeda Fonseca parte legítima para o recebimento dos alugueres.

Todavia, utilizando-se da prova emprestada dos autos da ação de despejo e da alegação de insuficiência dos valores depositados, constato que assiste parcial razão ao recorrente, uma vez que não foi comprovado pelo recorrido



o pagamento do IPTU e das taxas condominiais, conforme previsão contratual expressa (Cláusula Décima Primeira), razão pela qual impõe-se o reconhecimento da improcedência parcial da ação de consignação. Nesse sentido:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO CONSIGNATÓRIA. Efetuado pagamento a menor do débito, remanescendo a dívida relativa ao IPTU de responsabilidade da autora/locatária, a ação de consignação de aluguel deve ser julgada parcialmente procedente, e não improcedente. Precedentes do STJ e da Câmara. AÇÃO DE DESPEJO. Ainda que a locação vigorasse por prazo determinado, e o contrato dispusesse sobre a continuidade da locação na hipótese de alienação, é permitido ao novo proprietário ajuizar ação de despejo, mediante denúncia vazia, se o contrato de locação não estava averbado junto ao registro imobiliário, quando da arrematação do bem. Art. 8º, da Lei n.º 8.245/91. Precedentes. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (Apelação Cível N° 70052306941, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Catarina Rita Krieger Martins, Julgado em 27/06/2013)

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE ALUGUEL. RESCISÃO. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. NÃO APLICÁVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA RECUSA. DATA DA CITAÇÃO. TERMO DA RESCISÃO. DEPÓSITO INSUFICIENTE. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURADA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Em regra, a data da rescisão do contrato de locação corresponde àquela da entrega das chaves ao locador, ou no caso da recusa, a entrega das chaves em juízo. Precedentes.
2. Todavia, ante a ausência de comprovação da recusa da parte Ré, a data da rescisão contratual, deve ser considerada a data da citação, pois este é o período em que efetivamente restou ciente da desocupação do imóvel.
3. A insuficiência do valor consignado não enseja necessariamente a improcedência do pedido, conduzindo na espécie a procedência parcial, e conseqüentemente a extinção em parte da obrigação pecuniária devida pela parte locatária.
4. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as custas processuais, de acordo com o caput do artigo 21 do Código de Processo Civil.
5. Parcial provimento ao apelo. (Acórdão n.886163, 20100112335614APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Revisor: J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/08/2015, Publicado no DJE: 17/08/2015. Pág.: 249)

Assim, conforme os precedentes citados, o recurso deve ser em parte provido para que a ação de consignação de aluguel seja julgada parcialmente procedente, ante o pagamento parcial do débito, restando o saldo atinente ao IPTU e ao pagamento do valor referente ao condomínio, inadimplido pelo autor.

Por fim, em relação ao pedido de condenação da apelante por litigância de má-fé, entendo que a propositura da ação de consignação fundada na dúvida e na recusa no recebimento do pagamento do aluguel sem reajuste conforme vinha sendo feito por anos não evidencia o dolo processual e ou má-fé do recorrido. Deixo de acolher o pedido de declaração do apelado litigante de má-fé.



Ante a sucumbência recíproca, deverão as partes arcarem com 50% das custas processuais, sendo devidos honorários advocatícios, por ambas, em R\$ 1.000,00, com base no art. 86 do CPC/2015.

Diante de todo o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para reformar a sentença julgando parcialmente procedente a Ação de Consignação de Aluguel, ante o pagamento parcial do débito, restando o saldo atinente ao ITPU e às despesas condominiais inadimplidos pelo autor/apelado, bem como para reconhecer a sucumbência recíproca, arbitrando os honorários advocatícios em R\$1.000,00 para cada.

É o voto.

Belém, 09 de junho de 2016.

Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
Relator