

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DE ALUGUERES E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Antonio Carlos Marcato

1. Esclarecimentos iniciais

A novel Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, introduziu significativas modificações no regime jurídico da locação predial urbana, circunstância que impõe uma revisita à Lei nº 8.245, de 1991, mais conhecida como *Lei da locação*. E, se é certo que o art. 67 desta lei não sofreu alterações, justifica-se, assim mesmo, o seu exame, com o intuito de transmitir-se ao leitor as características essenciais da consignação de prestações pecuniárias oriundas das relações locatícias.

2. Pagamento por consignação

A teor do art. 304 do Código Civil, qualquer interessado na extinção da dívida poderá pagá-la, valendo-se, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor - daí o pagamento representar o **modo normal de extinção da obrigação**, mediante o cumprimento voluntário da prestação devida. Entretanto, nem sempre a obrigação é voluntariamente desfeita desta forma, quer porque o devedor se tornou inadimplente, não ofertando a prestação no tempo, lugar ou modo estabelecidos pela lei ou pelo contrato (mora do devedor ou mora *solvendi*), quer porque o próprio credor se recusa injustificadamente a receber o pagamento, ou a dar quitação (mora do credor ou mora *accipiendi*), quer, finalmente, porque o devedor ficou impedido, por motivos alheios à sua vontade, de realizar o pagamento.

Diante de qualquer desses empecilhos postos à extinção da dívida, o devedor valer-se-á do pagamento por consignação (CC, arts. 334 e ss.), que, em nosso país, assumiu **forma judicializada de extinção do vínculo obrigacional** – ressalvadas, apenas, as situações autorizadas da consignação extrajudicial, adiante mencionadas.

O diploma processual civil regula o procedimento consignatório em seus arts. 890 e seguintes (que sofreram diversas alterações impostas pela Lei 8.951, de 13 de dezembro de 1994), ao passo que a Lei 8.245, de 1991, estabelece, em seu art. 67, procedimento particular a ser adotado para a consignação judicial de aluguéis e encargos da locação.

3. O depósito extrajudicial de prestações pecuniárias

Até o advento da Lei n. 8.951, de 1994, editada na esteira das reformas sofridas pelo Código de Processo Civil, o depósito extrajudicial somente era possível em relação às prestações pecuniárias

rias oriundas de compromisso de compra e venda de lote urbano (arts. 33 e 38, § 1º, da Lei 6.766/79).

Com as alterações introduzidas pela aludida lei modificou-se, para melhor, o panorama do direito pátrio, pois se facultou ao devedor (ou ao terceiro interessado no pagamento), presentes determinados pressupostos, a realização do depósito extrajudicial de qualquer *prestação pecuniária, inclusive aquelas relativas a aluguel e encargos da locação* - excluídas de tal possibilidade apenas os débitos fiscais, mercê de suas peculiaridades e da condição diferenciada da credora.

Embora previsto nos §§ 1º a 4º do art. 890 do Código de Processo Civil, o depósito extrajudicial é *instrumento de direito material*, apto à extinção de obrigações de natureza pecuniária, dele podendo lançar mão *qualquer devedor – inclusive, vale insistir, quando se tratar de prestações locatícias* (aluguéis e encargos da locação) –, bastando, para tanto, a presença dos pressupostos indicados naqueles parágrafos. Em outras palavras, apesar de em seu art. 67 a *Lei de locação predial urbana* estabelecer procedimento judicial específico para a consignação das verbas referidas, nada impede, à evidência, valha-se o interessado em quitá-las da via extrajudicial, se e quando presentes os referidos pressupostos legais.

Em síntese, temos hoje as seguintes situações envolvendo o pagamento por consignação:

A - O depósito consignatório será *necessariamente* judicial, com a observância do procedimento especial previsto nos arts. 890 e seguintes do Código de Processo Civil, quando tenha por objeto *coisa* diversa de dinheiro ou, ainda, quando não for possível a utilização da via extrajudicial para o depósito de prestações pecuniárias.

B - Tendo por objeto *prestação oriunda de compromisso de compra e venda de lote urbano* (arts. 33 e 38, § 1º, da Lei 6.766/79), o depósito será *necessariamente* o extrajudicial, carecendo o devedor da ação consignatória, por ausência de interesse de agir.

C - Nos demais casos (e independentemente da origem da obrigação) o devedor poderá *optar* pela realização de qualquer dos depósitos aludidos, isto é, o judicial ou o extrajudicial, desde que em relação a este estejam presentes os já mencionados pressupostos legais.

4. Ação de consignação em pagamento

Excetuados os casos (**a**) de consignação de prestação devida em virtude de compromisso de compra e venda de lote urbano e (**b**) de depósito extrajudicial aceito pelo credor, em todos os demais o interessado na extinção da dívida deverá socorrer-se da via judicial, promovendo a ação de consignação em pagamento, interessando, neste trabalho, apenas o exame da consignatória de aluguéis e encargos da locação.

5. Foro competente

A teor do inc. II do art. 58 da lei de locação predial urbana, é competente o *foro de eleição* e, na sua falta, *o do lugar da situação do imóvel*.

A expressão *do lugar da situação do imóvel* utilizada pela lei específica é redundante.

Na sua acepção legal, *foro* representa a delimitação territorial para o exercício do poder jurisdicional e corresponde à *comarca* (na Justiça Estadual) e às *Seções* e *Sub-seções Judiciárias* (na Federal). Ao fixar a *competência de foro*, a lei leva em conta a distribuição das causas a determinados órgãos territorialmente delimitados, atuando como critérios de fixação ora o local do domicílio de uma das partes (v.g., CPC, arts. 94, *caput*, 99, 100, I a III), ora o local do cumprimento da obrigação (v.g., CPC, art. 891), ora o local da prática do ato ilícito (v.g., CPC art. 100, V, *a*), entre outros. Portanto, bastaria à lei de locação fazer menção ao *foro da situação do imóvel* para transmitir, em sua inteireza, a idéia de que as ações em pauta ali deverão ser ajuizadas, revelando-se tautológica a expressão *foro do lugar da situação do imóvel*.

Prossigamos na análise do inciso II do artigo 58, que estabelece a prevalência, como já dito, do foro de eleição sobre o da situação do imóvel locado.

Sendo a competência determinada em razão do valor da causa ou do território, poderão as partes modificá-la, mediante convenção, dada a sua natureza relativa (CPC, art. 111).

Essa prorrogação voluntária, dita *convencional expressa*, decorre da existência de *cláusula eletiva*, pela qual as partes determinam o denominado *foro de eleição*, competente, agora, para o ajuizamento de ações oriundas de direitos e obrigações assumidos por via contratual.

O foro eleito nem sempre coincidirá, é claro, com aquele onde se situa o imóvel locado, daí a razão pela qual ocorre, por meio de sua escolha pelas partes, a prorrogação da competência. E, uma vez eleito, nele deverão ser ajuizadas as ações futuras; não observada a cláusula eletiva, poderá o réu opor a exceção de incompetência.

Interessante observar que o inciso em pauta afastou, no que pertine à ação consignatória de aluguel e de encargos, a incidência do critério de determinação de competência territorial contido no artigo 891 do Código de Processo Civil; neste, como já visto, o foro competente é o do local do pagamento, enquanto naquele o é o eleito e, na sua falta, o da situação do imóvel.

Dúvida não há quanto à *relatividade* dessa competência, derivando, dessa certeza, óbvia conclusão: sendo a ação ajuizada no foro incompetente, *cabará ao réu opor a exceção declinatória* (CPC, arts. 112 e 304 e ss., combinados), *sob pena de operar-se a prorrogação da competência* (art. 114). Por outras palavras, ajuizada a ação perante foro relativamente incompetente, o réu tem o ônus de opor a exceção ritual de incompetência; não o fazendo, operar-se-á a preclusão e prorrogar-se-á a competência do aludido órgão jurisdicional, visto que sua inércia atesta, embora implicitamente, a ausência de prejuízo decorrente do ajuizamento da ação perante órgão relativamente incompetente.

6. Legitimidades ativa e passiva

Tendo a consignatória por objeto o depósito de aluguel ou encargos da locação, estão legitimados para propô-la o próprio inquilino (qualquer deles, havendo mais de um - art. 2º da Lei 8.245), seu cônjuge ou companheiro (art. 12), o ocupante de habitação coletiva multifamiliar (art. 2º, par. único), o sublocatário, o fiador - terceiro interessado que é na extinção da obrigação - e, ainda, a nosso ver, o terceiro não interessado, desde que busque efetuar o depósito em nome e por conta do inquilino (v.g., um parente próximo deste último).

Figurará legitimamente no pólo passivo da relação jurídica processual o locador (havendo mais de um, qualquer deles - art. 2º), o sublocador, o espólio (no caso de morte do locador), a massa (no caso de falência ou insolvência civil); sendo o credor desconhecido (v.g., morre o locador e o inquilino desconhece quem seja seu herdeiro), a ação será ajuizada em face de seus eventuais herdeiros ou sucessores, a serem citados editaliciamente. Caso o autor da consignatória tenha fundada dúvida quanto à titularidade do crédito - na medida em que duas ou mais pessoas se intitulem credoras - todos os sedizentes credores deverão figurar como litisconsortes passivos.

7. Procedimento judicial

Mesmo não se distanciando sensivelmente do esquema procedimental traçado pelos arts. 890 a 900 do Código de Processo Civil, o art. 67 da lei de locação predial urbana apresenta peculiaridades no que pertine ao procedimento especial a ser adotado para o processamento da ação de consignação de aluguel e de encargos.

7.1 A teor do inciso I do art. 67, a petição inicial deverá ser elaborada com a observância dos requisitos previstos no art. 282 do diploma processual civil, com a especificação dos alugueres e acessórios da locação, mais a indicação dos respectivos valores, vale dizer, aqueles que o autor apontar como sendo os corretos.

O valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, pouco importando quantas sejam as prestações consignadas de início.

Recebida a petição inicial e determinada a citação do réu, o autor será intimado a efetuar, no prazo de vinte e quatro horas, o depósito judicial da importância indicada na inicial, sob pena de extinção do processo, sem resolução do mérito (art. 67, II). Caso já tenha efetuado o depósito extrajudicial (e este foi recusado pelo credor e não levantado pelo depositante), ficarão evidentemente dispensados tanto a sua intimação, quanto o depósito judicial, devendo a inicial, nesse caso, ser instruída com os comprovantes do depósito bancário e da recusa. Deixando o autor de efetuar o depósito no prazo, após regularmente intimado para tanto, o juiz também deverá extinguir de plano o processo, sem resolução do mérito.

Claro que poderá ser reproposta a ação, sujeitando-se o autor, todavia, ao pagamento das despesas a que alude o art. 268 do Código de Processo Civil.

7.2 As prestações locatícias são periódicas, assim entendidas aquelas prestações sucessivas, nas quais o cumprimento da obrigação perdura no tempo e compreende prestações também deferidas no tempo, repetindo-se em intervalos, regulares ou não.

O inciso III do art. 67 afasta qualquer dúvida acerca do caráter implícito do pedido consignatório (CPC, art. 290) no que concerne às prestações que vierem a vencer no curso do processo, determinando sejam depositadas pelo autor, à medida que vençam.

Ao contrário do Código de Processo Civil, que não indica o termo final desses depósitos, o inciso examinado esclarece que deverão ser realizados até a prolação da sentença; julgado o pedido - e independentemente de ter sido, ou não, interposta apelação da sentença - restará ao devedor,

caso persista a impossibilidade do pagamento do aluguel e dos acessórios da locação, promover nova ação.

O inciso em exame impõe o depósito da prestação no respectivo vencimento, também nesse particular desligando-se do sistema do diploma processual civil, que faculta ao devedor o prazo de cinco dias para a efetivação do ato liberatório (art. 892).

7.3 Novidade introduzida pela Lei 8.245/91 (e posteriormente encampada, em termos, pelo Código - art. 899, § 1º) é a contida no parágrafo único do art. 67.

Realizado o depósito inicial pelo autor, poderá o réu requerer o levantamento das importâncias posteriormente depositadas por aquele, desde que sobre elas não penda controvérsia.

A possibilidade aberta pela lei é extremamente benéfica, quer por ensejar ao autor a sua desoneração dessas prestações, livrando-se, no que a elas pertine, dos riscos e ônus da mora, quer por permitir ao réu a pronta satisfação desses créditos.

7.4 Efetuado o depósito e citado o réu, este poderá adotar posturas diferentes, cada qual impondo desdobramentos também diferentes ao processo (art. 67, III).

Poderá, em primeiro lugar, ofertar resposta (contestação, reconvenção ou exceção), com as conseqüências adiante examinadas.

Poderá ainda manter-se inerte (caso em que será decretada a sua revelia), ou reconhecer a procedência do pedido, aceitando o depósito sem ressalvas.

Sendo revel, terá incidência o art. 319 do Código de Processo Civil (ressalvadas apenas as hipóteses em que atue defensor público em favor do réu - art. 9º, II - ou, havendo litisconsórcio passivo, um dos litisconsortes oferte contestação - art. 320, I), com o conseqüente julgamento antecipado do pedido (art. 330, II) e a prolação de sentença de procedência, ficando o autor, consequentemente, desonerado da obrigação.

Aceitando o depósito sem ressalvas, estará o réu reconhecendo a procedência do pedido (CPC, art. 269, II), também se impondo a extinção do processo, com sentença de mérito, a teor do art. 329.

Em qualquer desses dois últimos casos, o réu-credor será ele condenado ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, estes fixados em valor correspondente a 20% do valor dos depósitos.

O inciso V do art. ora sob exame suscita uma série de considerações.

Anota-se, por primeiro, que ele não fixa prazo para a oferta da contestação (nem, de resto, para a propositura de reconvenção - inc. VI).

Atentos à redação original do art. 896 do Código de Processo Civil, sustentamos no passado que o prazo para a oferta de resposta seria o de 10 dias, observadas, quando fosse o caso, as regras de cômputo em dobro contidas nos arts. 188 e 191.

Alterado o dispositivo por primeiro aludido, que não mais menciona o prazo destinado à oferta da resposta, dúvida alguma pode subsistir, agora, quanto à necessidade de observância do prazo estabelecido para a oferta de resposta nos feitos que tramitem no rito ordinário, por aplicação subsidiária do art. 297 do Código de Processo Civil.

Não obstante a mencionada alteração, continuamos entendendo que o prazo de resposta não deverá ser contado da data do depósito feito pelo autor.

Senão, vejamos.

O inciso II do art. 67 da lei de locação não deixa margem à dúvida quanto ao momento do depósito: determinada a citação do réu, o autor será intimado a efetuar o depósito em 24 horas, ou seja, apenas se e quando deferir a inicial o juiz ordenará, no mesmo despacho, a citação do réu e a intimação do autor, para fim de depósito. Resulta, daí, que por ocasião da citação do réu já estará efetivado o depósito pelo autor (sob pena de extinção do processo), não tendo sentido, portanto, entender-se que o prazo legal para a resposta começará a fluir daquele ato liberatório.

Deverão ser observados como termos iniciais do prazo para a oferta de resposta, isto sim, aqueles indicados no art. 241 do Código de Processo Civil. Caso o autor já se tenha valido previamente do depósito extrajudicial (estando assim dispensado, por óbvio, de repeti-lo em juízo), de modo algum seria lícito sustentar-se que o prazo para a oferta de sua resposta começaria a fluir do depósito judicial, inexistente.

Outro ponto de interesse diz respeito à utilização, pelo inciso V do art. 67, do verbo *contestar*.

Embora ele faça menção exclusiva à contestação, certamente poderá o réu ofertar *qualquer modalidade de resposta*, nesta compreendidas, além daquela, também a reconvenção (inc. VI) e qualquer das exceções rituais (incompetência, suspeição e impedimento do juiz - CPC, arts. 304 e ss.).

Tal decorre do fato de a lei processual civil haver aglutinado, sob a denominação de *Resposta do réu* (arts. 297 a 299), todos os atos processuais de reação do mesmo em face de pretensões deduzidas pelo autor, ou seja, tratou o Código, no mesmo Capítulo, da contestação, da reconvenção e das exceções - se bem que tenha também cuidado, em capítulos e seções distintos, de outras respostas possíveis, tais como a impugnação do valor da causa, nomeação à autoria, chamamento ao processo e denunciação da lide.

Mesmo representando sensível avanço terminológico em relação ao Código revogado, o vocábulo *resposta* utilizado pelo art. 297 perde muito de seu valor ao referir-se expressamente ao *réu*.

Realmente, se é certo que a contestação e a reconvenção representam modalidades específicas de resposta daquele litigante, o mesmo não se pode dizer das exceções, oponíveis que são por qualquer das partes.

Enquanto considerada a resposta como atividade pela qual se exercita faculdade inerente ao contraditório, é evidente sua íntima relação com a conduta desenvolvida no processo pelo réu. E entendido o contraditório em seu sentido mais amplo - isto é, como o direito às provas e ao emprego de instrumentos assecuratórios não apenas do conhecimento das ocorrências anormais do processo, mas também da possibilidade de diálogo entre as partes e o juiz - torna-se claro que a oposição das exceções representa ato de resposta de qualquer das partes, dirigida contra o juízo (incompetência) ou contra o juiz (impedimento ou suspeição). O Código, por sinal, deixa clara essa possibilidade ao dispor, em seu art. 304, que a qualquer das partes é lícito argüir, por meio de exceção, aquelas defesas acima cogitadas.

Tendo em vista que essas considerações de ordem técnica também prevalecem para a consignatória da lei de locação, conclui-se que o prazo para a oferta da contestação será o de quinze dias, o

mesmo valendo para a reconvenção e qualquer das exceções, até porque todas essas respostas deverão ser ofertadas, como regra, no mesmo momento procedimental (CPC, art. 299).

Uma vez ofertada, por qualquer das partes, exceção de incompetência, impedimento ou suspeição, observar-se-á o que dispõem os arts. 304 a 314 do Código de Processo Civil.

7.5 Repetindo, com pequenas variações, o art. 896 do Código de Processo Civil, o inciso V do art. 67 da Lei 8.245/91 também restringe o âmbito da contestação. No entanto, não é certo fique a contestação limitada àqueles fatos casuisticamente apontados pela lei.

Além das objeções processuais previstas no art. 301 do diploma processual civil, que podem ser argüidas a qualquer tempo e grau - e inclusive conhecidas *ex officio* (art. 301, § 4º) - é possível também ao réu alegar, por exemplo, a falsidade da afirmação do autor no sentido de que estava em local incerto ou inacessível, ou, ainda, que fosse ignorado por ele o verdadeiro titular do crédito objeto do depósito. E uma vez provada qualquer dessas circunstâncias por último referidas, estaria caracterizada a mora do autor, impondo-se, por consequência, a rejeição de seu pedido.

Feitas tais observações, passa-se à análise das hipóteses contempladas no inciso V do art. 67.

Sustentando o réu, em sua contestação, a incurrência de recusa ou de mora em receber a quantia devida - e sendo a dívida de natureza portátil (isto é, competindo ao devedor oferecer o pagamento no domicílio do credor ou em outro lugar por este designado contratualmente) - será do autor o ônus da prova do fato constitutivo de seu direito (CPC, art. 333, I), vale dizer, deverá ele provar que diligenciou o pagamento junto ao credor, infrutiferamente, porém.

Tratando-se, porém, de dívida de natureza quesível, bastará ao autor alegar que o réu não foi, nem mandou buscar a prestação devida, no tempo, lugar e modo convencionados, caso em que competirá ao segundo o ônus de provar que diligenciou o recebimento.

Mesmo não negando o réu a recusa alegada na inicial, ainda assim poderá defender-se eficazmente, caso comprove que ela foi justa, seja porque o devedor ofertou valor inferior ao devido, seja porque ausente, à época, qualquer dos requisitos objetivos ou subjetivos do pagamento, seja, finalmente, provando a inexistência da causa da dívida.

Dúvida não há, porém, de que o ônus da prova também será dele, réu (CPC, art. 333, I).

A contestação poderá ser fundada no fato de o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no local do pagamento, isto é, já estar configurada a mora do devedor por ocasião de sua realização.

Algumas considerações são necessárias.

A alínea sob exame repete literalmente a previsão do inciso III do art. 896 do Código de Processo Civil, ignorando não apenas a natureza e as características das prestações depositadas em processo de consignação de aluguéis e acessórios da locação, como, ainda, as peculiaridades do procedimento estabelecido pela lei específica.

Referindo-se à inadequação do lugar do depósito e à intempestividade de sua ocorrência, está o Código abrindo caminho à defesa fundada na imprestabilidade da prestação, quando esta seja representada por uma coisa, e não por uma quantia devida. Por outras palavras, estando o devedor (da prestação de dar ou restituir coisa) em mora por ocasião do depósito - já sendo, a essa altura, imprestável, isto é, inútil a prestação, deverá o credor-réu calcar sua defesa nessa inutilidade, decorrente da intempestividade do depósito e da inadequação do local onde foi realizado.

Ora, a prestação de aluguel e acessórios da locação é de natureza pecuniária, nunca se tornando inútil, portanto, até porque o devedor, mesmo já estando em mora e querendo furtar-se aos seus efeitos, poderá pleitear o depósito, com o acréscimo, evidentemente, das quantias devidas a título de ressarcimento pelos prejuízos impostos ao credor até a data de sua efetivação.

Então, nos processos envolvendo a consignação de prestações locativas e acessórios da locação, só teria sentido essa linha de defesa se o depósito judicial não houvesse sido efetuado no prazo previsto no inciso II; mas essa omissão, por parte do autor, acarretará a pura e simples extinção do processo, sem resolução do mérito, descabendo falar-se, pois, em oferta de contestação nesse caso.

Poder-se-ia argumentar que a defesa ora sob exame se refere à recusa do credor em receber a prestação antes da propositura da ação (e, conseqüentemente, da realização do depósito), por ter sido ofertada intempestivamente. No entanto, é óbvio que nesse caso o réu deverá fundar sua defesa na justeza da recusa (alínea *b* do inciso V), não na inadequação do depósito.

Diga-se o mesmo da defesa fundada na inadequação do local do depósito.

Atente-se, de início, para o fato de que o local do pagamento do aluguel e dos acessórios da locação não se confundirá, necessariamente, com o foro competente para a propositura da ação consignatória.

Tratando-se de dívida portátil, o local do pagamento será o do domicílio do credor, ou outro lugar por este designado contratualmente; sendo ela quesível, o local do pagamento coincidirá com o do domicílio do devedor, ali devendo o credor buscar o pagamento.

Já o foro competente para a propositura da ação de consignação é aquele contratualmente eleito pelas partes, ou, inexistindo cláusula eletiva, o da situação do imóvel, afastada a incidência do art. 891 do Código de Processo Civil.

Caso o devedor tenha ofertado a prestação portátil em local diverso daquele estabelecido no contrato de locação, estará, só por isso, em mora, mostrando-se justa, portanto, a recusa do locador em recebê-la. E, uma vez feito o depósito inicial pelo devedor, a defesa do credor-réu também será fincada, nesse caso, na alínea *b* do inciso em pauta, não na alínea seguinte.

A inadequação do local do depósito ensejará ao réu, isto sim, motivo para opor exceção de incompetência, porquanto a ação terá sido ajuizada em foro diverso daquele onde está situado o imóvel, ou daquele eleito contratualmente (art. 58, II). Mas essa situação não guarda semelhança com a contemplada na alínea *c* do inciso V do art. 67, pois esta cuida de defesa de mérito e não se confunde com a defesa processual deduzida por via de exceção.

Em síntese, em nenhum caso será pertinente, a nosso ver, o fundamento de defesa ora examinado.

A alínea *d* cuida da contestação pautada na insuficiência do depósito.

Sendo a quantia depositada inferior à efetivamente devida, o réu irá direcionar sua defesa no sentido de que o depósito não atende à plenitude de seu crédito; e tal defesa não impede, evidentemente, a dedução de outras pelo contestante, muito embora o âmbito da contestação possa impor ao processo, nesse particular, rumos totalmente diversos, como se verá adiante.

Ciente da impugnação do depósito, sempre restará ao autor, reconhecendo sua pertinência, realizar a complementação, para tanto observando o prazo e o acréscimo estabelecidos pelo inciso

VII - prazo esse que, aliás, representa a metade daquele previsto no art. 899 do diploma processual civil.

Examinemos com vagar a hipótese em pauta.

Anote-se, por primeiro, que se a única defesa deduzida pelo réu foi a de insuficiência do depósito, impor-se-á a pronta prolação de sentença de mérito, sempre que o autor, reconhecendo a procedência de tal impugnação, vier a complementar o depósito, com o acréscimo de 10% sobre o valor da diferença (e não sobre o valor total do depósito já realizado); e, nesse caso, o vínculo locativo será mantido, arcando o autor, todavia, com o ônus da sucumbência, respondendo pelo pagamento das custas e de honorários advocatícios, fixados (estes, sim) em quantia igual a 20% do valor total dos depósitos.

Correta tal solução.

A causa determinante da prolação de sentença de mérito ora examinada não encontra correspondência com qualquer daquelas arroladas pelo art. 269 do Código de Processo Civil.

É que a possibilidade de alteração do pedido, após a oferta da contestação, facultada pelo inciso VII (como, de resto, pelo art. 899 do CPC), afronta o princípio da estabilidade do pedido, ou de sua *causa petendi* (CPC, art. 264, par. único), abrindo margem para a prolação de sentença de mérito *sui generis*, pois fundada no **reconhecimento da procedência da defesa**, feito pelo autor, situação inconfundível com aquela indicada no inciso II do art. 269 do Código.

Tratando-se de modalidade especial de sentença de mérito, sem correspondência, repita-se, com qualquer das situações enunciadas no artigo por último aludido, mostra-se salutar a previsão legal do inciso em pauta, ao carrear ao autor o ônus da sucumbência, seja por responsabilizá-lo, com exclusividade, por tais verbas (pois se houvesse feito uma oferta integral, à época do pagamento, não teria havido a recusa por parte do credor, tornando desnecessário o ajuizamento da ação consignatória), seja por suprir uma omissão do diploma processual civil, que deixa em aberto a questão envolvendo aquele ônus.

Impõe-se um reparo, todavia: ao utilizar a expressão *autor-reconvindo*, o inciso VII transmite a falsa idéia de que só caberá a complementação se o réu, além de fundar sua defesa na insuficiência do depósito, também deduzir reconvenção de despejo por falta de pagamento, cumulada com o pedido de condenação pelos valores devidos pelo autor.

Razão alguma existe para subordinar a possibilidade de complementação do depósito, pelo autor, à prévia oferta de reconvenção pelo réu.

Primeiro, porque este poderá limitar sua resposta à contestação, posto não estar obrigado a reconvir - tanto que o inciso VI utiliza o verbo *poder*, afastando qualquer dúvida acerca da natureza facultativa da reconvenção. Depois, porque havendo apenas contestação fundada na insuficiência do depósito, sem reconvenção do contestante, estar-se-ia obstando uma possibilidade já consagrada em nosso ordenamento jurídico, qual seja a da complementação do depósito pelo autor, caso reconheça a pertinência da defesa apresentada. E a prevalecer a subordinação acima lembrada, mesmo assim estaria ele obrigado a insistir, contraditoriamente, na correção do depósito já feito, inclusive protestando pela produção de eventuais provas cabíveis para a demonstração de tal assertiva, com o desnecessário prosseguimento do processo.

Por fim, se a complementação dependesse necessariamente da reconvenção, mostrar-se-ia injusta a imposição, exclusivamente ao autor, do ônus da sucumbência, na medida em que, oportuna e corretamente realizada aquela, fatalmente seria o caso de rejeitar-se os pedidos veiculados pelo réu pela via reconvenção; tanto é verdade que o inciso VII dispõe, com todas as letras, que se o autor complementar o depósito, "o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão" do contrato. E como nesse caso estariam sendo rejeitados os pedidos formulados pelo réu pela via reconvenção, dever-se-ia, no mínimo, repartir o ônus da sucumbência entre as partes.

Em resumo: temos para nós que a complementação do depósito não está subordinada à prévia dedução, pelo réu, de pedido reconvenção; realizada que seja pelo autor, com ou sem reconvenção do adversário, caberá ao juiz adotar a solução contida no inciso VII, impondo exclusivamente ao autor o ônus da sucumbência.

7.6 Nada impede que o réu, além de alegar a insuficiência do depósito, também deduza qualquer das outras defesas indicadas no inciso V, até por respeito ao princípio da eventualidade (CPC, art. 302).

Nesse caso - e observado o reparo feito no item anterior - a eventual complementação do depósito pelo autor determinará, sem dúvida alguma, a redução dos limites da controvérsia submetida à apreciação judicial; mas não terá o condão de eliminá-la, devendo o processo prosseguir, portanto, para a resolução das questões remanescentes.

Afastadas pela autoridade judiciária as demais defesas do réu, a complementação do depósito, se oportuna e corretamente realizada, acarretará o acolhimento do pedido consignatório. Mas é claro que se essa for a solução adotada pelo sentenciante, não terá incidência o critério de atribuição do ônus da sucumbência contido no inciso VII.

Explica-se: se o réu alegou a incorrência de recusa ou mora em receber a quantia devida (alínea *a*), ou a justeza da recusa à recepção da prestação ofertada pelo devedor (alínea *b*), apenas subsidiária e eventualmente sustentará a insuficiência do depósito (irrelevante, como já visto acima, a defesa contida na alínea *c*).

Repelida que seja qualquer dessas suas defesas principais, dúvida alguma poderá restar, na mente do julgador, acerca da pertinência do pedido consignatório; afinal, muito embora vindo posteriormente a complementar o depósito inicial, antes disso o devedor foi compelido a ingressar em juízo, por força da atitude adotada pelo credor em face da oferta da prestação, recusando-se injustificadamente a recebê-la no tempo, modo ou lugar conveniados contratualmente.

Logo, nesse caso será do réu o ônus da sucumbência, arbitrada a verba honorária, em atenção ao princípio da igualdade, no mesmo percentual indicado no inciso VII.

Claro está que, acolhido qualquer dos outros fundamentos da defesa, a complementação do depósito não impedirá a rejeição do pedido consignatório, arcando o autor com o ônus da sucumbência; e se não houve reconvenção, remanescerá a relação locativa, podendo o réu, nesse caso, levantar as importâncias depositadas, se é que ainda não as levantou (art. 67, par. único).

As hipóteses até aqui examinadas reforçam ainda mais, segundo cremos, o entendimento que adotamos no item anterior, qual seja o da possibilidade de complementação do depósito mesmo quando o réu não reconvenha.

Caso oferte apenas contestação, fundando-a também na alínea *d*, a rejeição do outro fundamento defensivo, somada à impossibilidade da complementação, acarretaria a rejeição do pedido consignatório, visto que, patenteada a insuficiência do depósito inicial, outra solução não restaria ao juiz.

Pondere-se, porém, que tal solução seria, sob qualquer ponto de vista, a pior: *a*) oneraria desnecessariamente a máquina judiciária, pois o julgamento do pedido ficaria na dependência, no mais das vezes, de prévia instrução, com a conseqüente dilação do curso do processo; *b*) não atenderia aos interesses imediatos das partes, pois retiraria do autor a oportunidade de liberar-se dos riscos e encargos da mora por via da complementação; e o réu, além de não ver satisfeito o seu crédito, ainda teria, na medida em que não reconveio, o encargo de, em seguida ao término do processo consignatório, promover, autonomamente, ação de despejo por falta de pagamento - facultando a lei ao inquilino, nesse caso, a emenda da mora.

Aceitando-se, ao contrário, o entendimento exposto no item anterior, a complementação acarretará a pronta extinção do processo consignatório e dispensará o ajuizamento da ação de despejo, sem qualquer prejuízo ao credor, já que este pretende, primordialmente, ver satisfeito o seu crédito e não o desfazimento da locação, tanto que deixou de formular pedido reconvenicional de despejo.

O inciso VI faculta a oferta de reconvenção pelo réu, sempre que ele pretenda ver rescindido o contrato de locação e condenado o autor reconvinde seja ao pagamento das quantias objeto da consignação, seja da diferença do depósito inicial, se a contestação veio fundada na defesa indicada na alínea *d* do inciso anterior.

É nítida a existência de vínculo conectivo entre o fundamento da defesa e a reconvenção, porquanto a pretensão do réu reconvinde vem calcada no fato de o autor reconvinde estar em mora quanto ao pagamento do aluguel e dos acessórios da locação, ou, ainda, de não ser integral o depósito por ele efetivado.

A reconvenção deverá ser ofertada no prazo comum de resposta, observados, para o seu processamento, os princípios e critérios estabelecidos pelos arts. 315 a 318 do Código.

Acolhido o pedido consignatório e rejeitados aqueles cumulativamente deduzidos pelo réu reconvinde, este arcará com o ônus da sucumbência - ressalvada apenas a hipótese contemplada no inciso VII, já examinada. Ocorrendo a situação inversa, será decretado o despejo do autor reconvinde, com a sua condenação ao pagamento dos valores devidos, ou da diferença do depósito inicial, mais das custas processuais e da verba honorária.

7.7 O inciso V do art. 58 da lei de locação predial urbana nega efeito suspensivo aos recursos interpostos das sentenças proferidas nos processos envolvendo a locação ou as prestações pecuniárias dela oriundas.

O vocábulo recurso vem grafado no plural apenas por uma questão de concordância nominal, porquanto o inciso em pauta também se refere à sentença no plural.

Realmente, o único recurso cabível - *e cuja interposição não impedirá a imediata produção de seus efeitos* - é o de *apelação*, pois os embargos declaratórios *interrompem o prazo para a interposição de futuro apelo* (CPC, art. 538).

Então, ao negar efeito suspensivo à apelação interposta de qualquer sentença proferida em processo envolvendo locação ou prestações dela oriundas, está a lei a permitir o cumprimento imediato do provimento jurisdicional - ressalvadas, apenas, as hipóteses contempladas nos arts. 69, *in fine*, e 74 da Lei 8.245/91. E é justamente por isso que a execução provisória da ordem de despejo ficará condicionada, no mais das vezes, à prestação de caução pelo locador, revertendo tal garantia em favor do inquilino, caso venha a ocorrer a reforma da sentença concessiva da evacuação compulsória.

8. Sentença

Derradeira observação diz respeito à natureza declaratória da sentença de acolhimento do pleito consignatório.

De fato, a extinção da obrigação opera-se em razão da pertinência e suficiência do depósito, contendo a sentença a declaração de liberação do devedor-consignante em razão da realização daquele; por outras palavras, sempre que o depósito vier a ser reconhecido como adequado e integral – e apto, pois, à satisfação da prestação devida –, ele terá força de pagamento, libertando o devedor da obrigação a que estava submetido (CC, art. 334).

Não se pode perder de vista, todavia, que, sendo acolhida reconvenção ofertada pelo credor-réu e condenado o devedor-consignante ao pagamento de verbas inadimplidas, a sentença também conterá um capítulo com carga condenatória, valendo como título executivo judicial (CPC, art. 475-N, I).