

**IMPONTUALIDADE REITERADA NO PAGAMENTO DE ALUGUERES E ENCARGOS —
QUANDO IMPEDE A RENOVAÇÃO****RESUMO**

- Improcede o apelo. - Os documentos carreados aos autos pelo ora apelado, por ocasião da apresentação de sua peça de reação, a saber, aqueles de f., e bem aqueles anexados durante a instrução (f.), por si sós, já dão uma boa medida da impontualidade do apelante, no cumprimento de suas obrigações de pagamento de alugueres e encargos contratualmente assumido, que não se limitam a episódios esparsos de dificuldades momentâneas, que poderiam até ser tolerados, mas, sim, refletem contumácia na conduta da locatária-recorrente, em cumprir irregularmente os pagamentos a que se obrigou, em flagrante e indesejável desrespeito ao contratado. - Com efeito, sendo várias as ações de despejo por falta de pagamento movidas contra a ora recorrente, além de diversas oportunidades de cobrança no campo amigável, ainda que superadas todas essas situações, com os respectivos pagamentos, é certo que geraram no espírito do locador-apelado uma insegurança nas relações entabuladas com o locatário-apelante, que não pretende ver repetida, pelo que se opôs energicamente à pretendida renovação da locação, e com razão. - Entendemos, acompanhando o pensamento de diversos expoentes da doutrina pátria, que a impontualidade reiteradamente praticada redunde na caracterização de abuso de direito, que certamente deverá vir em desabono do locatário que assim se conduziu durante o curso da locação, e que pretenda ver renovada judicialmente, não sendo razoável impor-se ao locador, um inquilino que, em grande parte das vezes, só paga os alugueres e encargos quando acionado judicialmente, ou, mesmo quando não acionado, só paga impontualmente. - Com efeito, como bem apontado por J. NASCIMENTO FRANCO, "Ação renovatória", Malheiros, 1994, p. 104-105, quando trata, no Capítulo III, do exato cumprimento do contrato de locação, e citando AGOSTINHO ALVIM: "Aplica-se bem à hipótese a lição de AGOSTINHO ALVIM, quando adverte que 'a purgação da mora envolve sempre confissão de culpa e, por isso, sujeita o inquilino a ver o problema rearticulado na ação renovatória'". - Ressaltando, ainda, o mesmo autor, em nota de rodapé de n. 300 (f.): "Também SILVIO RODIGUES considera que a mora, ainda que purgada, 'priva o locatário do direito de obter a renovatória, por falta de pressuposto legal', dado que se houve mora não houve exato cumprimento do contrato a ser renovado ("Da locação predial", p. 127). Acórdão relatado pelo eminente Juiz Ruiter Oliva aprofunda-se no exame da tese e conclui que a ação renovatória tem pressupostos próprios, entre os quais avulta o da impontualidade no pagamento do aluguel. Conseqüentemente, a purgação da mora livra o locatário do despejo, mas não afasta o direito de o locador impugnar a renovação da locação alegando inexato cumprimento do contrato (JTACSO Lex 92/268; JTA-RT 97/254, 108/452)". - Ademais a reiterada purgação de mora em Juízo ou mesmo o repetido pagamento com atraso e com os acréscimos previstos no pacto locativo não militam contra o locador, como pretende fazer crer o apelante ao entender que, assim ocorrendo, teria o locador aceitado a prática reiterada do locatário como normal, e com alteração tácita do contrato com conseqüente e natural flexibilização das datas dos pagamentos pactuados. Ocorre que, cumprindo a sua parte na locação, cabe ao locador receber a devida contraprestação pelo uso, de uma forma ou de outra, ou seja, no dia certo, ou com atraso e acréscido das penalidades contratualmente previstas. Constitui, sim, prática reiterada das mais repreensíveis, e que por isso mesmo, milita em desfavor do locatário impontual, caracterizando, plenamente, o inexato cumprimento do contrato de locação, que impede a renovação deste. - Com efeito, não demonstrado o exato cumprimento do contrato (art. 71, II, da Lei 8.245/91), o caso é mesmo de decreto de improcedência da ação renovatória, como corretamente decidiu o Juízo monocrático, em sentença que deve ser, assim, mantida. - Diante do exposto, nega-se

provimento ao apelo. Ac. de 30-07-1999 Revista dos Tribunais, Dezembro de 1999 - Vol. 770 - Pág. 292
EMFOR 630

EMENTA

A impontualidade reiteradamente praticada redundando na caracterização de abuso de direito, que certamente deverá vir em desabono do locatário que assim se conduziu durante o curso da locação, e que pretenda ver renovada judicialmente, não sendo razoável impor-se ao locador, um inquilino que, em grande parte das vezes, só paga os alugueres e encargos quando acionado judicialmente, ou, mesmo quando não acionado, só paga impontualmente.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex