

NÃO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS — SE CONSTITUI INFRAÇÃO CONTRATUAL**RESUMO**

- Entre as obrigações do locatário alinha-se a de solver as despesas ordinárias de condomínio (art. 19, nº V, da Lei nº 6.649/79). Não pagando o aluguel e demais encargos, sujeitar-se-á à ação de despejo por falta de pagamento (art. 52, inciso I, da citada Lei), sendo-lhe assegurada, porém, a emenda da mora, quer quanto ao aluguel, quer quanto aos encargos devidos (art. 36 do mesmo diploma legal). - Ora, cuidando-se da simples falta de pagamento das despesas condominiais, sem qualquer alusão a abuso de direito, a ação adequada vem prevista na legislação especial. É a do art. 52, inciso I, acima mencionado, e não a do inciso II (ação de despejo por infração contratual). - Da maneira como posta a demanda, o autor realmente obstaculizou a emenda da mora por parte do inquilino. - A propósito, THEOTÔNIO NEGRÃO, em seu "Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor", destaca aresto oriundo do Segundo Tribunal de Alçada Civil, inserto na publicação "Julgados dos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo", vol. 116, pág. 334, de cujo corpo extraio o seguinte excerto: "Ao invés de propor ação de despejo por falta de pagamento integral, preferiu a ação de rescisão, por descumprimento de cláusula contratual. No entanto, a via eleita pelo autor não pode ser aceita, face à total impossibilidade do locatário exercer o direito subjetivo de purgar a mora, na forma prevista no art. 36, da Lei do Inquilinato. O privilégio legal criado pelo legislador de permitir ao locatário a manutenção do contrato, pagando os locativos devidos e mais os encargos não pode ser obstado, vez que se trata de direito previsto em norma de ordem pública, do que sobrepuja a vontade das partes. Assim, o descumprimento da obrigação de pagar mensalmente, o valor correto da locação, pelo inquilino, emerge ao locador pelo menos em regra, tão-só a ação de despejo por falta de pagamento, face ter o locatário direito subjetivo em purgar a mora, evitando a rescisão do contrato" (pág. 335). - Não importa que o pedido tenha por objeto tão-só a falta de pagamento dos encargos locatícios. A via própria é a da ação de despejo com arrimo no inciso I do art. 52 supra referido. Confira-se o prelecionamento de ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO ("Tratado da Locação Predial Urbana", 2º vol., pág. 641, ed. 1980), assim como o de JOSÉ DA SILVA PACHECO, sendo deste último a observação de que: "Não só a falta de pagamento de aluguel, mas também dos demais encargos, enseja o despejo previsto pelo nº I do art. 52. Todo e qualquer encargo fiscal ou de qualquer outra natureza, permitido por lei, pode ser exigido, se convencionado ou imposto por lei. Nesse caso, a falta de pagamento dele, juntamente com o aluguel, na época e no lugar devidos, enseja a ação de despejo. Se se pagar o aluguel e não se pagar o encargo, não foi pago o devido. Logo, cabível o despejo. O não cumprimento das despesas previstas pelo art. 19, V, também enseja a ação de despejo. A ação é uma só, com um único fundamento, em que se insere, unitariamente, a alegação de mora dos aluguéis, dos encargos e despesas." ("Tratado das Ações de Despejo, pág. 271, 6ª edição). - Não há falar, nesses termos, em negativa de vigência do art. 52, inciso II, da Lei nº 6.649/79. - Inconseqüente apresenta-se, de outro lado, a afirmação de que ao recorrido era permitido contestar o pedido ou purgar a mora; não as duas medidas simultaneamente. Primeiro, porque, de qualquer forma, o procedimento que o autor imprimiu à causa, lhe obstava a emenda da mora. Ao depois, a assertiva cai no vazio, uma vez que o recorrente se cinge a produzir a alegação, sem apontar aí qual teria o preceito de lei federal vulnerado. - Ante o exposto, não conheço do recurso. Ac. de 22-09-1992 DJ de 16-11-1992 (Reg. nº 1991.10882-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5412 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

A simples falta de pagamento das despesas condominiais autoriza a propositura da ação de despejo com fundamento no art. 52, nº I, da Lei nº 6.649/79, e não a prevista no art. 52, nº II, do mesmo diploma legal (por infração contratual), até porque ao locatário é facultado, por lei, o direito de emendar a mora (art. 36 da citada Lei nº 6.649, de 1979).