

LOCAÇÃO — LEI 8.245/91 - ALUGUEL - ENCARGOS CONTRATUAIS**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, nos autos de DESPEJO nº, proposta por, vem, por seu advogado, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., apresentar sua CONTESTAÇÃO, o que faz pelos motivos e na forma que passa a expor: 1. Citada para contestar a ação de consignação de aluguéis (autos em apenso) proposta pelo ora Réu, a autora propôs, como reconvenção, a presente ação de despejo, alegando em síntese: a) falta de pagamento do aluguel e encargos do IPTU referentes aos meses de e; b) descumprimento da cláusula contratual que obrigava a contratação de seguro contra incêndio para o imóvel objeto da locação. 2. A questão do aluguel propriamente dito remete ao contido na ação de consignação em apenso, onde está exaustivamente demonstrado que não há mora alguma do Locatário no que toca as obrigações de aluguel decorrentes do contrato de locação. Mora existe, com efeito, imputável apenas à Autora que, de forma tão surpreendente quanto desarrazoada, recusou-se ao recebimento do aluguel convencionado, compelindo o Réu a propor a consignatória a fim de desincumbir-se de suas obrigações. Está claro que não há que se falar em falta de pagamento de aluguéis. O pagamento foi feito nas datas e na extensão aprazadas no contrato celebrado entre as partes e continuará sendo pelo período necessário, mediante a consignação dos valores correspondentes, conforme deferido na ação em apenso. É princípio elementar de Direito Civil (Código Civil art. 334 e ss.) que a consignação constitui forma de pagamento e opera, em consequência, a extinção da obrigação correspondente. O Réu confia que a ação de consignação em apenso merecerá julgamento de procedência, para o fim de declararem-se quitadas as obrigações correspondentes ao aluguel. Nessa medida, está claro, não há que se falar em rescisão de locação e despejo por falta de pagamento de aluguéis. 3. Pondera ainda a inicial que deixou o Réu de promover o pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel locado nos meses de e do corrente. Também neste ponto não há mora do Réu que possa dar ensejo à rescisão. A princípio, deve-se considerar que o contrato celebrado entre as partes não estabelece a obrigação de pagamento mensal do IPTU. A cláusula contratual pertinente contempla diferentes possibilidades com relação à periodicidade do pagamento de tal obrigação acessória, verbis: 02. § 1º. é facultado ao locador cobrar as taxas mencionadas nestas cláusulas de uma só vez, por trimestre ou mensalidade (fls. 09, autos em apenso). Como repugna o direito a existência de cláusula potestativa, que deixasse ao arbítrio exclusivo do Credor a definição do tempo para pagamento da obrigação - para depois alegar que o pagamento não foi feito na data que o Credor unilateralmente elegeu - a única maneira de se emprestar validade ao dispositivo contratual em apreço é interpretá-lo no sentido de que confere também ao Devedor a possibilidade de efetuar o pagamento do IPTU em qualquer das formas previstas. Em outras palavras, é direito do Réu-locatário promover o pagamento do IPTU mensalmente, trimestralmente, ou de uma só vez, por inteiro, a qualquer tempo durante o período da vigência do contrato. De concreto mesmo, com relação ao tempo do pagamento do IPTU, há o contido no seguinte dispositivo do contrato: 09. ... § 2º. Ao término da locação e por ocasião da entrega das chaves, deverão ser apresentados ao Locador comprovante e quitação das despesas de energia elétrica, fornecidas pela COPEL (conta final), água (SANEPAR) e IPTU. Vale dizer, o contrato obriga que o IPTU esteja integralmente pago quando do término da locação. É o que basta para demonstrar a inviabilidade do despejo com fulcro na alegada falta de pagamento de R\$ no mês de, e de igual quantia no mês seguinte, a título de IPTU. É dever do locador, é certo, pagar o IPTU. Pode fazê-lo, porém, a qualquer tempo enquanto vigir o contrato, desde que entregue o imóvel com o imposto predial quitado. Não há qualquer cláusula, como se viu, que determine o pagamento

do imposto observando-se periodicidade mensal. Apenas esta razão já condenaria a pretensão de despejo. Há ainda outras. 4. O carnê do IPTU está em poder da Autora. Todos os pagamentos referentes a tal verba foram feitos à autora ou à Imobiliária, sua procuradora, e estas, segundo crê o Réu, efetuavam, ato contínuo, o pagamento ao Município. O fato é que a Autora recusou-se a receber os valore