
IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS — EFEITOS

RESUMO

- Estabelece o art. 5º, letra "b" do Decreto nº 24.150/34, como uma das condições para a renovação do contrato, a prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso. Afirma o recorrente que o fato de ter passado por dificuldades, durante a locação, não seria motivo suficiente para negar-lhe tal direito, cita até lição de J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, que na obra "Ação Renovatória e Ação revisional de Aluguel", teria referido tal ocorrência, como consequência normal da atividade como a justificar a permanência no imóvel, contudo, só refere parte da lição daqueles mestres, pois que, na 5ª edição daquela obra - Ed. RT, págs. 115/118, informam eles, que não obstante a possibilidade de purgar-se a mora, sujeito estaria o locatário à arguição de falta, quando da renovatória, e finalizam eles, por entender que caracterizada referida conduta, estar-se-ia frente à ausência de condições para a renovatória. - Referem-se até mesmo lição de AGOSTINHO ALVIM em "Aspectos da Locação Predial" - pág. 159 - que afirma: "a purgação de mora envolve sempre confissão de culpa e, por isso, sujeita o inquilino a ver o problema rearticulado". - Sem dúvida a ação renovatória tem pressupostos próprios, entre os quais avulta o da pontualidade no pagamento do aluguel. - Conseqüentemente, a faculdade de purgar a mora, que lhe confere o § 4º do art. 36 da Lei do Inquilinato, livra o locatário do despejo, mas não afasta o direito de o locador impugnar a renovação de locação alegando inexato cumprimento de contrato. Também nesse sentido SÍLVIO RODRIGUES em "Da Locação Predial", pág. 127. Erigiram a falta de pagamento como inexato cumprimento do contrato os seguintes julgados: JTACiv. SP. Lex 92/268, RT 556/163, RT 484/146. - Bem é verdade alegar o locatário justificativa do não pagamento dos locativos, contudo, argüida a impontualidade pelo locador, devolve-se ao inquilino o ônus de justificar a ausência de culpa de sua parte. - Nesse sentido RT 451/259, 454/223, 464/234, 484/145, RTJ 67/246. - Mas o que se tem nos autos, são meras alegações do inquilino, quanto a embaraços no pagamento dos locativos, destituídas de qualquer indício de prova, ademais, competia-lhe, então, como direito insuplantável, promover a consignatória em pagamento, com que, provaria cabalmente, a conduta de bom pagador, e não o fez, limitando-se a efetuar o pagamento da mora. - Nem lhe aproveita o fato de naquelas vezes, ter o locador recebido a multa pela mora, pois que, utilizava-se ele de um direito estampado no contrato, e não pode ser tomado como tolerância à referida impontualidade. - O que não se pode, e foi o intuito da legislação especial, é impor-se, durante novo período, a aceitação, pelo locador, de um inquilino impontual. - Ainda sem qualquer fundamento sua insurgência contra a decisão antecipada, pois que, longe de ser o despacho ... um saneador, apenas determinava o magistrado especificassem as partes as provas pretendidas, justificando-as, justamente para poder aquilatar a intenção das mesmas e verificar a pertinência das provas requeridas, para decidir, então, antecipadamente. - No caso, nenhuma prova se fazia necessária, além das já trazidas aos autos, porquanto a causa se conduzia à carência, ante a ausência de pressupostos necessários para a renovatória. - Ademais, pelo processado se constata que quando da propositura da ação, não trouxera o locatário a documentação completa e necessária para o exercício do direito à renovatória, tanto que, por arguições da parte adversa e por impulsos judiciais, veio de juntá-la, aos pedaços, quando nos termos do art. 283, combinado com o art. 396 do C.P.C., competia-lhe trazê-la com a inicial. - Por fim, ainda sem razão quando se insurge com a decretação da carência da ação, ao final, após longo trâmite da causa, pois que o tempo passado não lhe outorgava o direito de um provimento procedente, e a longa tramitação só a ele deve ser debitada, ante ao

fato, como registrado acima, de só juntar as provas necessários para o exercício da ação, mediante impulsos da parte contrária e judicial. - A r. decisão bem apreciou a lide e merece confirmada. - Ante tais razões, nega-se provimento ao recurso. Ac. de 23-06-1987 COMENTÁRIO: Há decisões nesse mesmo sentido: JTA (RT) 96/338, 97/253; JTA (Saraiva) 72/255; JTA (Lex) 38/433; Ap. 199.591 - 2ª Câm. - Rel. Juiz Walter Moraes - J. 11.02.87. Arquivo do EMFOR, TA/N 2.188 EMFOR 611

EMENTA

A ação renovatória tem pressupostos próprios, entre os quais avulta o da pontualidade no pagamento do aluguel. Conseqüentemente, a faculdade de purgar a mora, que lhe confere o § 4º do art. 36 da Lei do Inquilinato, livra o locatário do despejo, mas não afasta o direito de o locador impugnar a renovação da locação alegando inexato cumprimento do contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

RT