



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de  
Apelação Cível nº 27.354, da Comarca de OURO PRETO, sendo Apelante: RICARDO NACIF NJAIM e Apelado: ARMANDO DE FARIA RUAS.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, dar provimento à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 12 de novembro de 1985.

---

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente e Vogal.

---

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

---

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Trata-se, como relatei, de recurso aviado contra sentença que, julgando sem objeto ação de despejo, condenou o inquilino a pagar custas e honorários de advogado. A <sup>a</sup> apelação ataca este aspecto da sentença e pretende sua reforma porquanto insiste o locatário não estar em mora e daí descaber sua condenação nos ônus da sucumbência. Reclama, ainda, contra o que chama julgamento antecipado. Recurso próprio, tempestivo, regularmente processado e passo a seu exame.

b) Realmente o exame dos documentos <sup>de</sup> fls. 14 revela que o apelante no início da locação pagou, na mesma data, dois meses e de sorte estaria com um mês pago adiantadamente. A seguir sempre pagou, todos os meses o aluguel, sem abatar o valor pago em dobro no primeiro mês. Assim estava sempre com um mês pago adiantadamente. Se tal ocorreu o apelo <sup>do</sup> não poderia aforar ação de despejo por falta de pagamento de um mês de locação porque este já se encontrava pago adiantadamente.

A meu ver o locador, e ora recorrido, não respondeu a esta alegação e não destruiu os documentos apresentados pelo inquilino, tanto ao impugnar sua contestação (fls. 20/21) como ao responder o recurso <sup>de</sup> (fls. 45/46).

Quanto ao fato de abandonar o imóvel isto não afeta a posição do apelante porque o contrato encontrou seu término em 10/06/83 e neste mês ele deixou o imóvel, ou seja cumpriu o contrato.

c) Considero que o inquilino provou o articular da contestação, e dou provimento para decretar a carência de ação e condenar o apelado nas custas do processo e do recurso e honorários do advogado de 15% sobre o valor da causa." MOD. 6



O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"Um dos pressupostos para sustentar ação de despejo por falta de pagamento é a mora do locatário.

Pede o A., na inicial, o despejo do R., ao fundamento de que estaria a dever o aluguel vencido em 10 de maio de 1983 e relativo ao período 10/4 a 10/5/83, que deveria ser pago em 10 de maio.

A ação foi proposta em 19 de maio de 1983.

No dia 20 de maio (fls. 17, final), o réu-locatário efetuou o depósito correspondente ao reclamado aluguel.

É de se observar, pelos recibos trazidos (fls. 14/17), o locador sempre recebeu os aluguéis depois do dia dez de cada mês. Pondere-se, outrossim, que os aluguéis, segundo o contrato tinham seu vencimento a cada dia dez.

Se a lei permite ao locatário pagar o aluguel, à falta de estipulação a respeito, até o dia 10 do mês seguinte ao vencido, não resta a menor dúvida que esse decêndio se refere a um prazo de tolerância legal.

Sê o aluguel vencia em cada dia dez, evidente que, sem estipulação em contrário, o locatário poderia pagar seu aluguel até dez dias após, ou seja, no dia vinte de cada mês, mesmo porque o locador sempre, como já ponderamos, tolera alguma dilatação após à data do vencimento.

À propositura da ação no dia 19, antes do décimo dia, foi afoita. Caracterizou-se com falta de pressupostos legais, como condições da ação. Carência evidente, pouco importante, depois, que o locatário tenha desocupado o imóvel. desocupou-o no término do contrato, apenas.

Dou provimento à apelação, alinhando-se a estas razões de decidir o esclarecedor voto do Em. Relator."



O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"De acordo."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"<sup>N</sup>TERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."

ju/apf