

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA XXXX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA-DF**

Autos nº XXXXXXXX

FULANO DE TAL, já qualificado nos autos em epígrafe, representado pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar

RÉPLICA À CONTESTAÇÃO DA RECONVENÇÃO

fazendo-o com amparo nos fundamentos fáticos e jurídicos adiante alinhavados.

I - BREVE RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de Ação de Consignação em Pagamento, na qual o reconvindo alega que em XXXXXXXX de XXXX adquiriu o ponto comercial “XXXXXXX” situado no XXXXXXXXX de propriedade do reconvinte.

Na aquisição do ponto comercial foi apresentado ao reconvindo o contrato de locação do imóvel, com prazo de XX (XXXXXX) anos, tendo início em XX de XXXXXX de XXXX e término em XX de XXXXXX de XXXX.

Absurdamente, sustenta o reconvindo que houve a aprovação tácita da sublocação em razão da venda do ponto comercial.

Informa, ainda, que na data do término da locação, em virtude da negativa de manifestação do requerido, nos termos do parágrafo segundo da Cláusula II, ocorreria a renovação automática do

contrato por tempo indeterminado.

Nesse passo, o reconvinte se negou a receber o pagamento do mês de XXXXXXXX, informando que somente o receberia caso o reconvindo desocupasse o imóvel, uma vez que ele não é o locatário do imóvel.

Assim sendo, o reconvindo notificou extrajudicialmente o reconvinte para que esse fornecesse os dados bancários. Naturalmente, o reconvinte também o notificou extrajudicialmente informando que o a sublocação fora realizada sem a anuência do proprietário do imóvel e que o reconvinte ficaria como responsável a ressarcir o locador pelas despesas relacionadas no contrato.

Nos pedidos da exordial, o reconvindo requereu a expedição de guia de depósito para o pagamento do aluguel de R\$ XXXX (XXXXXXX reais), equivalentes aos meses de XXXXXXXX e XXXXXXXX de XXXX, bem como os depósitos dos alugueres que forem vencendo no decurso do processo, no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXX reais), na qual foi deferida em Decisão Interlocutória de XX de XXXXXXXX de XXXX.

Em Contestação, o reconvinte alega e comprova que a sublocação foi indevida, uma vez que não houve a sua anuência, além de apresentar o débito que a parte autora tem deixado (dívidas de água - CAESB) no importe de R\$ XXXX (XXXXXXX reais), sendo sua esposa protestada em virtude dos débitos (as faturas da CAESB estão no nome dela).

Na Reconvênção, aduz que a parte autora seja retirada do imóvel e que os débitos existentes e durante o curso do processo sejam adimplidos na íntegra, requerendo uma liminar para o devido despejo.

Em Réplica à Contestação, o requerente argumenta que a parte ré havia anuído com a sublocação e age com má-fé ao pleitear seus direitos.

Na Resposta à Reconvensão, o reconvindo aduz que a solicitação do despejo deve ser feita em ação própria e não em Reconvensão, além de que, ardilosamente, não cabe ao requerente o pagamento dos alugueres e quaisquer débitos referentes ao imóvel, uma vez que a sublocação fora feita sem a anuência do proprietário do imóvel.

É a breve síntese dos fatos.

1 - DOS FATOS CONTROVERSOS:

Diante dos fatos apresentados na Resposta à Reconvensão, a Defensoria Pública impugna as alegações formuladas pela empresa autora em apoio às suas pretensões deduzidas em Juízo.

Para isso, seguem as refutações quanto aos fatos alegados pelo reconvindo e que não devem prosperar.

I - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

1) DO PROCEDIMENTO ADEQUADO:

Argumenta o reconvindo que o requerimento do despejo deve ser feito em ação autônoma e que não caberia em reconvensão.

Todavia, preconiza o artigo 343 do Código de Processo Civil que:

“Art. 343. Na contestação, é lícito ao réu propor reconvensão para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.”

§ 1o Proposta a reconvenção, o autor será intimado, na pessoa de seu advogado, para apresentar resposta no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2o A desistência da ação ou a ocorrência de causa extintiva que impeça o exame de seu mérito não obsta ao prosseguimento do processo quanto à reconvenção.

§ 3o A reconvenção pode ser proposta contra o autor e terceiro.

§ 4o A reconvenção pode ser proposta pelo réu em litisconsórcio com terceiro.

§ 5o Se o autor for substituto processual, o reconvinte deverá afirmar ser titular de direito em face do substituído, e a reconvenção deverá ser proposta em face do autor, também na qualidade de substituto processual.

§ 6o O réu pode propor reconvenção independentemente de oferecer contestação.”

Logicamente, como demonstrado na reconvenção, há sim conexão entre ela e a ação principal, uma vez que houve a sublocação indevida do reconvindo ao imóvel do reconvinte e que esse vem causando danos materiais ao locador.

Ademais, como bem explicado na reconvenção, a liminar de despejo é a medida própria e eficaz para que o reconvindo se retire do imóvel e pague também os débitos que vem provocando.

II - DO MÉRITO

Devido a toda explanação na Contestação de que a sublocação foi indevida e nunca houve a anuência do proprietário, a aplicação do artigo 294 do Código de Processo Civil é a medida exata para que o despejo seja efetivado.

Lembremos que houve um descumprimento contratual e que há prejuízos econômicos substanciais para o locador e sua esposa,

sendo inviável que a atual situação permaneça inalterada por mais um dia sequer.

O art. 23, inciso VIII, da Lei nº. 8.245/91, é claro ao determinar que o locatário é obrigado a pagar as despesas de água do imóvel.

Veja Excelência, que a inadimplência das faturas das despesas de água, os protestos no nome da esposa do sr. FULANO DE TAL e a sublocação indevida, autorizam o manejo pelo locador da Ação de Despejo a que alude o art. 59, § 1º, inciso V da Lei nº. 8.245/91.

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.”

A concessão de antecipação de tutela nas ações de Despejo é admitida, assim que evidenciados os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, sendo o rol do art. 59 da Lei nº. 8.245/90 meramente exemplificativo.

Nessa esteira, a probabilidade do direito encontra-se devidamente demonstrada, sendo manifesta a obrigação do reconvindo ao pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação, ao ressarcimento ao valor de R\$ XXXX (XXXXXXX reais) referente ao boleto de intimação de protesto (Protocolo XXXXXX), **além do fato da sublocação indevida.**

O perigo de dano à parte reconvinte é notória na medida em

que já existem prejuízos materiais que concorrerão com a permanência do reconvindo no imóvel sem o pagamento devido do aluguel e encargos da locação e, ainda, impossibilitando o proprietário de poder usufruir de seu imóvel, **lembrando que o proprietário é financeiramente pobre, idoso e necessita do bem para seu uso próprio.**

Desta forma, a concessão da tutela de urgência é a medida necessária para o caso do reconvinte que a cada dia soma prejuízos oriundos da má-fé do reconvindo.

Argumenta o reconvindo que a ação de despejo só deve ser efetivada quando da destinação do imóvel para o uso próprio do locador. Contudo, se esquecera que nas situações de infração contratual, ela também é acolhida. Senão, vejamos o art. 9º da Lei 8.245/91:

*“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:
II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;”*

Deve-se trazer à baila que, o reconvindo descumpriu a cláusula que previa a vedação da sublocação e ao inadimplemento das faturas de água, obrigando a rescisão do contrato de locação e a devida desocupação do imóvel.

Não obstante todo o prejuízo material que vem causando ao locador, hipossuficiente financeiro e idoso, diga-se de passagem, e da “malandragem” ao sublocar o imóvel sem a anuência do proprietário, **absurdamente aduz que o reconvindo não deva adimplir os aluguéis, danos materiais e demais encargos provocados unicamente por ele!**

Numa forma de confundir V. Excelência, o reconvindo cita o artigo 13 da Lei de Locações para que não seja obrigado aos devidos pagamentos. Todavia, a leitura que se faz do referido artigo vai em

desencontro ao inadimplemento maliciosamente desejado pelo reconvindo.

“Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.”

Na verdade, verificando-se o art. 14 da mesma lei, extrai-se que **o pagamento dos alugueres e demais acessórios são devidos mesmo que em casos de sublocação indevida.**

“Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.”

Portanto, legítimo o presente pedido com a imediata desocupação do imóvel, além dos pagamentos dos aluguéis e acessórios, haja vista vedação expressa para a sublocação, comodato ou cessão da locação, o que autoriza o rompimento do contrato, uma vez que restou configurada a sublocação sem anuência do locador.

Logo, por questão da mais lúdima justiça, o reconvindo deve ser retirado do imóvel e os débitos existentes e durante o

curso do processo devem ser adimplidos em sua totalidade.

Por conseguinte, devido a todos os fatos expostos, as alegações incoerentemente feitas pelo reconvindo devem ser totalmente rejeitadas, reiterando o reconvinte os pedidos feitos em sua reconvenção.

Termos em que pede deferimento.

XXXXXXXX-XX, XXXX

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL
ADVOGADA COLABORADORA - OAB/XX XXXXX

FULANO DE TAL
DEFENSOR PÚBLICO DO XXXXXX