

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

AUTOS: XXXXXXXXXXXXX

AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO

Fulano de tal, parte já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXX, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar, com fulcro no artigo 300, do Código de Processo Civil, apresentar

CONTESTAÇÃO

pelas razões de fato e de direito abaixo alinhavadas:

I - SÍNTESE DA DEMANDA

Trata-se de ação de ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de aluguéis e acessórios, em que a parte autora pretende a condenação das partes requeridas ao pagamento dos aluguéis compreendidos entre os meses de XXXXXXXX de XXXXX e XXXXX de XXXX, no valor de R\$XXXXXXX (XXXXXXXXX), bem como encargos decorrentes de tarifa de água e parcelas de IPTU, totalizando-se a dívida em R\$XXXXXXXXX, conforme planilha juntada pela requerente.

Na data de XXX de XXXXXXXX de XXXX a requerida, fiadora do imóvel em questão, recebeu notificação extrajudicial em seu endereço, comunicando-a sobre o abandono no imóvel e sobre possível rescisão contratual.

É o relato do necessário.

II- DO MÉRITO

Inicialmente, a pretensão autoral foge do princípio inerente a boa fé contratual, tendo em vista as cobranças realizadas após a notificação extrajudicial em que a requerida recebeu do próprio locador estando ciente do abandono do imóvel.

Nota-se *in casu*, que o locatário nunca realizou a ocupação do bem locado e que desde a data prevista para a tanto o imóvel esteve desocupado. Veja Excelência que o próprio requerente em sua petição inicial deixa claro que o requerido nunca arcou com nenhuma parcela do aluguel e conclui que o primeiro requerido chegou a residir no presente bem.

Porém, se contradiz ao dizer que o imóvel foi ocupado, pois, é nítido que este jamais foi ocupado ao perceber que às taxas de água cobradas, durante o período em que o requerente alega a utilização do bem, se encontram no mínimo, sendo gerados somente débitos referente a taxa de esgoto, não havendo a utilização de água como se nota na numeração de consumo discriminadas nas cobranças de água juntadas aos autos.

Desta forma, não há que se falar em cobrança de aluguéis referente a um período tão extenso, de XX/XXXX até XX/XXXX, uma vez que o imóvel sequer foi ocupado pela parte requerida e conforme previsão contratual sempre existiu a possibilidade de rescisão contratual e de desocupação forçada do imóvel caso seja caracterizado o abandono deste.

Neste sentido, às cláusulas oitava e décima do contrato de locação (ID XXXXXXXX fl.05), dispõem sobre a possibilidade de haver a rescisão unilateral do contrato por uma das partes antes do termino deste, o que possibilitaria considerar o contrato rescindido a partir do primeiro mês de inadimplemento contratual, ou até mesmo,

após o recebimento da notificação extrajudicial enviada para a fiadora com intuito de lhe avisar sobre eventual possibilidade de rescisão contratual.

Assim, em face da não utilização do imóvel seria extremamente desproporcional a cobrança das parcelas de aluguéis durante período tão exorbitante, pois, o requerido nunca realizou a ocupação do bem locado e desde então poderia a parte requerente realizar a rescisão contratual, após o inadimplemento da primeira parcela de aluguel, ou até mesmo, após a notificação enviada para fiadora dando-lhe ciência do “abandono” do imóvel.

Isto posto, é certo que com o descumprimento contratual a parte autora enfrentou diversos prejuízos, porém, é extremamente desproporcional a cobrança integral dos aluguéis, uma vez que o contrato sequer chegou a produzir seus efeitos com a ocupação do imóvel. A parte requerente, não juntou aos autos o termo de entrega de chaves para comprovar a tradição necessária ao referido negócio jurídico.

Portanto, qualquer prejuízo decorrente da rescisão contratual deve ser suportado pela Cláusula oitava do contrato locatício, que prevê multa proporcional ao valor do aluguel vigente sob pena de restar caracterizada a desproporcionalidade contratual com o consequente enriquecimento sem causa, *in verbis*:

“CLÁUSULA OITAVA - DA MULTA

Caso o contrato venha a ser rescindindo por uma das partes antes 12º (décimo segundo) mês do aluguel, incidirá multa proporcional ao valor do aluguel vigente na época de sua aplicação e incorrerá nela à parte que der causa à rescisão do presente Contrato.”

Parágrafo Único - Em ocorrendo a rescisão no décimo primeiro mês do

contrato, a multa corresponderá a 01(uma) vez o valor do aluguel. Nos demais casos, a multa será de 02 (duas) vezes o valor do aluguel.”.

Portanto, imprescindível é o reconhecimento da rescisão contratual com a devida aplicação da cláusula penal que prevê multa no caso de descumprimento contratual, tendo em vista que o imóvel sequer foi ocupado e não há provas da ocupação deste, conforme se demonstra através da ausência de consumo de água.

Em outro giro, caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência, a ré ressalta que na data de XX de XXXX de XXXX foi lhe enviado notificação extrajudicial (ID XXXXXXXX fl.08), em que a locadora já se dizia ciente da ausência do Sr. Fulano de tal e de que este havia abandonado o referido bem e podia desde então retomar a posse deste, conforme cláusulas nona do contrato. Ressalta-se que o locatário sequer realizou a mudança de sua mobília para o interior do imóvel e, portanto, facilmente a parte autora poderia averiguar se havia ou não ocupação no imóvel.

Nesta linha de raciocínio, a cláusula nona do contrato permite que no caso de inadimplemento contratual em que se configure o abandono do imóvel, pode a parte requerente de imediato e sem autorização judicial, retomar o imóvel, utilizando, se necessário, de força com a devida permissão de realizar o arrombamento da porta da porta do imóvel, *in verbis*:

“...CLÁUSULA NONA - DO ABANDONO DO IMÓVEL

Desde que fique suficiente comprovado o abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO, e no intuito de defender sua integridade contra possíveis esbulhos ou

*depredação decorrentes da ausência do LOCATÁRIO, fica o LOCADOR expressamente autorizado a retomá-lo, independentemente de procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para o arrombar. O **TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL** será substituído por uma **“DECLARAÇÃO DE EMISSÃO DE POSSE”** firmado pelo **LOCADOR** e 02 (duas) testemunhas idôneas, no qual também constará a vistoria do imóvel para fins de aplicação do disposto no Parágrafo Único da Cláusula Décima Terceira.*

*Parágrafo Único -Caracteriza-se, também, como a ausência habitual e prolongada do **LOCATÁRIO** o não pagamento do aluguel após o vencimento do segundo mês consecutivo.”.*

No mesmo sentido, o art. 66 da lei 8.245/91 **“Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.”(grifei).**

Assim, estando a requerente ciente do abandono do imóvel desde a data da notificação extrajudicial que lhe foi enviada, com base no princípio da boa fé contratual e na previsão de rescisão unilateral e de retomada do bem, entende-se que somente podem ser cobrados os meses de aluguéis e demais encargos acessórios até a data em que a autora se demonstrou ciente de que o imóvel não estava mais ocupado, ou seja, a data da notificação que lhe foi enviada.

IV- DAS COBRANÇAS INDEVIDA

Superados os argumentos levantados no tópico anterior, é possível notar no presente caso diversas cobranças abusivas, conforme se demonstrará a seguir.

De início, nota-se que a cobrança antecipada do primeiro mês de aluguel é indevida, conforme descrito no art.20 da lei 8.245/91, sendo inclusive considerada contravenção penal, conforme o art. 43, III da mesma lei. Portanto, deve ser excluída, no caso de reconhecida a inadimplência, a primeira parcela.

Em outro giro, não deve ser reconhecida a renovação tácita do contrato que trata a cláusula segunda deste e o art. 46, §1º da lei do inquilinato.

Como demonstrado no tópico anterior, o imóvel nunca foi ocupado, como se denota em face da inutilização do fornecimento de água ou energia.

Desta forma, tanto a referida cláusula, como a lei do inquilinato, exigem que o locatário continue na posse do imóvel por mais de trinta dias após o termino do prazo do contrato. No entanto, *in casu* é cristalino o fato de que o imóvel nunca chegou a ser ocupado e, portanto, jamais ocorreu a prorrogação tácita do referido contrato locatício.

Nota-se ainda, que conforme previsão contratual (cláusula quinta parágrafo quarto ID XXXXXXXX, fls.3 e 4) expressa, às taxas de água somente poderão ser comprovadas caso geradas de XXXXXXXX de XXXXX em diante. Assim, deve ser excluído o mês de XXXXXXXX do ano de XXXX no caso de eventual condenação.

Por fim, é imprescindível que seja os autos encaminhados a contadoria judicial a fim de apurar eventuais excessos na cobrança.

III- DOS PEDIDOS

Ex positis, **requer:**

Ante o exposto, requer:

- a) a concessão dos benefícios da justiça gratuita, nos termos do art.98, I do CPC;

c) a improcedência dos pedidos autorais nos termos do art.485, I do CPC;

d) a condenação da requerente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes a serem revertidos em favor do PRODEF;

Protesta-se pela produção de todas as provas em direito admitidas.

Nesses termos, pede deferimento.

XXXXXX-DF, [XX de XXXX de XXXXX](#).

FULANO DE TAL

DEFENSOR PÚBLICO