

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE XXXXX.**

Processo n. º XXXXXX

FULANO DE TAL, já qualificada nos autos em epígrafe,
vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio da
DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, apresentar

CONTESTAÇÃO

aos termos da ação que é movida por **FULANO DE TAL**, já
devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, pelas
razões a seguir aduzidas.

DOS FATOS ALEGADOS PELA AUTOR

Cuida-se de ação de DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA C/C COBRANÇA DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS.

O Requerente alega ser proprietário da XXXXXXXX, onde funciona o Salão XXXXXXX, imóvel este que é conjugado com a loja 1XXXXXXX., tendo locado o mesmo a FULANO DE TAL, em XX de XXXXX de XXXX, pelo período de 01 (um) ano (cláusula 3ª), pelo valor de R\$ XXXXX (XXXXXXX reais) mensais àquela época, com desconto de pontualidade de 20% (vinte por cento), para pagamento vincendo, até o dia 20 (vinte) de cada mês a vencer (cláusula 3ª), conforme o contrato de locação de Id. XXXXX.

Alega ainda, que a primeira Fiadora FULANO DE TAL assinou o contrato de locação, e, como segunda Fiadora FULANO DE TAL, que podem responder pela Fiança isolada ou solidariamente, e renunciaram expressamente o benefício da prévia execução dos bens do afiançado, conforme o contido na cláusula 11 e seus incisos de 1 a 8, e ainda, em seu Parágrafo Único.

O requerente vislumbra com as alegações que os requeridos realizem a devolução do imóvel, bem como receber os valores que lhe são devidos pelos aluguéis vencidos, IPTU e Taxa de Limpeza não pagos, multa contratual e demais encargos relativos ao imóvel.

DA VERDADE DOS FATOS

Ambas as partes como é de se esperar, utilizavam-se da boa-fé para reger o respectivo contrato, não podendo o requerente agir de má-fé em juízo.

Com relação à segunda requerida **FULANO DE TAL**, esta se comprometeu a ser fiadora no contrato que tinha firmado no ano de XXXX com vigência até o ano de XXXX.

No interregno entre a feitura do contrato e o seu término a segunda requerida não mais manteve contato com o primeiro requerido, presumindo-se que como o contrato teria vigência até o ano de XXXX, após essa data ela estaria desobrigada de arcar com a responsabilidade quanto ao contrato de aluguel.

O fato do locador e do locatário terem renovado por tempo indeterminado o contrato de aluguel, não obriga consequentemente a segunda requerida de permanecer com o vínculo de fiadora no contrato, já que **não** foi comunicada quanto ao interesse de renovar o contrato pelas partes envolvidas, muito menos chegou a assinar algo que comprove sua anuência.

Diante da impossibilidade de um acordo extrajudicial entre locador e locatário, o requerente demandou os requeridos na presente ação, alegando que estes lhe devem R\$ XXXX (XXXXXX reais), referentes a parcelas de aluguéis não pagas e demais acessórios.

DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Inicialmente requer a V. Exa. que lhe sejam concedidos os benefícios da Gratuidade Justiça nos termos dos artigos 98 a 102 do Novo Código de Processo Civil, por ser pessoa hipossuficiente

economicamente, não podendo arcar com as custas processuais sem prejuízo de seu sustento e de sua família, como fazem prova os documentos e a declaração de hipossuficiência que ora firma, sob as penas de lei.

PRELIMINARMENTE

DA AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE

Nos termos do artigo 337, inciso XI do Novo Código de Processo Civil cabe suscitar, preliminarmente, a extinção do feito sem julgamento de mérito, visto que resta configurada absoluta ilegitimidade da segunda requerida para figurar no pólo passivo da ação, conforme disposto no artigo 485, inciso VI, in verbis:

Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:

[...]

VI - verificar **ausência de legitimidade** ou de interesse processual; (**grifos nossos**)

Como já explicado anteriormente, a segunda requerida anuiu em ser fiadora num contrato que tinha como período de vigência do ano de XXXX a XXXX, porém a mesma perdeu qualquer vínculo com o locatário e presumiu estar desobrigada de qualquer responsabilidade quanto ao contrato de aluguel, tendo em vista a perda de vigência. Acontece que as partes (locador e locatário) resolveram prorrogar o contrato por tempo indeterminado, ou seja, um aditamento verbal ao contrato, sem qualquer anuência ou comunicação a fiadora.

Pois bem, num entendimento já sumulado do Eg. STJ, a prorrogação automática do contrato de locação, após o prazo determinado no pacto locativo, estipulando novos encargos na contraprestação imputada ao locatário, caracteriza um aditamento contratual e, portanto, não obriga o fiador que não houver anuído a tal prorrogação, ainda que houvesse no contrato de locação cláusula expressa determinando a continuidade da obrigação do fiador até a entrega das chaves.

Súmula 214 do Eg. STJ. - *O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.*

O contrato de fiança deve, obrigatoriamente, ser interpretado restritivamente, somente podendo se obrigar o fiador a responder pelo prazo que lhe foi dado conhecer no momento da assinatura do contrato de locação. A prorrogação automática da locação por prazo indeterminado, apesar de ser prevista no contrato de aluguel, por estar sujeita apenas à vontade do locador e do locatário, não pode obrigar o fiador, que não opinava na decisão de prorrogar o contrato. Assim, a prorrogação automática da locação é assemelhada a um aditamento contratual, não vinculando o fiador que não anuiu a tal alteração contratual.

O contrato objeto da lide, não fora simplesmente prorrogado, e sim aditado, por estipular novos encargos e aumentar o valor mensal do aluguel na contraprestação imputada ao locatário por um tempo indeterminado, ou seja, locador e locatário celebraram novo pacto, em que a anuência da fiadora era imprescindível para a formalização legal da garantia fidejussória.

A súmula 214 do Eg. STJ se baseia num princípio secular do direito dos contratos o da relatividade dos seus efeitos, porque o

aditamento contratual firmado sem a participação do garante seria res inter alios acta e, assim, impositivo ao fiador.

Ora, responsabilizar a fiadora pelos aluguéis e demais encargos vencidos após o prazo de expiração da avença locatícia originária implica conferir à garantia fidejussória interpretação extensiva, mesmo porque inexistente cláusula contratual que estenda a obrigação até a efetiva entrega das chaves.

A exoneração da segunda requerida, apontada como fiadora, deve ser determinada para que não haja ofensa ao princípio segundo o qual o fiador não responde além daquilo a que se obrigou, tendo por base a súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça de que a responsabilidade do fiador deve estar limitada à quantia efetivamente afiançada, de acordo com o contrato originário, extinguindo-se a fiança quando consumado o prazo contratual, ficando desonerada a fiadora a partir do dia seguinte ao da prorrogação da locação a prazo indeterminado.

Nesse entendimento, veja-se a jurisprudência pacífica do Eg. STJ, quanto ao assunto:

TJ-DF - Apelação Cível APL 756987220028070001 DF 0075698-72.2002.807.0001 (TJ-DF)

Data de publicação: 07/05/2008

Ementa: AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - DISPENSA - AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - RESPONSABILIDADE LIMITADA - FIADOR - REJEITADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. 01.NÃO HÁ QUE SE FALAR EM CERCEAMENTO DE DEFESA EIS QUE A AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, PREVISTA NO ARTIGO 331 DO CÓDIGO DE RITOS, NÃO É OBRIGATÓRIA QUANDO O JUIZ JULGA ANTECIPADAMENTE A LIDE. 02."O FIADOR NA LOCAÇÃO NÃO RESPONDE POR OBRIGAÇÕES RESULTANTES DE ADITAMENTO AO QUAL

NÃO ANUIU." (STJ, SÚMULA 214). 03.A RESPONSABILIDADE DO FIADOR ESTÁ RESTRITA AO PRAZO DE VALIDADE DO CONTRATO ORIGINAL, E EM CASO DE PRORROGAÇÃO CONTRATUAL, PARA QUE O FIADOR SEJA RESPONSABILIZADO, DEVE EXPRESSAMENTE ANUIR COM A DILAÇÃO. 04.DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

Encontrado

em: INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. STJ SÚMULA 214.

PRECEDENTE. Apelação Cível APL 756987220028070001 DF 0075698-72.2002.807.0001 (TJ-DF) ROMEU GONZAGA NEIVA

TJ-DF - Agravo de Instrumento AI 118694720078070000 DF 0011869-47.2007.807.0000 (TJ-DF)

Data de publicação: 18/12/2007

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONSTITUÍDOS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO. FIANÇA. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO FIADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. 1. A CONTINUIDADE DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA PRESTADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO DEPENDE DE EXPRESSA ANUÊNCIA DO FIADOR EM RELAÇÃO À PRORROGAÇÃO DO AJUSTE, UMA VEZ QUE O INSTITUTO DA FIANÇA, POR SUA NATUREZA, DEVE SER INTERPRETADO RESTRITIVAMENTE. 2. AFASTADA A RESPONSABILIDADE DOS DEVEDORES PELOS VALORES EXECUTADOS, EIS QUE APURADOS EM PERÍODO POSTERIOR À VIGÊNCIA DO CONTRATO, IMPÕE-SE A EXCLUSÃO DOS MESMOS DO PÓLO PASSIVO DA EXECUÇÃO, EM FACE DA ILEGITIMIDADE PASSIVA. 3. RECURSO DESPROVIDO.

Encontrado

em: RESTRITIVA. STJ SÚMULA 214. PRECEDENTE.

Agravo de Instrumento AI 118694720078070000 DF
0011869-47.2007.807.0000 (TJ-DF) MARIO-ZAM
BELMIRO..., RESPONSABILIDADE, CONTRATO, FIANÇA,
OBRIGATORIEDADE, EXONERAÇÃO, ILEGITIMIDADE
PASSIVA, **INTERPRETAÇÃO**

**TJ-DF - Ação Cível do Juizado Especial ACJ
1010444920078070001 DF 0101044-49.2007.807.0001
(TJ-DF)**

Data de publicação: 18/03/2009

Ementa: CIVIL. LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. INEXISTÊNCIA DE CLAÚSULA EXPRESSA FIRMANDO A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. APLICAÇÃO DA **SÚMULA N. 214** DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES PERDURA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES NAS LOCAÇÕES PRORROGADAS POR TEMPO INDETERMINADO, DESDE QUE HAJA NO CONTRATO CLAÚSULA EXPRESSA NESSE SENTIDO. NA HIPÓTESE DOS AUTOS O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE FLS. 14-17 NÃO CONTEMPLA TAL PREVISÃO. INEXISTENTE A ANUÊNCIA DOS FIADORES É PERTINENTE A APLICAÇÃO DA **SÚMULA N. 214** DO **STJ**, CUJO VERBETE ANUNCIA QUE "O FIADOR NA LOCAÇÃO NÃO RESPONDE POR OBRIGAÇÕES RESULTANTES DE ADITAMENTO AO QUAL NÃO ANUIU", TAL COMO REALIZADO NA BEM ELABORADA SENTENÇA APELADA. 2. NESSE SENTIDO É FIRME A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, MERECENDO DESTAQUE O CLARO **PRECEDENTE**: (...) CONFORME ENTENDIMENTO FIRMADO PELA TERCEIRA SEÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, CONTINUAM OS GARANTIDORES RESPONSÁVEIS PELOS DÉBITOS LOCATÍCIOS POSTERIORES À PRORROGAÇÃO LEGAL DO CONTRATO, SE ANUIRAM EXPRESSAMENTE A ESSA POSSIBILIDADE E

DELA NÃO SE DESOBRIGARAM NAS FORMAS DOS ARTIGOS 1.500 DO CC/16 OU 835 DO CC/02 , A DEPENDER DA ÉPOCA EM QUE FIRMADO O PACTO .. 3. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, COM **SÚMULA** DE JULGAMENTO SERVINDO DE ACÓRDÃO, NA FORMA DO ART. 46 DA LEI Nº 9.099 /95. CONDENO O RECORRENTE AO PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR CORRIGIDO DA CAUSA.

Encontrado em: PRAZO INDETERMINADO, EXONERAÇÃO, OBRIGATORIEDADE, ILEGITIMIDADE PASSIVA, **INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA.... STJ SÚMULA 214. PRECEDENTE.** Ação Cível do Juizado Especial ACJ 1010444920078070001 DF 0101044-49.2007.807.0001 (TJ-DF) SANDRA REVES VASQUES TONUSSI

DA REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Na peça exordial o requerente incluiu o percentual de 20% de honorários advocatícios, o mesmo vem expresso no contrato de Id. XXXXX, mais precisamente no item 11.3.

Ocorre que tal percentual deve incidir apenas em caso de purgação à mora, o que não é o caso na presente ação.

Nesse entendimento, vejamos como vem decidindo o TJDF:

TJ-DF - Apelação Cível APC 20140610079696 DF 0007805-29.2014.8.07.0006 (TJ-DF)

Data de publicação: 03/02/2015

Ementa: **APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLEMENTO. RESCISÃO. MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PROPORCIONAL AO PERÍODO DE CUMPRIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADO**

S EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCIDÊNCIA NO CASO DE PURGA DA MORA. AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO. FIXAÇÃO JUDICIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. Inadimplido o contrato de locação, mostra-se legal a aplicação de multa com amparo no artigo 4º , da Lei 8.245 /91, e no contrato de locação firmado entre as partes, que deve, todavia, ser reduzida proporcionalmente ao período de descumprimento do contrato. A regra que fixa em 10% as custas e os honorários do advogado do locador, se do contrato não constar disposição diversa (artigo 62, II, d, Lei de Locações - n. 8.245 /1991), tem aplicação ao caso de purgação da mora com o fito de evitar a rescisão da locação, a qual será excluída se a cobrança se der pela via judicial, devendo incidir os ditames do Código de Processo Civil . A reforma parcial da sentença impõe a redistribuição dos ônus da sucumbência.

TJ-DF - Apelação Cível APL 227974920108070001 DF 0022797-49.2010.807.0001 (TJ-DF)

Data de publicação: 14/04/2011

Ementa: CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. **LOCAÇÃO. PURGA DA MORA.** INEXISTÊNCIA. CONDENAÇÃO. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 20 , § 3º , DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL . 1. NÃO SE ENQUADRANDO A HIPÓTESE EM ANÁLISE DE QUANTIA PARA **PURGA DA MORA**, AFASTA-SE A APLICAÇÃO DO ARTIGO 62, INCISO II, ALÍNEA D, DA LEI N.º 8.245 /91. 2. CONDENADAS AS LOCATÁRIAS AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS, OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SÃO FIXADOS COM BASE NA CONDENAÇÃO E DE ACORDO COM OS LIMITES ESTABELECIDOS PELO ARTIGO 20, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 3. RECURSO PROVIDO.

DO VALOR DA DÍVIDA

A dívida cobrada é excessiva, porquanto as cláusulas contratuais estabelecem multas abusivas para o descumprimento do pacto, conforme elenca-se abaixo:

O princípio da boa-fé contratual possui duas vertentes. Refere-se ao dever das partes de agir com lealdade e confiança recíprocas, mas também a existência de condições implícitas, que estão na mente dos contratantes, que aceitaram as suas consequências ou, contrariamente, as teriam repugnado se as tivessem previsto no momento da negociação.

Sobre este último aspecto do princípio da boa-fé, no que interessa ao caso dos autos, pertinente o escólio de Orlando Gomes, *in verbis*:

O princípio da boa-fé entende mais com a interpretação do contrato do que com a estrutura. Por ele se significa que o literal da linguagem não deve prevalecer sobre a intenção manifestada na declaração de vontade, ou dela inferível. Ademais, subentendem-se, no conteúdo do contrato, proposições que decorrem da natureza das obrigações contraídas, ou se impõem por força de uso regular e da própria equidade. Fala-se na existência de condições subentendidas.

Esse mesmo autor, discorrendo acerca da interpretação objetiva dos contratos, elenca como princípios dominantes desse método interpretativo, além do princípio da boa-fé, o princípio da conservação do contrato, pelo qual se deve, sempre que possível, prestigiar a manutenção da avença, em respeito à autonomia privada das partes, bem como, o princípio da extrema ratio, que pugna pela interpretação que acarrete menor peso para o devedor, nos contratos gratuitos, e pelo equilíbrio das prestações nos contratos a título oneroso. Confira-se:

Segundo o princípio da conservação do contrato, quando uma cláusula contratual admite dois sentidos deve ser entendida, conforme já ensinara Pothier, naquele com o qual possa produzir qualquer efeito. Enuncia-se hoje como princípio que inspira a interpretação integrativa, não se restringindo à dúvida sobre cláusulas, mas à que paira sobre todo o contrato. Funda-se na razão principal de que não se deve supor que as partes tenham celebrado um contrato inutilmente e sem seriedade. O contrato deve ser interpretado, como qualquer de suas cláusulas, no sentido de que possa ter qualquer efeito, devendo prevalecer a interpretação que lhe dê o significado mais útil.

A extrema *ratio* é, por último, uma regra que se inspira na necessidade de atribuir ao contrato um significado, por mais obscuro que seja. Quando a sua obscuridade permanecer a despeito da aplicação de todos os princípios e regras de interpretação, recorre o intérprete ao critério extremo que o orienta no sentido de entendê-lo menos gravoso para o devedor, se gratuito, de que se realize eqüitativo equilíbrio entre os interesses das partes, se a título oneroso. A obscuridade não deve ir ao ponto de privar o contrato de qualquer sentido. Neste caso, seria nulo.

Os princípios acima delineados restam positivados no Ordenamento Jurídico pátrio, nos artigos 112 e 113 do Código Civil, com a seguinte redação:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Ao dispor que o negócio jurídico deve ser interpretado consoante os usos do lugar da celebração, a parte final do artigo 113 do Código Civil, acima transcrito, revela-se de grande importância para o deslinde da questão posta a julgamento no caso dos autos.

No que tange a cláusula que entendemos ser abusiva, para melhor análise da questão, transcreve-se, no que interessa, a cláusula contratual, *in verbis*:

CLÁUSULA SÉTIMA- ITEM 7.1 - Atraso no pagamento mensal, ajustado na CLÁUSULA TERCELRA, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia, mais multa de 10% (dez por cento), além de correção pelos índices de variação diária, admitidos e usadas pelo sistema financeiro. Se a cobrança for realizada pelo Departamento de Cobrança do LOcador, será acrescido de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito corrigido haja ou não a impetração de Ação em Foro própria da Justiça. Perde o Locatário automaticamente o desconto de pontualidade descrito na cláusula 3.1, incidindo os juros, multas e honorários sobre o valor principal do aluguel

A cláusula **SÉTIMA- ITEM 7.1** - a qual prevê juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia, mais multa de 10% (dez por cento) para a hipótese de infração contratual - é abusiva por exceder o valor da obrigação principal. Assim, o pagamento da multa, de sorte é nula de pleno direito.

A par disso, há duas multas distintas previstas para o caso de inadimplemento de aluguéis: cláusula SÉTIMA- ITEM 7.1 e cláusula TERCEIRA - ITENS 3 E 3.1, do contrato de locação, o que implica *bis in idem* e, por isso, não devem ser cumuladas, devendo assim o excesso ser suprimido.

Não se trata de mitigar a autonomia privada no tocante a livre pactuação de liberalidades, todavia, a interpretação sistemática do contrato entabulado pelas partes revela que o desconto de pontualidade possui natureza e escopo penalizante, reservado

exclusivamente para o pagamento extemporâneo, ao passo que a cláusula penal refere-se a prática de infrações contratuais outras.

Esse desconto é uma multa disfarçada de incentivo à pontualidade. O valor real é o que está estabelecido com desconto e não o valor cheio.

Assim, ao cumular a multa com o desconto por pontualidade, ocorre que se o locatário deixa de pagar no vencimento, acaba por pagar duas multas, o que não pode acontecer.

Resta, portanto, insustentável a interpretação contratual, no sentido de que a cada atraso no pagamento do aluguel incidiria a cláusula SÉTIMA - ITEM 7.1 juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia, mais multa de 10% (dez por cento), cláusula TERCEIRA ITEM 3. Fica ajustado o preço de R\$XXXX (XXXXX reais) que deverá ser pago ao LOCADOR até o dia vinte de útil de cada mês a vencer, e quando se respeitando a data do pagamento, gozará o LOCATÁRIO de desconto de 20 % (vinte por cento) e a cláusula TERCEIRA ITEM 3.1 será reajustado automaticamente, a cada 12 (doze) meses, ou ainda em periodicidade mínima a esta, desde que aceita pela legislação vigente na data de cada pagamento do aluguel, aplicando-se o índice oficial fixado pelo Governo Federal, se houver previsão específica, ou não tendo, pela aplicação do maior índice da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta, pelo índice que o substituir ou outro que reflita a inflação de preços do período de reajuste. O reajuste, incidirá também no desconto de pontualidade de que trata a cláusula 3.1, mantendo-se assim a mesma proporção.

Destarte, tal entendimento, mesmo que se claramente previsto no contrato fosse, revela-se ilegal.

Portanto, considerando os princípios que norteiam a interpretação dos negócios jurídicos, notadamente a boa-fé e a

conservação dos contratos, as cláusulas contratuais entabuladas pelas partes devem ser vistas de forma sistemática e conforme o que usualmente se prevê nos contratos locatícios.

Ratificando os argumentos aqui esboçados segue **JURISPRUDÊNCIA** do Eg. **TJDFT**:

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS. RECONVENÇÃO. REVISÃO DE CLAUSULA CONTRATUAL. DESCONTO DE PONTUALIDADE. MULTA MORATORIA. CLÁUSULA PENAL. RIGOR EXCESSIVO. ADEQUAÇÃO.

Considerando os princípios da boa-fé e da conservação dos contratos, que norteiam a interpretação dos negócios jurídicos, as cláusulas contratuais entabuladas pelas partes devem ser vistas de forma sistemática e conforme o que usualmente se prevê nos contratos da espécie. Inteligência dos artigos 112 e 113 do Código Civil.

O desconto de pontualidade, in casu, possui nítido caráter de multa moratória de patamar elevado, portanto, a clausula penal não pode ser aplicada em face do pagamento serôdio, por constituir bis in idem.

(Acórdão n.295038, 20060710027702APC, Relator: CARMELITA BRASIL, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/02/2008, Publicado no DJU SECAO 3: 21/02/2008. Pág.: 1475) (grifos nossos)

Em consequência, o valor dos aluguéis, objeto da cobrança, encontra-se em excesso.

DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

a) os benefícios da justiça gratuita, nos termos da Lei no. 1.060/50 e artigo 98 do CPC;

b) o acolhimento da preliminar arguida, devendo ser extinto o processo sem julgamento de mérito;

c) na impossibilidade de acolhimento da preliminar arguida, sejam julgados **IMPROCEDENTES** os pedidos da peça exordial;

d) a condenação da requerente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento do Centro de Assistência Judiciária do Distrito Federal - **PROJUR** - (art. 3º, inciso I, da Lei Complementar Distrital nº 744/2007), que deverão ser depositados no Banco de XXXXXXXXXXXXx.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

XXXXXX/XX, XX de XXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL
Defensora Pública

FULANO DE TAL.
Colaboradora mat.XXXXX