

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA XXXXX VARA
CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXX/UF**

Processo nº

FULANO DE TAL, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, por ser juridicamente pobre nos termos da Lei 1.060/50, vem, à presença de Vossa Excelência, oferecer:

CONTESTAÇÃO E RECONVENÇÃO

aos termos da Ação movida por **FULANO DE TAL**, também devidamente qualificada nos autos em epígrafe, aduzindo para tanto as seguintes razões:

I - SÍNTESE DA INICIAL

A Autora é proprietária do imóvel residencial situado à ENDEREÇO e ajuizou a presente demanda em desfavor do réu alegando que o mesmo descumpriu o contrato de locação, deixando de pagar 9 (nove) alugueres. Ao final, requereu: a) pagamento dos aluguéis de nove meses de aluguéis vencidos, no valor de R\$ X.XXX,00; b) pagamento de multa de 3 aluguéis, no valor de R\$ X.XXX,00; c) honorários advocatícios de R\$ X.XXX,00.

II - PRELIMINAR - INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO

O presente Juízo carece de competência para julgar a matéria, haja vista que o imóvel sobre que litigam as partes está localizado na circunscrição judiciária de XXXXXX-UF.

A informação exposta acima pode ser confirmada com simples busca de CEP no site dos Correios. Observe-se:

Busca CEP - Endereço

DADOS ENCONTRADOS COM SUCESSO.

| Logradouro/Nome: Bairro/Distrito: Localidade/UF: CEP: | | | |
|---|--|--|--|
| | | | |

O art. 58 do Lei 8.245/91 informa que, nas ações de despejo, é competente para conhecer e julgar a ação o foro do lugar do imóvel:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

(...)

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;.

Ademais, o caso se enquadra na regra geral do art. 46 do CPC, devendo ser proposta no endereço do réu:

Art. 46. A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

Dessa forma, o presente Juízo deve remeter o feito para a Vara Cível da Circunscrição Judiciária de XXXXXX-UF.

III - DO MÉRITO

Os pedidos formulados na inicial não merecem prosperar.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o valor do aluguel nunca foi de R\$ X.XXX,00, como previsto no contrato, mas sim R\$ XXX,00.

A autora na inicial afirma que o aluguel era R\$ X.XXX,00. No entanto, nos pedidos, usa o valor de R\$ XXX,00 como base de cálculo dos 9 meses de alugueis atrasados e a multa de 3 aluguéis.

Ora, se o valor do aluguel fosse de R\$ X.XXX,00, a autora cobraria R\$ X.XXX,00 dos meses em atraso e R\$ X.XXX,00 da multa e não os R\$ X.XXX,00 e R\$ X.XXX,00 que constam respectivamente nos pedidos da inicial.

O requerido não tem comprovante dos aluguéis anteriores, tendo em vista que sempre foram pagos em mãos e a parte autora não emitia recibos.

Ressalte-se que a parte requerida não assinou a página do contrato referente ao valor do aluguel, razão pela qual resta impugnado o referido documento.

Assim, a autora reconhece os aluguéis atrasados desde janeiro de 2017, mas no valor mensal de R\$ XXX,00 e não R\$ X.XXX,00 como pretende a parte autora.

No que concerne à multa de 3 aluguéis pretendida, a mesma não tem previsão contratual.

Ressalte-se que a parte requerida não assinou o contrato na página referente à multa, de maneira que não a reconhece.

Ademais, a CLÁUSULA VII prevê multa de 2 aluguéis e não de 3, como pretende a parte autora.

Outrossim, o instrumento de contrato de locação teve vigência 01/01/2015 a 31/12/2015, de maneira que após esse prazo, o contrato de locação tornou-se por tempo indeterminado.

Ora, o art. 4^a da Lei nº 8.245/91 dispõe que a multa rescisória deverá ser proporcional ao cumprimento do contrato. Em se prorrogando o contrato por prazo indeterminado, não há que se falar em multa contratual.

Assim, já decidiu o TJDFT:

APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CONSIGNAÇÃO DAS CHAVES. RESCISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA SUPRESSIO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE INCIDÊNCIA DE REAJUSTE DEVIDO À INÉRCIA DO RÉU. FATO MODIFICATIVO, EXTINTIVO OU IMPEDITIVO DO DIREITO AUTURAL. ARTIGO 373, INCISO II, DO CPC/2015. ENCARGO PROCESSUAL DA PARTE RÉ. NÃO ADOTADO. PRELIMINAR DE SENTENÇA EXTRA PETITA. REJEIÇÃO. MULTA RESCISÓRIA. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. SENTENÇA MANTIDA.

1. O não exercício do direito por lapso prolongado enseja a impossibilidade de seu exercício por contrariar a boa-fé e gerar um desequilíbrio, em razão da ação do tempo, entre as partes, promovendo indesejada insegurança jurídica e autorizando, dessa forma, a aplicação da Teoria da Supressio.

2. Não incidirá em preclusão quando a parte autora apresentar a matéria de forma oportuna, e a parte contrária tiver oportunidade de se manifestar no processo em relação ao referido assunto.

3. Em homenagem à boa-fé objetiva, a inércia do credor que recebe por vários anos os valores referentes ao aluguel sem reclamar a incidência do índice de reajuste pactuado suprime o direito de exigí-lo, em especial somente após a rescisão.

4. Em se tratando de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, cabe ao réu prová-lo, nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Comprovando o autor o pagamento das taxas e tributos não há que se falar em inadimplemento.

5. Não há que se falar em julgamento extra petita quando o julgador decide a lide nos moldes propostos pela parte, reforçando apenas o raciocínio desenvolvido consoante os fatos e as provas dos autos.

6. Quando o prazo de locação expirar, passando a vigor por tempo indeterminado, não será possível a cobrança de multa rescisória no parâmetro de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do contrato, haja vista a impossibilidade de cálculo proporcional (60 dias). Inteligência do artigo 413 do Código Civil.

7. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.

(Acórdão 1014527, 20160110641733APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 3/5/2017, publicado no DJE: 8/5/2017. Pág.: 898/906)

Dessa forma, a multa rescisória é indevida no presente caso, tendo em vista se tratar de contrato por prazo indeterminado.

Quanto aos honorários advocatícios de R\$ X.XXX,00, os mesmos não são devidos, por ausência de previsão contratual. Se a parte autora arcou com esse valor de honorários, foi uma opção da mesma.

Ademais, honorários advocatícios em contrato de aluguel somente são devidos em caso de purga da mora, o que não é o presente caso. Os honorários sucumbenciais devem ser arbitrados pelo Juízo no momento da sentença.

Assim já decidiu o TJDF:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DEFERIMENTO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA. PREVALÊNCIA DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.

1. Devidamente demonstrada a insuficiência de recursos, a gratuidade de assistência jurídica pode ser pleiteada e concedida em qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição, uma vez que nem a Lei n.1.060/50 nem a Constituição Federal de 1988 estipularam prazo para tanto.

2. A vinculação dos honorários advocatícios ao previsto contratualmente somente se mostra obrigatória nos casos em que houver purga da mora, hipótese em que o percentual fixado no contrato deverá ser incluído no cálculo da dívida, conforme disposto no artigo 62, inciso II, alínea "d", da Lei nº 8.245/91. Ausente a purga da mora, deve prevalecer a norma processual sobre a contratual, visto a necessidade de se verificar os parâmetros estabelecidos no artigo 20, § 3º, do CPC, no caso de sentença condenatória.

3. Deu-se provimento ao apelo, para conceder a gratuidade de justiça, bem como para decotar da condenação o pagamento dos honorários contratuais. Determinou-se a suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência, nos termos da Lei n.1.060/1950.

(Acórdão n.832246, 20120610102100APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Revisor: ALFEU MACHADO, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/11/2014, Publicado no DJE: 21/11/2014. Pág.: 188)

Some-se a isso o fato de a parte requerida ser beneficiária da justiça gratuita, de modo que qualquer condenação em honorários precisa ter sua exigibilidade suspensa, nos termos da Lei 1.060/50.

Dessa forma, os pedidos formulados na inicial devem ser julgados apenas parcialmente procedentes quantos aos aluguéis vencidos desde janeiro de 2017, no valor mensal de R\$ XXX,00.

IV - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

- a) Os benefícios da gratuidade judiciária, nos termos da Lei 1060/50;

- b) **Preliminarmente**, seja reconhecida a **INCOMPETÊNCIA** do presente Juízo para julgar a causa, devendo os autos ser remetidos à Vara Cível da Circunscrição Judiciária de XXXXX-UF;
- c) Que sejam julgados apenas parcialmente procedentes quantos aos aluguéis vencidos desde janeiro de 2017, no valor mensal de R\$ XXX,00;
- d) A condenação do autor ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Protesta pela produção de todos os meios de provas em direito admitidas, em especial pelo depoimento pessoal da autora.

Nestes termos,

Espera deferimento.

LOCAL E DATA.

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL
Defensor Público