

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA XXXXXXX
VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX-
DF**

Processo n°: XXXXXXXXX

Autor: Fulano de tal

Réu(s): INSTITUTO XXXXXXXXXX

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXX**, no exercício da curadoria especial em defesa INSTITUTO XXXXXXXXXXXX, parte já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem perante Vossa Excelência, com fulcro no artigo 335, *caput*, do Código de Processo Civil, oferecer

CONTESTAÇÃO

pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

• RESUMO DA DEMANDA

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança movida por em FULANO DE TAL face de INSTITUTO XXXXXXXX.

Segundo consta da inicial e documentos que a acompanham, narra o autor ter celebrado contrato de locação imobiliária comercial com a parte requerida, em razão do qual cedeu-lhe o imóvel na XXXXXXXX/DF, mediante o pagamento de alugueis mensais de R\$ XXXXXX, posteriormente reajustados para R\$

XXXXXXXXXXXX, bem como encargos relativos a cotas condominiais, despesas de água e eletricidade, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.

Assevera o autor, contudo, que a ré deixou de adimplir com os aluguéis vencidos a partir de XXXXXX de XXXXX. Tampouco pagou as despesas condominiais e as relativas ao IPTU e TLP vencidos em XXXX e XXXX.

Além das dívidas deixadas em aberto, ao ingressar no imóvel desocupado, o autor constatou que o imóvel estava deteriorado, tendo sido obrigado a arcar com R\$ XXXXXX a título de despesas com a reforma do imóvel locado.

Diante do exposto, pugna o autor pela condenação da sociedade requerida a pagar o equivalente a R\$ XXXXX, compreendendo as obrigações vencidas e não pagas acrescidas de correção monetária e juros moratórios, multa de XX% a título de cláusula penal pelo inadimplemento e multa de R\$ XXXXXa título de cláusula penal pelo descumprimento das cláusulas contratuais.

O breve resumo da demanda, na forma exposta, é suficiente à compreensão das questões de fato e de direito que se passará a expor.

- **DAS QUESTÕES PRELIMINARES E PREJUDICIAIS**
- **Questão prejudicial. Prescrição intercorrente. Citação Intempestiva. Não Aplicação do Efeito Retroativo da Causa Interruptiva (CPC-1973, Art. 219, §2º)**

Infere-se dos termos da petição inicial que, com a presente demanda monitória, busca a parte autora compelir a parte requerida ao pagamento da dívida correspondente aos aluguéis e acessórios da locação vencidos a partir de janeiro de XXXXX até a data da efetiva

desocupação do imóvel, ocorrida em XX.XX.XXXX, conforme certificado à f. 37.

Sucede que a pretensão não mais merece prosperar, estando já fulminada pelo advento da prescrição, conforme se passará a demonstrar.

Segundo consta do art. 206, §3º, inciso I do Código Civil Brasileiro, prescreve em três anos a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústico. A jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça do XXXXXXX e Territórios, por sua vez, consagra o entendimento de que a o prazo prescricional trienal compreende não apenas os aluguéis, como também todos os encargos acessórios do contrato de locação. Senão vejamos:

COBRANÇA. ALUGUEL E ACESSÓRIOS. PRESCRIÇÃO TRIENAL. HERDEIRO. LEGITIMIDADE.

1. É trienal o prazo de prescrição da pretensão à cobrança de aluguéis e acessórios do contrato de locação urbana (CC - 206, § 3º, I).

2. Por ser o imóvel um bem indivisível, aplica-se o princípio da propriedade integral. A divisão dos frutos da coisa comum é interna, entre condôminos (CC 1.326). Assim, qualquer um dos condôminos (herdeiros) pode cobrar a integralidade da dívida originária de contrato de aluguel.

3. É, ainda que não fosse, o art. 2ª da Lei 8245/91 estipula que, havendo mais de um locador, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. AUSÊNCIA DE INTERRUPÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. CITAÇÃO POR EDITAL REALIZADA APÓS A FLUÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. MOROSIDADE NÃO ATRIBUÍVEL AO PODER JUDICIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. PRESCRIÇÃO CONSUMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Trata-se de ação de cobrança de locação de imóvel residencial. Aplica-se, nesse caso, o prazo prescricional

trienal, conforme previsão do art. 206, §3º, I, do Código Civil.

2. O apelado ajuizou a presente ação em 03/02/2010, informando na inicial os endereços dos apelantes para citação. A partir daí, foram realizadas várias diligências para citação dos réus, não se obtendo êxito em nenhuma delas. E somente em 1º/06/2016 é que os réus foram citados por meio de edital publicado no DJe, aproximadamente seis anos após a distribuição do feito.

3. A decisão que determina a citação somente será marco interruptivo da prescrição se a citação for efetuada nos termos do artigo 202, inciso I, do Código Civil, ou seja, se a citação for promovida "no prazo e na forma da lei processual".

4. A prescrição se interrompe com a citação válida, sendo que esta deveria ter sido realizada dentro do prazo de 90 (noventa) dias, previsto no art. 219, §3º, do CPC/73 (em vigor à época da interposição da ação). Caso os referidos prazos sejam ultrapassados, não há que se falar em interrupção do curso da prescrição pelo despacho que determina a citação, a menos que fique caracterizada a demora imputável ao Poder Judiciário.

5. Dentro do prazo prescricional não foi realizada citação válida, motivo pelo qual não há que se falar em interrupção da prescrição. Além disso, todos os pedidos de realização de diligências formulados pelo exequente foram atendidos pelo Juízo, de forma que a citação tardia não pode ser imputada ao Poder Judiciário.

6. Quando não realizada a citação válida, a simples propositura tempestiva do feito não tem a capacidade de afastar a prescrição, não obstante a insistência do apelado para a sua realização.

7. Afasta-se a aplicação da súmula 106/STJ e do art. 240, §3º, do CPC/15, quando não puder ser imputada ao Poder Judiciário qualquer responsabilidade pela morosidade na realização da citação.

8. Recurso conhecido e provido. Sentença reformada para declarar a prescrição.

(Acórdão n.999071, 20100710033218APC, Relator: ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 22/02/2017, Publicado no DJE: 22/03/2017. Pág.: 716/719)

Extrai-se dos presentes autos que a petição inicial foi protocolada em XX.XX.XXXX (f. 73/76). No entanto, após se constatarem infrutíferas as tentativas de localização da parte contrária, apenas em XX.XX.XXXX foi requerida a citação por edital, o que foi deferido e cumprido pelo juízo em XX.XX.XXXX, quando já atingida a prescrição.

Por oportuno, convém ressaltar que, nos termos do o artigo 14 do Novo Código de Processo Civil, “a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada”. Portanto, por aplicação das regras de direito intertemporal, os atos processuais praticados no presente feito até a vigência do Novo Código de Processo Civil permanecem sujeitos às normas da codificação revogada.

Segundo o Código revogado, o despacho de citação não tem como efeito a interrupção da prescrição, a qual se dá tão somente com a efetiva citação da parte ré, nos termos do artigo 219, caput, do CPC/73.

Art. 219. A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa; e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição.

Por aplicação da irretroatividade da lei processual, portanto, os efeitos do despacho de citação devem levar em consideração a lei então vigente, a qual não reconhece a interrupção da prescrição como um dos efeitos do ato.

À luz do Código de Processo Civil então vigente, evidente que os créditos pretendidos pela parte autora estão prescritos. Conforme se exporá, a citação da parte devedora ocorreu após o

prazo legal para a sua realização, por motivos que não podem ser imputados exclusivamente ao Poder Judiciário.

Com efeito, na vigência do código anterior, o prazo legal para a realização da citação era de cem dias, nos termos do art. 219, §§ 2º e 3º, do CPC/1973: dez dias subsequentes ao despacho que a ordenar, prorrogável por mais noventa dias. A inobservância do prazo legal para viabilizar a citação da parte demandada acarreta a fluência do prazo prescricional e a impossibilidade de interrupção da prescrição (art. 202, inc. I, do CCB).

Se a citação ocorresse depois do prazo legal, mas por motivos imputáveis exclusivamente ao Poder Judiciário, a interrupção da prescrição também terá efeitos retroativos (art. 219, prg. 2º, do CPC/1973, e enunciado sumular n. 106, do STJ). Seguindo essa concepção, a jurisprudência dessa egrégia Corte de Justiça tem enfatizado que “a citação válida interrompe a prescrição, desde que ocorra no prazo de dez dias subsequentes ao despacho que a ordenar, prorrogável por mais noventa dias, retroagindo a interrupção à data da propositura da ação. De igual modo, se a citação ocorre depois desse prazo limite, mas por motivos imputáveis exclusivamente ao Poder Judiciário, também se considera interrompido o prazo prescricional na data da propositura da ação” (TJDFT, Acórdão n. 562423, APC n. 2007.01.1.054674-0, Relator Des. ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, 4ª Turma Cível, julgado em 11/01/2012, DJ 09/02/2012 p. 146).

A *contrario sensu*, se a demora para a realização da citação ocorre por motivos atribuíveis ao autor, tais como a inércia da parte demandante em promover a satisfação do seu direito de crédito, em prover o Juízo com informações sobre o paradeiro da parte demandada, em requerer a realização da sua citação por edital ou em cumprir as formalidades necessárias para a realização válida da

citação, a interrupção do prazo prescricional não ocorrerá porque não se considera o atraso na citação imputável aos serviços de administração da justiça. Sendo assim, a data da propositura da demanda não possui eficácia de marco interruptivo da prescrição.

Portanto, em relação à totalidade das obrigações vencidas que compõe o objeto do presente feito, transcorreu período superior ao prazo prescricional (três anos) aplicável ao caso.

Observa-se que não há como atribuir ao Poder Judiciário a culpa exclusiva pela demora na efetivação da citação da parte ré. A leitura dos autos demonstra que, sempre que requisitada, a autoridade judicial prontamente agiu e colocou à disposição do autor os meios para a localização e citação da ré, realizando pesquisas nos bancos de dados disponíveis e determinando as diligências nos endereços encontrados.

Ora, ao autor compete o ônus de promover a citação do réu, de modo que o entendimento constante da Súmula 106 do Superior Tribunal de Justiça apenas se aplica quando a demora para a citação da ré é atribuída à morosidade dos mecanismos judiciais, quando, por exemplo, deixa de expedir o mandado de citação ou deixa de cumpri-lo a tempo, situação que não se verifica no caso era em exame.

Pelo contrário, quando a frustração na citação se dá em virtude de os endereços indicados pela autora não se mostram úteis à localização da ré, tal demora não pode ser atribuída ao Poder Judiciário.

Nas condições como a ora exposta, a jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido da não aplicação Súmula 106 do Superior Tribunal de Justiça, entendendo prescritas as pretensões, conforme se observa dos seguintes precedentes:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. MONITÓRIA. DUPLICATA PRESCRITA. PRAZO QUINQUENAL. SUMULA 106/STJ. CITAÇÃO. AUSÊNCIA DE MOROSIDADE JUDICIAL. NÃO INTERRUPTÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. JULGAMENTO DE IMOPROCEDÊNCIA. ARTIGO 332, §1º, DO CPC.

1. O despacho que ordena a citação interrompe a prescrição (art. 240, §1º, do NCPC), mas tão somente se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual (artigo 202, I, do CC e artigo 240, §2º, do NCPC)

2. No caso dos autos, os endereços indicados pela apelante, apesar de diligenciados, não foram úteis para a viabilização da citação válida, razão pela qual a morosidade não pode ser imputada ao Poder Judiciário.

3. Transcorrido o prazo prescricional entre o protesto do título e a citação válida, impõe-se a extinção do feito, com resolução de mérito, com base no art. 487, II, do CPC.

4. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão n.1007183, 20110710202065APC, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/03/2017, Publicado no DJE: 03/04/2017. Pág.: 219/224)

AÇÃO MONITÓRIA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL. CITAÇÃO TARDIA. DEMORA. PODER JUDICIÁRIO. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA. INOCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL. INTERRUPTÃO. AUSÊNCIA.

1. Nos termos do art. 206, § 5º, I do Código Civil, prescreve em 5 anos a pretensão de cobrança de dívida líquida constante em título executivo extrajudicial.

2. A interrupção do curso do prazo prescricional, com retroação à data do ajuizamento da demanda, requer a citação do réu no prazo máximo de dez dias, salvo se houver demora imputável exclusivamente ao Poder Judiciário, por força do disposto no art. 240 do CPC/2015 (antigo art. 219 do CPC/1973).

3. Passados mais de 5 anos desde a data da propositura da ação sem que o réu fosse citado e demonstrada que a demora para a execução do ato não pode ser atribuída exclusivamente ao Poder Judiciário, é de se reconhecer a incidência da prescrição, que autoriza a extinção do processo com julgamento do mérito.

4. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão n.1008175, 20140111881672APC, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/03/2017, Publicado no DJE: 05/04/2017. Pág.: 461/470)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CHEQUES. DEMORA NA CITAÇÃO VÁLIDA DO DEVEDOR

IMPUTÁVEL À PARTE AUTORA. INAPLICABILIDADE DO ENUNCIADO N.º 106/STJ. DECLARAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. UNÂNIME.

1. O prazo para ajuizamento de ação monitória em face de emitente de cheque sem força executiva é quinquenal, a contar do dia seguinte à data de emissão estampada na cártula. (Súmula 503/STJ)

2. É ônus do autor promover a citação válida do requerido, nos termos do art. 240, § 2º, do CPC, sob pena de não haver por interrompido o prazo prescricional.

3. Ainda que a ação monitória seja proposta no curso do prazo legal, o simples ajuizamento não tem o poder de interromper a prescrição, se não ocorrer a citação válida do requerido.

4. Não se aplica a Súmula n.106/STJ, por não vislumbrar atraso inerente ao mecanismo da justiça, restando patente que os motivos que inviabilizaram a citação do réu decorreram da impossibilidade de sua localização a tempo de evitar-se a prescrição.

5. Recurso desprovido. Unânime.

(Acórdão n.1007673, 20140710391642APC, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA 7ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 15/03/2017, Publicado no DJE: 04/04/2017. Pág.: 423-438)

Demonstrado que a demora na citação da ré não se deu por culpa do Poder Judiciário, não há outra solução senão reconhecer a prescrição da pretensão movida em face da requerida, com a resolução do mérito na forma do artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil.

- **DO MÉRITO**

- **Da curadoria especial. Da prerrogativa da contestação por negativa geral (cpc, art. 341, parágrafo único)**

Nos termos do artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil, incumbe ao réu o ônus de se manifestar precisamente acerca de todas as questões de fato suscitadas pela parte autora, sob pena de se presumirem verdadeiras as matérias não impugnadas.

Contudo, segundo consta do parágrafo único do referido artigo, não se aplica o ônus da impugnação específica aos defensores públicos, aos advogados dativos a aos curadores especiais, aos quais é lícito o manejo da negativa geral como matéria de defesa.

Pelo exposto, sem prejuízo da apreciação das matérias suscitadas nos tópicos posteriores, fazendo uso da prerrogativa constante do artigo 341, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a curadoria especial impugna e torna controvertidos todas as matérias de fato suscitadas pela parte autora, pugnando pela total improcedência das pretensões deduzida na inicial.

- **Da cobrança das despesas relacionadas à reforma do imóvel. Improcedência. Danos não comprovados**

Pela presente ação, pretende a parte autora condenar o réu ao pagamento das despesas relacionadas à reforma do imóvel locado, despesas estas avaliadas no montante de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), segundo orçamento apresentado às f. 59.

Segundo a autora, teria o locatário entregue o imóvel depredado e sem condições de alugar, obrigando a locadora a realizar os reparos necessários para nova locação.

A pretensão autoral, no entanto, não deve ser acolhida, na medida em que não há nos autos prova dos danos alegados pela autora, tampouco da realização das despesas por ela indicadas.

Com efeito, o único documento constante dos autos relativo às despesas com reforma do imóvel consiste em um orçamento apócrifo, desacompanhado de qualquer prova que indique a aceitação dos serviços realizados, tampouco da sua efetiva realização.

Não bastante, não há nos autos qualquer elemento a demonstrar os danos supostamente causados pelo locatário. Pretende o autor, portanto, ser ressarcido por uma despesa que sequer efetuou, baseando-se exclusivamente em uma estimativa do custo da obra, a qual sequer corresponde aos preços habitualmente praticados pelo mercado.

Como é sabido, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, ao autor incumbe o ônus da prova quanto aos fatos constitutivos do seu direito. Ora, sendo o fato que embasa a pretensão ressarcitória da requerente justamente a realização das despesas com a reforma do imóvel, um mero orçamento não é suficiente para a prova do fato.

Assim, os documentos apresentados pelo autor para sustentar o dever de indenizar as avarias supostamente provocadas não podem ser utilizadas como meio de prova para amparar a pretensão autoral.

- **Da cobrança da multa contratual e da cláusula penal. Dupla sanção por fato único. *Bis in idem*. Impossibilidade**

Cumulativamente à cobrança dos valores inadimplidos, pleiteia a parte autora a condenação da requerida ao pagamento da multa de XX% sobre o valor dos alugueis e acessórios vencidos e não pagos, conforme previsão constante da cláusula 5ª do contrato entabulado entre as partes; e de multa no valor equivalente a XX% do valor total do contrato, prevista na cláusula 9ª, arbitrada em R\$ XXXXXX.

A dupla sanção da locatária em razão de uma única infração contratual, consistente no inadimplemento dos encargos

financeiros da locação entanto, configura inadmissível *bis in idem*, a ser afastado por este juízo.

Com efeito, o inadimplemento da locatária em relação aos alugueis e demais encargos da locação já se encontra devidamente sancionado com a incidência da multa de XX% sobre o valor devido, ao qual ainda incidem os encargos dos juros da mora e da correção monetária.

Dentro do novo paradigma em que se preza a função social dos contratos como valor que se sobrepõe à própria autonomia contratual, não se pode perder de vista que as cláusulas contratuais sancionatórias devem ser interpretadas e aplicadas a partir da teleologia que lhes é ínsita de assegurar o pontual e correto cumprimento do contrato, dissuadindo a ocorrência da mora, e prefixar os prejuízos da parte contrária em razão de eventuais inadimplementos.

Da análise dos autos, observa-se que a única violação contratual que se imputa à locatária consiste no inadimplemento das parcelas contratuais, não havendo menção ao descumprimento de outras obrigações decorrentes do contrato. Ora, tal infração já é suficientemente sancionada com a incidência da multa contratual prevista para o inadimplemento, à qual serão somados ainda os juros moratórios.

Admitir que, também em razão do inadimplemento, seja a locatária novamente punida e condenada a pagar uma segunda multa contratual no valor de R\$ XXXXXXXX significa chancelar a dupla sanção pelo mesmo fato, em nítido enriquecimento ilícito do locador em detrimento da parte contrária.

A jurisprudência do eg. Tribunal de Justiça do XXXXXXXX vai no mesmo sentido do ora exposto, reconhecendo a ilegalidade da incidência de dupla sanção contratual para o caso de inadimplemento da locatária. Senão vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. INADIMPLÊNCIA QUANTO AO PAGAMENTO DOS ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS. CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA FUNDAMENTADAS NO MESMO FATO GERADOR. BIS IN IDEM. NÃO CABIMENTO.

Embora seja lícita a estipulação de duas cláusulas penais, não é permitida a incidência cumulada das penalidades quanto fundamentadas em um mesmo fato gerador, por configurar bis in idem.

Tendo em vista que, no caso em apreço, a multa moratória e a multa por descumprimento de cláusula contratual encontram-se fundamentadas no mesmo fato gerador, consubstanciado na inadimplência em relação ao pagamento dos alugueres e encargos locatícios, tem por caracterizado o bis in idem, o que torna incabível a cumulação de tais penalidades.

Recurso de Apelação conhecido e provido.

(Acórdão n.1015505, 20120111474486APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 26/04/2017, Publicado no DJE: 26/05/2017. Pág.: 457-489)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS DECORRENTES DO INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PARCELAS VENCIDAS DURANTE O CURSO DA RELAÇÃO JURÍDICA PROCESSUAL. APLICAÇÃO DO ART. 323 DO CPC. LUCROS CESSANTES. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. NÃO ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE RESSALVA EXPRESSA NO RECIBO DE ENTREGA DAS CHAVES. COBRANÇA DE MULTA MORATÓRIA E DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. BIS IN IDEM. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO.

1. Nos termos do art. 323 do CPC, nas ações que tiverem por finalidade o cumprimento de obrigações periódicas e sucessivas, o réu deve ser condenado ao pagamento das parcelas que vencerem no curso do processo,

independentemente de requerimento expresso do autor nesse sentido. Com efeito, deve ser imposta à locatária a responsabilidade pelo pagamento das contas de água e de energia elétrica vencidas e não pagas após o ajuizamento da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e demais encargos acessórios decorrentes do contrato de locação até a data da desocupação do imóvel.

2. Em observância ao princípio da congruência ou da adstrição, não é possível o acolhimento do pedido de condenação dos réus ao pagamento de lucros cessantes formulado apenas em sede de réplica, sobretudo se a autora não comprovou que a demora da locatária em retirar os móveis que ainda se encontravam no apartamento impediu a disponibilização do imóvel para nova locação. Isso não obstante, no recibo de entrega das chaves, a autora não fez qualquer ressalva de que ainda haveria móveis de propriedade da locatária no interior do bem.

3. Muito embora a multa moratória de 10% e a cláusula penal compensatória equivalente a 1 (um) aluguel mensal possuam natureza distintas, os réus não podem ser condenados ao pagamento simultâneo de ambas as penalidades, mormente pelo fato de que a pretensão inicial restringiu-se ao recebimento de aluguéis e obrigações acessórias vencidas e não pagas. Assim, submeter a locatária ao pagamento de duas sanções pelo inadimplemento das mesmas obrigações implicaria verdadeiro bis in idem.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(Acórdão n.993400, 20150710272110APC, Relator: ALVARO CIARLINI 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/02/2017, Publicado no DJE: 08/03/2017. Pág.: 340/342)

CIVIL. PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ILEGALIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS SUSCITADA EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRENCIA. NULIDADE DA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. MULTA COMPENSATÓRIA E MULTA MORATÓRIA COM O MESMO FATO GERADOR. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. ART. 62, II, "D" LEI 8245/91. INAPLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE PURGA DA

MORA. HONORARIOS SUCUMBENCIAIS. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Conforme o princípio da congruência, adstrição, simetria ou paralelismo, presente nos artigos 141, 322 e 492, todos do Código de Processo Civil, a sentença deve resolver a lide nos exatos limites da demanda, não podendo se posicionar além do que foi pedido (ultra petita), nem aquém (citra ou infra petita), tampouco dele se alhear (extra petita), sob pena de nulidade do ato decisório, ressalvadas, é claro, as matérias cognoscíveis de ofício.

2. A jurisprudência desse Tribunal de Justiça entende ser possível o pedido de reconhecimento da ilegalidade de cláusulas contratuais de contrato de locação realizado em sede de contestação de ação de despejo

3. In casu, considerando que ambos os réus suscitaram a ilegalidade de cláusulas contratuais em suas contestações, não há que se falar em julgamento extra petita, uma vez a lide foi julgada nos exatos limites propostos pelas partes. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.

4. A multa compensatória visa compensar a parte lesada pelo total inadimplemento da obrigação, constituindo pré-fixação das perdas e danos. A multa moratória, por sua vez, diz respeito ao cumprimento retardado da obrigação. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é possível a cumulação de multa moratória e multa compensatória, desde que distintos os fatos gerados e fundamentos de uma e de outra.

5. No caso em análise, o mesmo fato - inadimplemento de aluguel, tributos e taxas - é gerador da incidência da multa moratória e da multa compensatória, o que é vedado pelo ordenamento jurídica por importar em verdadeiro bis in idem. Desta maneira, constatando que os réus foram condenados ao pagamento de multa moratória pelo atraso do aluguel, não podem ser novamente condenados pelo mesmo atraso a título de multa compensatória.

6. O artigo 62, inciso II, alínea "d" da Lei 8245/91 prevê a cobrança de honorários advocatícios no percentual fixado no contrato para os casos de purga do mora nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento. Não havendo purga do mora, não incide a aplicação do dispositivo legal, prevalecendo o disposto no estatuto processual para fixação dos honorários advocatícios.

7. Recurso conhecido. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada. Recurso improvido. Sentença mantida.

(Acórdão n.984844, 20140111964106APC, Relator: ALFEU MACHADO 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/11/2016, Publicado no DJE: 14/12/2016. Pág.: 95-113)

Revela-se, portanto, contrária à função social do contrato a exigência de uma segunda punição para uma conduta que já é sancionada de modo suficiente, razão por que deve ser excluída a multa prevista na cláusula do contrato de locação objeto de exame.

• **CONCLUSÃO. DOS REQUERIMENTOS E PEDIDOS**

Com base no exposto, a Defensoria Pública do Distrito Federal, no exercício da curadoria especial na defesa da parte requerida, vem requerer:

- a concessão da gratuidade da justiça, na forma do art. 98 do Código de Processo Civil;
- como questão prejudicial de mérito, seja reconhecida a prescrição intercorrente da totalidade das obrigações objeto do presente feito;
- no mérito,
 - a improcedência total dos pedidos formulados, fazendo uso da prerrogativa da negativa geral dos fatos constitutivos do direito do autor (art. 341, parágrafo único, CPC-2015);
 - subsidiariamente, na hipótese de procedência do pedido, seja julgada improcedente a condenação da parte requerida ao pagamento da multa contratual de R\$ XXXXXXXX;

- seja julgado improcedente o pedido de condenação ao pagamento das despesas com reforma do imóvel no valor de R\$ XXXXXXX;
- seja a parte autora condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, sendo estes últimos depositados em conta vinculada ao Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública - PRODEF.

XXXXX, XX de XXXXX de XXXXX.

FULANO DE TAL
Defensor Público