

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA
XXXX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXX**

Processo nº: XXXXXX

Requerentes: FULANO DE TAL e Fulano de tal

Requeridos: FULANO DE TAL e FULANO DE TAL

A DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL,
no exercício da curadoria especial em defesa de 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

fazendo-o com amparo nos argumentos a seguir expostos.

1. RESUMO DOS FATOS

Trata-se de ação de cobrança de aluguel e acessórios e
tutela cautelar em caráter antecedente movida por FULANO DE TAL
E FULANO DE TAL em face de FULANO DE TAL E FULANO DE TAL.

Consta na exordial que, no dia XX/XX/XXXX, os
requerentes teriam firmado “Contrato de Aluguel Garantido” com a
XXXXX CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, apesar de já existente
contrato verbal, a qual teria se encarregado de administrar imóvel

situado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXXXX, com vigência de XX/XX/XXXX e XX/XX/XXXX, com a possibilidade de renovação por igual período (f. X).

A administradora teria, no dia XX/XX/XXXX, assinado contrato de locação com o primeiro requerido, FULANO DE TAL, com vigência de XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX, também com a possibilidade de renovação do contrato. Neste, estipulou-se a responsabilidade do locatário de arcar com o pagamento de aluguéis, taxas de condomínio (exceto taxas extras), IPTU/TLP, taxas de gás, luz, saneamento, esgoto, água, bem como quaisquer outras despesas que recaíssem sobre o imóvel locado (f. X). Findo o prazo do contrato, o requerido continuou com o pagamento no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXX), o que teria culminado com a prorrogação do contrato por tempo indeterminado (f. X).

Ocorre que, conforme o relato, o réu teria restado inadimplente quanto às taxas condominiais desde XXXXXXXXX de XXXX (f. X/X), bem como com relação ao IPTU dos anos de XXXX e XXXX (f. X/X). No que tange às parcelas de aluguel, afirma o requerente que não teria ocorrido o pagamento dos meses de XXXXXX de XXXX, XXXXXX de XXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX de XXXXX, bem como de XXXXXXXX de XXXX, atribuindo a responsabilidade também à administradora pela ausência de repasse das parcelas (f. X/X).

Na tentativa de resolução extrajudicial do conflito, teriam os autores procurado a Elite Service, administradora do condomínio, a fim de negociar as dívidas relativas às taxas condominiais ordinárias, por meio do parcelamento destas. Sucedeu-se a tentativa de negociação com o locatário para a restituição dos valores aos locadores (f. X/X). Da mesma forma, realizaram o pagamento do IPTU/TLP e contas de água e luz em aberto (f. X).

Diante da inadimplência de FULANO DE TAL, os autores moveram ação de despejo em desfavor deste, a qual foi julgada procedente e culminou na desocupação do imóvel em XX de XXXXXXXX de XXXX. Diante da saída tardia, indicam também a inadimplência dos aluguéis até esta data. Ademais, não teria o requerido procedido com reparos e faxina do imóvel antes da sua devolução, dispêndios que desembolsados pelos autores, totalizando o valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXX), bem como realizado o pagamento de contas que continuavam a ser geradas ante a desocupação tardia.

No que diz respeito aos valores dos aluguéis, afirmam os requerentes que, diante de sua prorrogação por tempo indeterminado, dever-se-ia aplicar o reajuste anual pela variação IGP/FGV, conforme a legislação vigente na MP 1.079/95, ou, em sua falta, pelos índices IGPM (FGV) e INPC (FGV), respectivamente. Tal fato culminaria no dever de pagamento de R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXX) do mês XX/XXXX ao mês XX/XXXX, assim como no pagamento de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) de XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX. Pelos prejuízos causados pelo locatário, requer a responsabilidade solidária da imobiliária contratada (f. X), da XXXXXXXX e de FULANO DE TAL (f. X/X).

Posteriormente, excluiu-se do polo passivo FULANO DE TAL, sob o argumento de que, tratando-se de empresa individual de responsabilidade ilimitada, o empresário teria seu patrimônio alcançado, ainda que se considerasse “ser a empresa Requerida a pessoa que assinou contrato de prestação de serviços de administração do imóvel em questão” (f. X).

Alegam também os autores que teriam realizado o pagamento de taxas de inadimplemento de responsabilidade do locatário (f. X/X),

Com relação à administradora, afirmam os requerentes o descumprimento do dever de prestar contas trimestralmente sobre o imóvel administrado, prestar assistência necessária aos requerentes, efetuar cobranças do locatário com relação aos gastos e pagamento de taxas/aluguéis referentes ao imóvel locado, efetuar o repasse, pontualmente, de parte dos aluguéis pagos, representando a quantia média de R\$ XXX (XXXXXXXXXX) mensais. Pela rescisão contratual, afirma ter direito a multa rescisória no valor originário de R\$ XXXX (XXXXXXXXXX), além de multas diversas pelos descumprimentos citados acima.

Nas f. XX/XX da exordial, é relatada a utilização, pela IMOBILIÁRIA TAL, do registro de pessoa física de FULANO DE TAL como CRECI, sendo FULANO DE TAL dono daquela, o que configuraria afronta ao ordenamento jurídico. Outra irregularidade descrita consistiria na falta de registro da empresa individual TAL no CRECI, o que tornaria o exercício da atividade imobiliária ilegal.

Afirma-se o fechamento irregular da empresa com a qual se firmou o contrato de administração do imóvel, denominado “Contrato de Aluguel Certo” (f. X). Relata também que XXXXXX não foi encontrada em outros processos movidos contra ele, do que se depreenderia a frustração de realização de diligências no sentido de sua localização, requerendo, desde já, a sua citação por edital.

Diante disso, pugnam pela declaração de vigência do contrato de locação residencial, com a consequente aplicação de todos os seus efeitos; a aplicação de multa de X% (XXXXXXXXXX) por todas as despesas pagas pelos requerentes; a responsabilidade solidária dos requeridos pelos reajustes contratuais dos meses de XX/XXXX a XX/XXXX, pelas taxas condominiais ordinárias, pela última parcela do acordo realizado pelos requerentes (com o acréscimo de X%), indenização pelo IPTU (XXXX/XXXX), multa contratual de X% (XXXXXXXXXX) a título de rescisão contratual, taxas de

inadimplemento, aluguéis de XX/XXXX a XX/XXXX; a declaração de vigência do contrato de Administração do Imóvel com Cláusula de Aluguel Garantido, aplicando-se todos os seus efeitos, bem como a aplicação do CDC; a condenação de XXXXXXXX em juros por atraso nos pagamentos dos aluguéis garantidos; a condenação deste em multa contratual de X% (XXXXXX) por descumprimento contratual.

A tutela cautelar em caráter antecedente foi deferida por meio de decisão interlocutória de f. X/X.

É o relato.

2. FUNDAMENTOS DA DEFESA

2.1. QUESTÃO PREJUDICIAL. PRESCRIÇÃO DOS JUROS POR ATRASO DO CONTRATO DE ALUGUEL GARANTIDO.

Preceitua o Código Civil, em seu artigo 206, que, em X (XXXXX) anos, prescreve a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos. Já em seu artigo 202, inciso I, é previsto que a interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, ocorrerá por meio de despacho que ordenar a citação, fato que se enfatiza pelo previsto no artigo 240, do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º A interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação.

Ocorre que, diante da determinação de emenda à inicial (f. X), o despacho que ordenou a citação dos requeridos se deu somente em XX/XX/XXXX (f. X). Conquanto os aluguéis pleiteados

digam respeito a vencimentos relativos somente aos meses de XXXX em diante, os autores cobram juros por atraso (frisa-se, relativos aos aluguéis) desde XX/XX/XXXX (f. X/X), estando, no entanto, prescritas as pretensões que digam respeito às seguintes datas: XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, haja vista o decorrer de mais de três anos desde o respectivo vencimento.

Ante a prescrição das parcelas descritas, requer-se a sua exclusão da cobrança, caso acolhida a pretensão pelo juízo, ainda que tais juros de atraso nunca tenham sido cobrados pelos autores ao longo da vigência do contrato.

2.2. DO MÉRITO. DA CONTESTAÇÃO POR NEGATIVA GERAL.

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, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas. Por outro lado, tal previsão de impugnação específica não possui aplicação, de acordo com o parágrafo único deste artigo, ao defensor público, ao advogado dativo e ao curador especial.

A prerrogativa do artigo citado é reforçada pela impossibilidade do contato desta Curadoria Especial com a parte requerida, circunstância que inviabiliza o conhecimento da versão dos fatos pelo réu. Desta forma, a curadoria especial faz uso da negativa geral como matéria de defesa, sem prejuízo das matérias suscitadas nos tópicos posteriores, tornando controvertidas todas as matérias de fato suscitadas pela parte autora, além de pugnar pela total improcedência das pretensões deduzidas na inicial.

2.3. DA IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA DO CONTESTANTE.

Pugnam os autores, por meio dos pedidos apresentados às f. X/X, pela responsabilização solidária do contestante, dentre outras obrigações, pela multa contratual na ordem de X% (XXXXXX), em decorrência de rescisão do instrumento.

Sabe-se que a responsabilidade solidária não se presume, sendo esta decorrente tão somente de lei ou contrato. Disso deriva a impossibilidade de responsabilização solidária do contestante, haja vista a inexistência de previsão nesse sentido.

É posto pelo Contrato de Aluguel Garantido, em seus próprios termos, penalidades para a contratada, quando ocorrida infração de quaisquer cláusulas do contrato. Inexistente expressa previsão contratual nesse sentido, faz-se imperativa a impossibilidade de sua condenação para além dos termos estipulados, ou, no máximo, a sua responsabilização subsidiária, caso esta seja reconhecida como devida. Observe a jurisprudência.

COBRANÇA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ARTIGO 265 DO CÓDIGO CIVIL. SUBCONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS. AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DA CONTRATANTE. PREVISÃO CONTRATUAL. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. **1. Se a natureza da relação jurídica é contratual, obrigando apenas às partes contratantes, a responsabilidade solidária por eventual inadimplemento da obrigação, nos termos do artigo 265 do Código Civil, deve ser comprovada, caso não decorra da lei, uma vez que ela não se presume.** 2. Havendo cláusula contratual vedando a subcontratação total da prestação dos serviços, bem como condicionando à anuência da contratante a subcontratação parcial, não pode o subcontratado responsabilizar a contratante por eventual inadimplência quando ausente a anuência exigida em contrato. 3. Compete à parte autora o ônus de provar a existência de fato constitutivo de seu direito (art. 333, I, do CPC). 4. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF - APC: 20140110951413, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 02/09/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 22/09/2015 . Pág.: 228)

2.4. DA CUMULAÇÃO DE MULTA POR PAGAMENTO REALIZADO PELOS PROPRIETÁRIOS E MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. *BIS IN IDEM*.

No que diz respeito ao atraso dos pagamentos ou inadimplência de taxas condominiais, IPTU e demais despesas, com relação ao contestante, a sua não ocorrência configura infração contratual que, conforma o exposto, já encontra previsão no próprio Contrato de Aluguel Garantido. Incabível, desta forma, a incidência de multa contratual culminada com multa por pagamento realizado pelos proprietários, tendo-se em vista que ambos incidem sobre o mesmo fato, com o intuito de penalizá-lo pelo mesmo motivo.

Além da multa referente a X% (XXXXXXXX) do valor não estar prevista no contrato firmado com a administradora imobiliária, o que impede a sua incidência contra esta, nota-se que a cobrança cumulada de ambas as multas importa em ofensa aos princípios da boa-fé, da função social do contrato e vedação ao enriquecimento sem causa.

Ainda que se entenda cabível a multa, esta deve ser reduzida pelo juiz diante do pagamento das primeiras parcelas pelo primeiro requerido e repassadas pelo contestante, tendo em vista o preceituado pelo artigo 413 do Código Civil, que se segue:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

2.5. DA IMPOSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E SEUS EFEITOS

Pugnam os autores pela declaração do vigor dos contratos de locação e de Administração do Imóvel com Cláusula de Aluguel Garantido, aplicando-se todos os seus efeitos.

Ocorre que, conforme exposto em exordial, tais contratos já restaram rescindidos, fato que impossibilita a permanência de seus efeitos. Como se observa, o contrato de locação não somente foi rescindido, como já culminou em despejo do primeiro requerido, bem como na pretensão dos autores, na presente ação, em receberem multa por rescisão contratual. Findo o primeiro, impossível a permanência de vigência do contrato de Aluguel Garantido, haja vista tratar de mero intermédio de locação.

3. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, a Defensoria Pública do Distrito Federal, no exercício da curadoria especial, vem postular:

- a) o reconhecimento de prescrição da pretensão relativa a cobrança de juros por atraso relacionados às pretensões vencidas nos meses de XXXXXXXX a XXXXXXXX de XXXX;
- b) o julgamento de IMPROCEDÊNCIA dos pedidos com o uso da prerrogativa da contestação por negativa geral,
- c) Caso não seja esse o entendimento, considere-se a responsabilidade meramente subsidiária do contestante, deduzindo-se do valor cobrado as multas não previstas em Contrato de Aluguel Garantido, as quais culminariam em *bis in idem* ante a existência de penalidade expressa no descumprimento do contrato;
- d) A não declaração de vigência dos contratos, haja vista a sua rescisão;
- e) em razão da sucumbência, seja a parte contrária condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que, em vista da atuação da Defensoria Pública, deverão ser revertidos aos cofres

do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública
(PRODEF).

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

XXXXXXXX, XX de XXXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL
Defensor Público

FULANO DE TAL
Mat. N.º XXXX