O Autor **Impugna** os recibos e documentos apresentados pelo Réu em sua contestação por serem alheios à demanda ora pleiteada. Desta forma, reintera o pedido de despejo e a condenação nos alugueres e IPTUs atrasados, feitos na exordial, bem como a condenação do réu pela litigância de má-fé por alterar a verdade dos fatos.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....

Autos nº ....

De Ação de Despejo por Falta de Pagamento

proposta em face de

..........................................., vem à presença de Vossa Excelência, para, tempestivamente, ante a resposta da acionada de fls. ...., aduzir e, afinal, requerer o quanto segue:

# CONSIDERAÇÕES DO CONTESTANTE

a. sustenta a requerida que teria firmado com o requerente mais de um contrato de locação, tendo como objeto o imóvel sito na Rua ....

b. afirma que por ocasião do primeiro contrato, deixou de pagar aluguel, por supostas divergências quanto ao valor devido, sendo-lhe, então, proposta ação de despejo.

c. prossegue em sua exposição relatando que após transigirem as partes, teria efetuado os pagamentos devidos, o que, segundo a inquilina, culminou com a extinção daquele mencionado processado;

d. argüi que teriam as partes firmado novo contrato com diferentes valores e com vigência para o mês de ...., e que a administradora, procuradora da requerente, havia retroagido a data do contrato para .... daquele mesmo ano;

e. refuta o inquilino, os valores cobrados, alegando que estes não correspondem à realidade do contratado, salientando ainda a descabida hipótese de haver discrepância nos mesmos, no tocante ao item rotulado de diferença de aluguel;

f. insere no corpo de sua frágil defesa a insinuação maliciosa de que a administradora estaria usando de artifício, ao ajuizar duas ações contra a acionada, visando em seu distorcido entender, "duplicar" os valores devidos;

g. por derradeiro, conclui equivocamente a requerida que a presente ação não está amparada pelos pressupostos legais exigíveis, requerendo assim a sua improcedência, terminando por pleitear o depósito insuficiente em juízo dos valores de aluguéis e honorários, sem a devida correção monetária e juros, cabíveis quando do atraso no cumprimento da obrigação.

Perdem interesse para o deslinde da causa demais questiúnculas acessórias, levantadas pela inquilina-ré.

# OS FATOS VERDADEIROS

Razão alguma conforta o contestante, eis que, como se demonstrará a seguir, encontra-se a mesma em mora, e, em conseqüência disto, é a resolução da locação, via ação de despejo.

Inutilmente tenta a inquilina, valendo-se de extenso palavreado, safar-se do efeito de sua inadimplência, o que afinal não logra êxito, pois nega, sem entretanto provar, o valor contratualmente exigido, ou seja, o aluguel e encargos dos meses de ...., do prédio situado na ...., cujo imóvel o autor concedeu em locação à ré em contrato firmado em ....

# A MANOBRA DO ACIONADO

Com o intuito de trazer confusão e na tentativa de ganhar tempo, adiando o inevitável despejo, delonga e divaga o acionado, trazendo à colação recibos bancários e administrativos complementares alheios à presente demanda, alternando diferentes identidades e endereços, com meses que não são objeto do despejo pretendido.

Senão vejamos:

# DOCUMENTOS

a. o primeiro recibo, às fls. ...., estampa o vencimento de ...., referente, portanto, ao mês de .... daquele mesmo ano;

b. o segundo apresenta a mesma data, diferenciando tão somente pelo nome do sacado, dispensando assim maiores comentários;

c. na seqüência apresenta, às fls. ...., um recibo com vencimento em ...., referente ao imóvel da Rua ...., e outro da mesma data, com endereço da Rua ....;

d. prosseguindo, inaugura uma seqüência de .... (....) recibos, agora não mais bancários, mas sim da administradora, com as seguintes datas e respectivos endereços:

- Rua ...., com vencimentos em .... (fls. ....);

- Rua ...., com vencimentos nas mesmas datas acima referidas;

e. finalmente, às fls. ...., acosta a ficha de compensação (não paga), referente ao mês de ...., sendo o único pertinente ao presente feito, e que por não estar quitado vem corroborar a pretensão do autor.

Demonstrado está assim que nenhum dos documentos, juntados pela ré, dizem respeito ao pagamento dos meses de ...., a exceção daquele não quitado, com vencimento em ...., concluindo-se assim que a documentação oferecida pela requerida - fotocópias de recibos fls. .... usque ...., não têm valor algum nestes autos, não passando de meras reproduções de recibos de aluguéis, cujos períodos não se questionam na presente ação ....

Face aos fatos e à lei, a imprestabilidade dos documentos é notória, daí, sua impugnação para os devidos fins de direito.

IPTUs

Acrescente-se a tudo isso, que o inquilino contestante, sequer quitou os impostos municipais, como lhe competia fazê-lo, em obediência à cláusula ...., decorridos que foram mias de .... (....) meses do vencimento; obrigando a própria Administradora .... a quitá-los (doc. ....) objetivando não ver o nome da contribuinte inscrito em dívida ativa, junto à municipalidade.

Por conseqüência, houve atraso culposo e não pagamento por parte da inquilina, também no tangente aos encargos da locação - fls. .... dos autos (doc. ....).

# VALORES COBRADOS

A requerida insurge-se contra os valores cobrados, novamente comparecendo em Juízo, - a exemplo do que fez nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, nº .... em trâmite pela .... Vara Cível da Comarca, onde figura como locatária do imóvel da Rua ...., repetindo as mesmas expressões de sua insubsistente defesa naquele processado, de que tais valores seriam inexigíveis, pois estariam em dissonância com o estabelecido contratualmente.

Peca, portanto, a requerida, em exibir sempre a mesma resposta, em diferentes feitos, baseada em infundadas argüições, e, neste sentido, o que se cogita é de um modelo pronto, executado nos moldes exigidos pela despejada, sempre com as mesmas alegações, sem consistência jurídica que as amparem, servindo de defesa em todas as ocasiões, em que, por culpa exclusiva da inquilina (leia-se inadimplência), obriga a locadora a procurar em juízo o seu legítimo direito.

Em respeito a economia processual, atém-se o autor estritamente à questão do mérito discutida nos presentes autos, ou seja, a inadimplência do inquilino quanto ao pagamento de aluguel e encargos dos meses de ...., abstendo-se em responder outras questões diversas deste feito, apresentadas pela acionada, como já se disse, em repetição ao já oferecido na outra oportunidade mencionada, impugnando assim por negação tudo o mais que se alega na resposta, tal como: a retroação da data do contrato e a divergência dos valores apresentados, por serem alegações de manifesta improcedência.

Ora, se os valores devidos não foram pagos, nada há que reclamar a respeito, restando legitimada a presente ação, pois a ré não provou a quitação de que se trata.

Não há, pois, razão alguma a assistir a ré. Conseqüência do inadimplemento - mora é o despejo do imóvel, via a presente ação, pela renitência da acionada em pagar os aluguéis devidos.

Por derradeiro, repete a requerida a mesma cantilena de outras oportunidades, no tocante a honorários, juros e correção monetária, e novamente é lembrado que estes valores são cobrados em conformidade com o que estabelece a legislação inquilinária e o avençado contratualmente no item .... do instrumento firmado entre as partes.

# LITIGANTE DE MÁ-FÉ

Diante do exposto, é mister que se reproduza aqui, a alusão ao fato de que, sem dúvida alguma, em última análise, configura-se má-fé do ré, sujeitando-se o mesmo às sanções impostas pelo artigo 17 do Código de Processo Civil, que define o que seja litigante de má-fé, não se admitindo que o inquilino acionado, desconheça o teor da legislação inquilinária e igualmente cláusulas e condições contratuais próprias desta espécie de negócio.

No caso em exame, é evidente que o contestante está pleiteando de má-fé, por ter alterado a verdade dos fatos.

Com a exposição dessas ponderações, pede a condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos, além da condenação pertinente aos ônus sucumbenciais.

# DIFERENÇAS - A REALIDADE

A divergência apontada de forma confusa pelo inquilino, no tocante a diferença do valor cobrado às fls. .... quando da inclusão do aluguel e encargos referentes ao mês de .... e aquelas apontadas às fls. .... na ficha de compensação, é facilmente explicada pelo fato de que nesta última aparecem incluídas a tarifa bancária estipulada por aquele estabelecimento, acrescida ainda da diferença de aluguel, a qual se expõe a seguir:

Por ocasião deste novo contrato assinado com o requerido, havia um saldo remanescente de .... (....), referente à satisfação de aluguéis atrasados dos meses de ...., .... e, portanto, devidos, pela empresa anterior da acionada (....), sendo condição determinante para o novo acerto o fato de que a firma sucessora .... assumiria a dívida originária daquele primeiro contrato firmado entre as partes.

Reside aí, portanto, a diferença assinalada pelo inquilino no momento de sua insustentável defesa.

Ressalte-se ainda, que tal diferença, proveniente de residual dos aluguéis referidos, é efetivamente objeto de outra ação proposta pelo autor (autos .... da .... Vara Cível), e, nesse sentido, com relação a conexão argüida com o presente processado, fica, pois, a critério desse DD. Juízo se assim entender, decidir casuisticamente a fim de ordenar, ou não, a reunião dos processos, evitando, com isso, sentenças eventualmente conflitantes.

Isso posto,

requer, pois, a juntada desse procedimento impugnatório aos autos respectivos, assim como o julgamento antecipado da lide com a procedência da ação nos termos da vestibular, além da condenação da ré em custas e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, além de igual percentual sobre o mesmo valor, na forma do artigo 16 do CPC, a título de indenização por litigância de má-fé, tudo mediante liquidação oportuna, por cálculo do contador, nos próprios autos e demais ônus judiciais.

Roga juntada aos respectivos autos.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...