**CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO-** Autor requer a consignação em pagamento relativa aos valores dos aluguéis e referentes ao contrato de sublocação que mantém com a Requerida, pois em ação renovatória com pedido de **revisão de aluguéis**, a requerida eximiu-se de discutir tais valores, o que significa que anuiu tacitamente. Pretende ainda a compensação dos valores a serem consignados, pois além do ônus de aluguel vem suportando os gastos com obras e reparos urgentes em imóvel que está sendo reivindicado pelos proprietários, o que gera total insegurança do Autor quanto à estabilidade de seu comércio.

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

............................................., pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua........ em ...., inscrita no CGC/MF sob nº ...., por seu representante legal e por sua advogada adiante assinada (instrumento da mandato junto), com escritório profissional na Rua .... nº ...., em ...., onde recebe intimações, comparece respeitosamente perante V. Exa., para requerer

**AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM A COMPENSAÇÃO DE VALORES**

Nos termos do artigo 890 e seguintes do CPC, pelas razões de fato e de direito adiante aduzidas.

Requer-se a Distribuição por Dependência à .... ª Vara Cível, onde tramita entre as partes os Autos de Ação Renovatória .../...

contra ...., pessoa jurídica de direito privado com sede no ...., na Rua .... nº ...., e escritório regional em ...., na Rua .... nº ...., na pessoa de seu Gerente Regional para a Região ....

**I. DOS FATOS**

1. O Autor mantém com a Requerida contrato de sublocação de imóvel, celebrado em .../.../..., prorrogado sucessivamente conforme Termos de Prorrogação anexos (doc. ....), e objeto de Ação Renovatória (doc. ....) com pedido de revisão de valores de aluguel.

2. Mantém ainda com a Requerida Contrato de Promessa de Compra e Venda de Produtos, celebrado em .../.../... pelo prazo de .... (....) meses, o qual foi automaticamente prorrogado pelo mesmo período a partir de .../.../...

3. O Contrato de Sublocação, vigorando a partir do mês de .../... por prazo indeterminado, está sendo objeto de Ação Renovatória com Revisão de Valores de Aluguel proposta pelo Autor contra os proprietários do imóvel, Sr. .... e outros, perante a .... ª Vara Cível desta Capital, ajuizada em .../.../... Nessa ação é igualmente e principal Requerida a ....

4. Em sua Contestação (doc. ....), no mês de .../..., a Companhia Requerida notificou que a locação por ela mantida com terceiros proprietários do imóvel seria descontinuada, com a conseqüente interrupção da sublocação total que mantém com o Autor.

5. Eximiu-se de discutir valores de aluguel, o que significa dizer, anuiu tacitamente com a proposta de adequação de valores, como formulada pelo Autor, nos seguintes termos:

"b) Valor do aluguel mensal e equivalente a 20% (vinte por cento) calculado sobre as comissões estabelecidas pelo Conselho Nacional de Petróleo e auferidas na revenda de gasolina e óleo diesel, até o limite de .... (....) litros de combustíveis, sendo que acima desse limite o valor do aluguel passará a ser de 15% (quinze por cento)", conforme comprova-se mediante cópia da inicial da ação renovatória e manifestação da Requerida (anexas).

6. Excelência: a média mensal de vendas no ano de ...., demonstrado mediante recibos de aluguel de .... meses (doc. ....), foi de .... litros, sendo ....% (....) representado por óleo diesel e o restante dividido entre álcool e gasolina, devido o posto ser de rodovia.

7. Ocorre que, o Autor vem recolhendo os aluguéis tendo por base o percentual de 30% (trinta por cento) sobre .... litros, o que onera insuportavelmente a empresa; por outro lado, frise-se que mediante a anuência tácita da Requerida, que não se manifestou sobre a proposta de adequação formulada nos Autos da Ação Renovatória e considerando a premência da questão, ao Autor mostra-se plausível o direito a consignar em juízo o aluguel nos termos propostos, o que, desde logo, se requer, mediante a aplicação do art. 273 e seguintes do CPC.

8. DA COMPENSAÇÃO

Quando a celebração do Contrato de Compra e Venda de Produtos, a Requerida comprometeu-se a reformar o posto de gasolina, de modo a proporcionar um aspecto condizente com a necessidade de adequado atendimento à clientela, bem como condições mínimas de operação e concorrência natural de mercado. Naquela ocasião, há mais de .... anos, o posto já se encontrava em condições precárias, tendo o autor despendido valores de considerável monta para efetuar reparos urgentes e indispensáveis ao início da operação, tendo reformado os banheiros, desde tubulação até o acabamento, vestiários, aumento de fossas e construção de novas caixas de areia para decantação de águas servidas, bem como ajardinamento e correção total da pista. Os valores gastos jamais foram ressarcidos, bem como não foi concretizada a reforma completa como prometida.

9. Passados .... anos, a cobertura que já solicitava reparos no ano de ...., começou a ruir, como bem demonstram as fotografias anexas.

10. Preocupado com a situação de altíssimo risco em que se encontrava o posto, o autor vislumbrando as conseqüências desastrosas perante seu estabelecimento, no que se refere à segurança do próprio posto e de seus clientes, buscou os reparos necessários junto à Requerida .... e ainda perante os proprietários do imóvel, tudo como comprovam as cópias de correspondências enviadas em .../.../... e .../.../... mediante Aviso de Recebimento (docs. ...., .... e ....).

11. Em resposta à primeira solicitação, de .../.../..., a Requerida limitou-se a mandar ao posto cópia de correspondência enviada aos proprietários do imóvel, em .../.../..., sendo que inexistiu qualquer atendimento efetivo aos reparos urgentes reclamados pela cobertura do posto inicialmente. Frise-se que os reparos urgentes abrangem outras dependências do posto, sendo indispensáveis para a segurança e continuidade das atividades.

12. Constatando a situação caótica, cuja precariedade de instalações colocava em risco iminente o posto e seus clientes, ao Autor não restou outra solução senão contratar os serviços em mão-de-obra especializada, após ter efetuado cuidadosa pesquisa de preço e qualidade, tudo comprovado pelos orçamentos anexos à carta de solicitação de reparos.

13. Foi contratada a prestação de serviços com a ...., (contrato junto - doc. ....), ao preço, somente pela mão de obra, de R$ ...., pagos em .... parcelas, de R$ .... em .../.../..., R$ .... em .../.../... e R$ .... em .../.../...

14. A finalidade da obra é recuperar a estrutura metálica da cobertura das bombas, fixar cantoneiras de ferro na estrutura de concreto, fixar as telhas existentes e substituir as telhas danificadas.

Todo o material necessário está sendo fornecido pelo Autor, que além dos transtornos e gasto de tempo com a administração da obra, já despendeu até esta ocasião, entre pagamento de parcelas do contrato e material, o valor de R$ ...., tudo devidamente comprovado pelo recibo e notas anexas.

**II. NO MÉRITO**

A Requerida .... é locadora do imóvel onde encontra-se instalado o posto. Não se opôs à oferta de valor de aluguel, como proposta de Ação Renovatória, o que, a partir da data da manifestação da ...., caracteriza a concordância dessa com o aluguel de 20% sobre o limite de .... (....) litros de combustíveis, sendo acima desse limite o percentual de 15%, sempre guardadas as proporções de vendas por tipo de produto, o que é demonstrado no quadro anexo - cálculo para demonstrativo do aluguel.

A par disto, tem-se o fato de o estabelecimento estar suportando, além do ônus de aluguel infinitamente superior à sua média/mês de vendas, os gastos com obras e reparos urgentes em imóvel que está sendo reivindicado pelos proprietários, o que gera total insegurança ao Autor, quanto à estabilidade de seu comércio.

Tendo o Autor buscado a solução para os reparos junto à locadora ...., bem como perante os proprietários do imóvel, aquela se reportou a estes e todos silenciaram.

Essa atitude bem demonstra o desinteresse em solucionar a questão.

A par disto, o Autor, no prazo marcado, receberá em seu estabelecimento a guia para depósito do valor do aluguel, calculado pela forma onerosa, em desacordo com a manifestação da própria locadora, que não tomará conhecimento das despesas efetuadas com os reparos, ônus que não pertence ao Autor.

Ademais, é praxe da Companhia .... atrelar todas as obrigações. Assim sendo, a tentativa extrajudicial para buscar o ressarcimento dos valores, ou a compensação com o aluguel, além de absolutamente inócua, acarretaria ao Autor a pecha de inadimplente; e a inadimplência em relação ao pagamento pontual do aluguel redundaria no imediato corte de prazo para pagamento das compras de combustível, que conforme comprovam as notas anexas, é de .... dias para o diesel e .... para o álcool e a gasolina. Seria mais um ônus, ao qual não pode sujeitar-se o Autor. Assim, mostra-se justificada a presente ação.

Determina o artigo 973 do Código Civil que a consignação tem lugar se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

Inexiste até o momento qualquer débito perante a locadora, que é parte legítima à comprar a presente lide. O lugar de pagamento é a Cidade de .... A partir da concordância da locadora com a proposta formulada para pagamento do aluguel, e ainda, em razão dos fatos demonstrados, está configurado o litígio sobre o objeto do pagamento.

Determina o artigo 1.009 do Código Civil que:

"Se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem."

Sendo a .... credora do valor de aluguéis mensais, o próximo a vencer-se em .../.../... e assim nos mesmos dias dos meses subsequentes:

Sendo o Autor credor da ...., em decorrência dos gastos já efetuados e em curso, pelos reparos necessários nas instalações do posto de gasolina, requer a compensação de valores, até o limite de R$ .... por mês, mediante apresentação de comprovantes de despesas, a ser deduzido do valor do aluguel, consignado em Juízo mediante demonstrativo de vendas, nos moldes acima propostos.

**III. O PEDIDO**

Diante do exposto, requer se digne V. Exa. deferir o pedido de consignação em Pagamento com a compensação de valores, em favor de ...., da quantia de R$ .... (....) relativamente ao aluguel do mês de .../..., calculado sobre as vendas do mês de .../..., com vencimento para .../.../..., sendo 20% sobre o limite de .... (....) litros e 15% sobre o excedente, até a totalidade das vendas por produtos (demonstrativos junto - doc. ....), o que totaliza o valor de R$ ...., já compensado o valor de R$ .... (....),cessando para o Autor, a partir do depósito, os juros e riscos.

Requer ainda se digne V. Exa. deferir posteriores consignações e compensações, até o limite dos gastos, até final sentença, caso ocorra recusa e contestação da requerida, em aceitar o valor oferecido, visto tratar-se de prestações mensais e sucessivas. Dos gastos efetuados até esta data no montante de R$ .... (....), deduzida a compensação de R$ ...., resta a compensar R$ .... (....), requerendo sejam ressalvados novos gastos.

Requer ainda a juntada dos demonstrativos de valores pagos a título de aluguel após vencido o contrato, o que demonstra o excesso de valores em relação às vendas, requerendo-se desde logo a compensação com alugueis futuros.

Requer se digne V. Exa, determinar a CITAÇÃO de .... em seu endereço o escritório regional de ...., na Rua .... nº ...., na pessoa de seu gerente regional para a região ...., Sr. ...., para que, em dia e hora designados, compareça ou mande receber a quantia antes mencionada, pena de ser efetuado o respectivo depósito, e que, no prazo legal, ofereça a contestação que tiver, pena de revelia e confissão.

Requer ainda a produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente as documentais ora apresentadas e juntada de documentos novos.

Requer finalmente se digne V. Exa., julgar procedente a ação, condenando a Requerida nas custas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o total dos depósitos.

Valor da causa, de acordo com o valor do aluguel no mês de .../...: R$ .... (....).

Termos em que, pede deferimento

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

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

Advogado OAB/...