**CONTESTAÇÃO**, O Réu alega não estar em mora quanto ao pagamento dos alugueres, bem como quanto aos valores correspondentes ao IPTU, tendo o Autor se recusado a recebê-los.O Réu contesta o não cumprimento da cláusula contratual referente a contratação de seguro para cobertura de risco de incêndio, acostando os documentos comprovadores.

Requer ainda seja deferido o depósito da quantia supostamente devida com o fim de descaracterizar qualquer intuito de má-fé de sua parte.

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

............................., nos autos de **DESPEJO** nº ...., proposta por ...., vem, por seu advogado, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls. ...., apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, o que faz pelos motivos e na forma que passa a expor:

1. Citada para contestar a ação de consignação de aluguéis (autos em apenso) proposta pelo ora Réu, a autora propôs, como reconvenção, a presente ação de despejo, alegando em síntese: a) falta de pagamento do aluguel e encargos do IPTU referentes aos meses de .... e ....; b) descumprimento da cláusula contratual que obrigava a contratação de seguro contra incêndio para o imóvel objeto da locação.

2. A questão do aluguel propriamente dito remete ao contido na ação de consignação em apenso, onde está exaustivamente demonstrado que não há mora alguma do Locatário no que toca as obrigações de aluguel decorrentes do contrato de locação. Mora existe, com efeito, imputável apenas à Autora que, de forma tão surpreendente quanto desarrazoada, recusou-se ao recebimento do aluguel convencionado, compelindo o Réu a propor a consignatória a fim de desincumbir-se de suas obrigações.

Está claro que não há que se falar em falta de pagamento de aluguéis. O pagamento foi feito nas datas e na extensão aprazadas no contrato celebrado entre a partes e continuará sendo pelo período necessário, mediante a consignação dos valores correspondentes, conforme deferido na ação em apenso. É princípio elementar de Direito Civil (Código Civil art. 972 e ss.) que a consignação constitui forma de pagamento e opera, em conseqüência, a extinção da obrigação correspondente.

O Réu confia que a ação de consignação em apenso merecerá julgamento de procedência, para o fim de declararem-se quitadas as obrigações correspondentes ao aluguel. Nessa medida, está claro, não há que se falar em rescisão de locação e despejo por falta de pagamento de aluguéis.

3. Pondera ainda a inicial que deixou o Réu de promover o pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel locado nos meses de .... e .... do corrente. Também neste ponto não há mora do Réu que possa dar ensejo à rescisão.

A princípio, deve-se considerar que o contrato celebrado entre as partes não estabelece a obrigação de pagamento mensal do IPTU. A cláusula contratual pertinente contempla diferentes possibilidades com relação à periodicidade do pagamento de tal obrigação acessória, verbis:

02.

§ 1º. é facultado ao locador cobrar as taxas mencionadas nestas cláusulas de uma só vez, por trimestre ou mensalidade (fls. 09, autos em apenso).

Como repugna o direito a existência de cláusula potestativa, que deixasse ao arbítrio exclusivo do Credor a definição do tempo para pagamento da obrigação - para depois alegar que o pagamento não foi feito na data que o Credor unilateralmente elegeu - a única maneira de se emprestar validade ao dispositivo contratual em apreço é interpretá-lo no sentido de que confere também ao Devedor a possibilidade de efetuar o pagamento do IPTU em qualquer das forma previstas. Em outras palavras, é direito do Réu-locatário promover o pagamento do IPTU mensalmente, trimestralmente, ou de uma só vez, por inteiro, a qualquer tempo durante o período da vigência do contrato.

De concreto mesmo, com relação ao tempo do pagamento do IPTU, há o contido no seguinte dispositivo do contrato:

09.

...

§ 2º. Ao término da locação e por ocasião da entrega das chaves, deverão ser apresentados ao Locador comprovante e quitação das despesas de energia elétrica, fornecidas pela COPEL (conta final), água (SANEPAR) e IPTU.

Vale dizer, o contrato obriga que o IPTU esteja integralmente pago quando do término da locação. É o que basta para demonstrar a inviabilidade do despejo com fulcro na alegada falta de pagamento de R$ .... no mês de ...., e de igual quantia no mês seguinte, a título de IPTU. É dever do locador, é certo, pagar o IPTU. Pode fazê-lo, porém, a qualquer tempo enquanto vigir o contrato, desde que entregue o imóvel com o imposto predial quitado. Não há qualquer cláusula, como se viu, que determine o pagamento do imposto observando-se periodicidade mensal. Apenas esta razão já condenaria a pretensão de despejo. Há ainda outras.

4. O carnê do IPTU está em poder da Autora. Todos os pagamentos referentes a tal verba foram feitos à autora ou à Imobiliária, sua procuradora, e estas, segundo crê o Réu, efetuavam, ato contínuo, o pagamento ao Município.

O fato é que a Autora recusou-se a receber os valores referentes ao IPTU pelos meses de .... e ...., a exemplo do que fez com o aluguel. Veja, V. Exa., que, justaposta a recusa em receber à cláusula do contrato acima (...., § ....), verifica-se que a Autora optou por não receber mensalmente o IPTU. Não pode agora pretender o despejo se o pagamento de .... parcelas mensais não se realizou exatamente porque a própria Autora optou por não receber o IPTU por mês.

Ainda que considere que o contrato obriga o pagamento de IPTU observando-se periodicidade mensal, o que se admite agora apenas para argumentar, não há como dar guarida à pretensão da autora. Isto porque, o não pagamento - sempre sem esquecer a ressalva de que o IPTU não é devido mensalmente - deveu-se unicamente ao fato imputável à Autora, que recusou-se a receber.

Não há mora do Reconvindo, a teor do contido no art. 963 do Código Civil.

5. Portanto, assim como não há que se falar em falta de pagamento de aluguel, não há que se cogitar em mora por não pagamento do IPTU. Não obstante, apenas por medida de cautela e para demonstrar sua boa-fé, o Réu pede, desde logo, com fundamento no art. 62, II da Lei nº 8.245, digne-se V. Exa. a autorizar o depósito de ...., a título de IPTU referente aos meses de .... e ...., mais ...., para afastar dúvidas, do corrente ano, quantia a que se chegou observando-se o conteúdo da própria inicial (item ...., fls. ....), que diz ser de R$ .... a quantia devida mensalmente. O presente requerimento não implica, em absoluto, no reconhecimento pelo Réu de que tal quantia seja devida.

6. Com respeito à alegada violação de cláusula contratual que impõe a contratação de seguro para cobertura do risco de incêndio, melhor sorte não está reservada à Autora. O Réu tem observado rigorosamente tal obrigação contratual como comprova a documentação inclusa, fornecida pela ...., que dá conta da existência de cobertura dos riscos de incêndio, raio e explosão. Além, como se vê, do exigido pelo contrato de locação. A apólice encontra-se em pleno vigor e será renovada oportunamente.

7. Face ao exposto, bem como pelas razões discriminadas na inicial e demais manifestações constantes da ação de consignação em apenso, que consideram-se partes integrantes desta, independentemente de transcrição, por economia, confia o Reconvindo será julgada improcedente a presente ação de despejo, condenando-se o Autor-reconvinte ao pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

Requer-se, por medida de cautela, digne-se V. Exa. a autorizar o depósito da quantia estimada no item .... desta (art. 62, Lei. nº 8.245/91), referente ao IPTU alegadamente não pago, bem como o do mês de ...., para evitar dúvida, afastando-se definitivamente qualquer pretensão de rescisão da locação por este motivo. Requer-se ainda o deferimento dos depósitos das verbas de IPTU que vencerem no curso desta ação. Protesta-se pela oportunidade de complementação do depósito, se for o caso (Lei nº 8.245/91 art. 62, III).

Protesta-se por provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, em especial pela juntada de novos documentos e ouvida de testemunhas, cujo rol será depositado oportunamente.

Termos em que,

Pede Deferimento.

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

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

Advogado OAB/...