CONTESTAÇÃO EM AÇÃO DE DESPEJO COM MODELO REFERENTE À PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DA COBRANÇA DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da (...)

Processo nº (...)

(...), já qualificado na ação de despejo que lhe move (...), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus advogados e procuradores (documento 01), tempestivamente, apresentar a sua

Contestação,

o que faz com supedâneo nos argumentos a seguir aduzidos:

A autora aforou em face do réu uma ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, em razão de contrato de locação do imóvel localizado na (...).

Preliminarmente

Conexão (Código de Processo Civil; arts. 58 e 337, VIII) Ocorre que o réu aforou, em face da autora, uma ação de consignação de parte dos mesmos aluguéis e encargos desta ação (documento 02), que corre perante o Juízo de Direito da (...).

(Processo nº...)

Verifica-se que a distribuição daquela ação se deu no dia (...), tendo o réu sido citado no dia (...) do mesmo ano (documento 03).

Entretanto, a presente ação de despejo somente foi distribuída no dia (...).

Acorde com os mandamentos insculpidos nos artigos 240 e 312 do Código de Processo Civil, a partir da distribuição daquela ação consignatória, em (...), todos os efeitos do art. 240 passaram a ser

verificados, vez que houve citação válida em (...).

As ações são conexas e, diante do risco de decisões contraditórias, mister se faz a reunião, ficando prevento o Juízo da (...), cuja ação foi distribuída em primeiro lugar.

Mérito

Da inicial é possível constatar que a autora cumulou a ação de despejo com a cobrança de aluguéis e acessórios nos termos do art. 62, I, da Lei 8.245/1991.

Entrementes, a cobrança dos aluguéis vencidos há mais de três anos é ilegal, conforme, inclusive, atesta remansosa jurisprudência: Tribunal de Justiça de São Paulo. “Apelação. Preparo. Comprovação do recolhimento equivocado, com indicação errônea do código da receita.

Simples situação de erro material, não justificadora da deserção preliminar repelida. Recurso conhecido. Embora seja inegável a ocorrência do recolhimento das despesas de porte de remessa e retorno, porque anotado código diverso na guia respectiva, trata-se apenas de situação de evidente erro material, sem configurar má-fé, o que determina o aproveitamento do ato e o conhecimento do recurso.

Locação. Encargo locatício. IPTU. Cobrança. Prescrição. Incidência do mesmo prazo para cobrança do aluguel. Contagem que se abre a partir de cada vencimento, quando se torna exigível a respectiva prestação.

Superveniência da nova lei, a determinar nova contagem do prazo menor, a partir de sua vigência. Ausência de interrupção posterior. Prescrição operada. Extinção do processo determinada. Recurso provido. 1. Os encargos locatícios, por constituírem obrigação acessória, estão sujeitos ao mesmo prazo de prescrição para cobrança dos aluguéis, cuja contagem se inicia no momento em que se torna exigível a respectiva obrigação. 2. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional se reduziu para três anos, que então passou a ser computado, a partir da vigência da nova lei (artigo 2.028). 3. Não sendo possível incidir nova causa de interrupção, esse prazo se esgotou antes do ajuizamento da ação de cobrança, operando-se a prescrição, que se impõe reconhecer” (Apelação 992080249549 (1175276500) – Relator(a): Antonio Rigolin – Comarca: São Paulo – Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 18.05.2010 – Data de registro: 25.05.2010).

Reconvenção

A par da ação de despejo ora proposta, mister se faz verificar que, há cerca de 3 (três) meses, em virtude das fortes chuvas que desabaram sobre a cidade, conforme provam as inclusas reportagens em jornal de grande circulação (documento 04), parte do telhado do imóvel locado foi danificado.

Procurada para que repusesse o imóvel em condições de uso, a autora reconvinda recusou-se a fazê-lo, não restando, assim, ao réu reconvinte, alternativa senão providenciar o conserto do telhado, conforme faz prova os inclusos orçamentos (documento 05) e recibos de pagamento da empresa contratada para o reparo, cujo total importa em R$ (...).

Convém sublinhar que o contrato entre as partes não estabeleceu, em qualquer de suas cláusulas, a desoneração do locador no pagamento de benfeitorias necessárias introduzidas no imóvel (fls...).

Portanto, o réu reconvinte faz jus ao ressarcimento do valor de R$ (...) referente às benfeitorias necessárias que realizou, fazendo-se mister o acolhimento deste pedido.

O procedimento de reconvenção, cujo pedido se faz na contestação, rege-se pelo artigo 343 do Código de Processo Civil pátrio:

Art. 343. Na contestação, é lícito ao réu propor reconvenção para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.

§ 1º Proposta a reconvenção, o autor será intimado, na pessoa de seu advogado, para apresentar resposta no prazo de quinze dias.

§ 2º A desistência da ação ou a ocorrência de causa extintiva que impeça o exame de seu mérito não obsta ao prosseguimento do processo quanto à reconvenção.

§ 3º A reconvenção pode ser proposta contra o autor e terceiro.

§ 4º A reconvenção pode ser proposta pelo réu em litisconsórcio com terceiro.

§ 5º Se o autor for substituto processual, o reconvinte deverá afirmar ser titular de direito em face do substituído, e a reconvenção deverá ser proposta em face do autor, também na qualidade de substituto processual.

§ 6º O réu pode propor reconvenção independentemente de oferecer contestação.

Preceitua o artigo 35 da Lei 8.245/1991:

“Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.”

Pedido

Pelo exposto, requer o autor seja acolhida a preliminar de conexão, determinando a remessa dos autos ao Juízo da 2ª Vara Cível, por onde tramita a ação consignatória, em razão da prevenção e, no mérito, seja a presente ação julgada improcedente, quer em virtude da cobrança de aluguéis prescritos, quer em razão da consignatória aforada, bem como seja julgada procedente a reconvenção com a condenação da autora no valor dos reparos, no importe de R$ (...), acrescidos de atualização monetária desde o desembolso e juros legais, condenada a autora, ainda, nas custas, despesas e verba honorária, cumpridas as necessárias formalidades legais.

Requer-se a intimação da autora, na pessoa de seu advogado, para se manifestar, no prazo de quinze dias, a respeito da preliminar, da reconvenção e do mérito (Código de Processo Civil, arts. 343, 357 e 358).

Provas

Protesta por provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pela produção de prova documental, testemunhal, pericial e inspeção judicial e depoimento pessoal do autor e demais meios probantes.

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)