

## LOCAÇÃO ANTERIOR A LEI 8.245/91

Recurso

re -

## INADIMPLEMENTO — LEI 8.245/91 - ALUGUEL - ENCARGOS CONTRATUAIS

## EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... Autos nº ...., já qualificada nos autos acima em epígrafe, vem a Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores e advogados que ao final assinam, respeitosamente apresentar sua IMPUGNAÇÃO à contestação, pelo que passa a expor. I - DOS ALUGUERES O argumento central da tese do Requerido reside em um único aspecto, que não há mora alguma do locatário no tocante às obrigações do aluguel decorrentes do contrato de locação. Porém, tal fato não corresponde à realidade, posto que a mora do Requerido deu-se em virtude do mesmo não efetuar o pagamento dos aluguéis à Locadora quando na oportunidade devida, nem depositar na Ação de Consignação Pagamento os valores integrais do aluguel legalmente corrigidos, como se denota dos depósitos de poupança judicial de fls. ...., ...., .... dos Autos .... A questão do índice correto a ser aplicado na presente relação locatícia está exaustivamente exposta na peça exordial da presente ação de despejo, bem como amplamente comprovada por documentos e pareceres de instituições idôneas e renomadas (docs. .... a ....), os quais inclusive foram reconhecidos pelo Requerido, diante da falta de impugnação dos mesmos. Ressalte-se que, a recusa pela Requerente ao recebimento dos aluguéis se justifica plenamente, uma vez que os valores que pretendia o Requerido pagar não correspondiam ao valor do aluguel inicial, acrescido de juros de .... (....), referente ao IPCr acumulado do período, por ser este, inclusive, o único índice legal aceito para reajustes de locação do período contratado. Inclusive, Vossa Excelência, tanto estavam errados os valores consignados pelo Requerido, que o mesmo complementou-os (depósito de fls. .... - Autos de Consignação), quando se viu na iminência de sofrer um despejo por falta de pagamento. A complementação pelo Requerido aos valores consignados enseja, conseqüentemente, o reconhecimento de que a recusa da Requerente em não receber mencionados valores, pois ao contrário do exposto em fls. ...., item ...., da ação de Consignação (Autos nº ....), pelo requerido, não foi aplicado rigorosamente o que haviam previamente convencionado no Contrato de Locação. Vale frisar que, não basta a propositura de Ação de Consignação em Pagamento para desincumbência das obrigações assumidas no contrato de locação, posto que comprovado está que os valores consignados não relatam corretamente o reajuste determinado por lei. Destarte, não há que se falar em procedência da Ação Consignatória, quando o próprio Requerido admitiu a incorreção dos Valores consignados, complementando-os com .... (....) meses de atraso, tendo em vista que a Ação Consignatória foi proposta em .... e os depósitos foram complementados apenas em .... Desta forma, apenas para efeitos de argumentação, ainda que tivesse o Requerido complementado corretamente os valores de acordo com o índice de lei, mediante depósito judicial, o que não ocorreu, deveria tê-lo feito no valor sem a bonificação, considerando-se que a complementação ocorreu após o prazo concedido para pagamento com bonificação. A complementação tardia aos valores dos alugueres consignados remeteu o valor do aluguel mensal à quantia de .... (....), de acordo com o exposto na peça exordial, ensejando na perda da bonificação. Ressalte-se novamente que, conforme condições contratuais, tem o Locatário direito ao pagamento dos alugueres com bonificação, desde que o faça de maneira integral até a data do vencimento, e não .... (....) meses após. Em que pese também a complementação efetuada em fls. .... verso pelo Requerido, ainda assim não corresponde ao valor correto, posto que reajustando o aluguel pelo índice de lei (IPCr - ....), o valor correto reajustado para pagamento em dia dos alugueres é de .... (....) e a complementação de fls. .... não relata este valor. Parece equivocado o Requerido, quando se refere a contestação da Locadora, pois em momento algum mencionou a Locadora, ora requerente, em fls. ...., como

afirma a Requerida, o valor algarismado de .... (...), como sendo o valor do novo aluguel. Conforme acima apontado, é incompreensível a atitude do Requerido, que apesar de reconhecer a legalidade do índice de reajuste de .... (...) invocado pela Requerente, pois não impugnado na defesa de fls., efetua uma complementação a menor da devida e consigna, às fls. .... dos autos apensados ....., a quantia de ..... (...) referente ao aluguel do mês de ....., o que também