

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

IMÓVEL — DESPEJO - RESCISÃO DE CONTRATO - LOCAÇÃO - COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..., ESTADO DO ... AUTOS Nº ... AUTOR: ... RÉUS: ... E, por suas advogadas adiante assinadas, nos Autos de - DESPEJO CUMULADA COM RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS -, que por esse MM. Juízo tramita, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar; - IMPUGNAÇÃO - A contestação apresentada pelo Segundo Requerido, a qual o faz pelos fundamentos abaixo aduzidos; I - DA REALIDADE DOS FATOS - Alega o Segundo Suplicado que, não foram esgotadas todas as vias extrajudiciais para resolver o litígio. Destarte, é oportuna juntar aos autos, cópia da correspondência enviada anteriormente ao Fiador, ora Segundo Suplicado, bem como do comprovante de recebimento, onde o teor da missiva versava sobre a inadimplência de seu afiançado, então Primeiro Requerido. Como se vê, a falha foi por parte dos Requeridos e jamais do Peticionário. II - DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - É certo que o Segundo Requerido não detém a posse do imóvel, porém a fiança se estende ao contrato firmado em seu todo, sendo portanto, também responsável para providenciar a saída do Primeiro Requerido, uma vez que o mesmo afiançou o contrato de locação até a efetiva entrega das chaves, conforme dispõe a cláusula 17 bem como a cláusula 18, ambas do alusivo contrato em discussão: Cláusula 17ª - Assinam também como fiadores e principais pagadores, solidariamente com o LOCATÁRIO, os quais se obrigam a cumprir todas as obrigações atribuídas ao Locatário, neste contrato, deste que o mesmo não as cumpra regularmente e na forma deste instrumento, cuja responsabilidade perdurará até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel locado, mesmo no caso de reajustamento de alugueres. Cláusula 18ª - O Locatário nomeia e constitui seus bastante procuradores os fiadores acima qualificados, outorgando-lhes especiais poderes para, em nome do outorgante, receber as primeiras citações, intimações, notificações em quaisquer ações que o Locador vier a mover contra o Locatário. (Ambas cláusulas, às fls. ... dos autos). Portanto, não há que se falar em ilegitimidade passiva "ad causam". E ainda, como há cumulação de pedidos, por falta de pagamento, o fiador já faz parte do pólo passivo da presente. Destarte, assim, tendo em vista que o Segundo Requerido é procurador do Primeiro Requerido, estando assim também suprida a falta de citação do Primeiro Requerido, como informado às fls. ... anverso, através da certidão negativa de citação, certificada pelo Oficial de Justiça. III - QUANTO AO MÉRITO - A) Quanto à correção monetária: Alega o Segundo Reclamado, que o Suplicante não informou qual índice foi utilizado para se chegar às quantias constantes do aludido cálculo. Equivocou-se totalmente, pois os índices utilizados foram os autorizados por lei e previamente estabelecidos no contrato, quais sejam correção pelo IGP-M, juros de mora de 1% ao mês e multa de 10%, fls. ..., parágrafo primeiro, da cláusula Segunda. B) Quanto ao valor do aluguel: Alega o Segundo Requerido que, a partir do mês de .../..., os alugueres foram majorados indevidamente de R\$... (R\$... com o IPTU), pra R\$... Uma vez mais foi infeliz em seu argumento o Segundo Suplicado, pois de acordo com a cláusula 3ª do alusivo contrato de locação, o mesmo foi reajustado, por ter decorrido mais de doze meses sem reajuste, fato este estabelecido em lei. C) Quanto à Multa: Alega o Segundo Contestante, que o Autor pretende cobrar multa de 10% sobre o valor do débito e que o valor máximo permitido pela Lei nº 9298/96 e de 2%. Há de se ressaltar Excelência, que a referida multa trata-se de infração contratual, incidindo no parágrafo primeiro da cláusula segunda do referido contrato de locação de imóvel comercial. Não demandando de forma alguma por quantia maior que devida, pois como já anteriormente informado, foi assinado um contrato entre as partes, de comum acordo, com previsão de tais taxas. DO PEDIDO Diante do

exposto e, pelo mais que certamente será suprido pelo elevado saber jurídico de Vossa Excelência, a Requerente respeitosamente ratifica 'in totum' os argumentos expendidos na exordial, bem como requer sejam rechaçadas as alegações apresentadas pelo Requerido, com a conseqüente condenação deste nas custas e honorários advocatícios. Requer-se ainda, a impugnação do documento de fls. ..., tendo em vista que a referida planilha de valores juntada, calculada com base no IPC, não condiz com o índice ajustado no referido