MODELO DE PETIÇÃO

LOCAÇÃO. SHOPPING. DECLARATÓRIA. INEXIGIBILIDADE OU REDUÇÃO DA DÍVIDA. FORÇA MAIOR. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. NEGATIVAÇÃO ÓRGÃOS DE CRÉDITO. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CNPJ), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem respeitosamente, na forma dos arts. 317, 393 3 413 do Código Civil ajuizar a presente AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÍVIDA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA em face de (nome, qualificação, endereço e CNPJ), pelos seguintes fatos adiante articulados:

I- DOS FATOS

1. A autora é uma corretora de câmbio que atua há 27 anos no mercado, empregando aproximadamente 200 funcionários diretos, e estando regularmente registrada no BACEN sob o n. ...

2. Em ..., a Autora e a Ré celebraram um Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial no ... Shopping, cujo objeto consistia na locação da loja n. ... do dito espaço comercial (doc. n. ...).

3. A Autora vinha cumprindo regularmente todas as obrigações contratuais, e as Partes mantinham, desde então, relação amigável e sem intempéries.

4. Contudo, neste fatídico ano de 2020, diante do cenário de Pandemia que assolou especialmente o mercado turístico e imobiliário, e especialmente no Município de ..., a operação da Autora naquele espaço se tornou absolutamente inviável, o que motivou a notificação para resolução amigável do contrato, enviada em ... (doc. n. ...).

5. Ato contínuo, em ..., ocorreu com a entrega das chaves (doc. n. ...) e as partes passaram a tratar, tão somente, acerca dos valores e supostamente em aberto decorrentes do desequilíbrio contratual e da necessidade de devolução do espaço (doc. n. ...).

6. Contudo, em ..., a Ré enviou “*Carta de Cobrança*” (doc. n. ...), informando uma dívida de R$ ... (...), sendo R$ ... (...) referente à multa contratual e R$ ... (...), referentes ao aluguel do mês de ..., com prazo de pagamento em 24 horas.

7. Desnecessário tecer maiores comentários do impacto econômico da crise provocada pela Pandemia, haja vista se tratar de fato notório, bem como amplamente noticiado. Porém, no setor de mercado de câmbio, intrinsicamente ligado ao setor econômico e turístico, tal evento imprevisível se mostrou devastador.

8. Em síntese, após troca de correspondências, as partes não conseguiram avançar num entendimento comum sobre valor da dívida existente, na medida em que pretende a Ré o pagamento da cláusula integral correspondente ao valor de teratológicos 10 meses de alugueres mínimos, na forma da leonina cláusula ..., o que não se coaduna o equilíbrio e a equidade do contrato.

9. Para piorar, nesse ínterim, a Autora foi injustamente negativada e protestada (doc. n. ...) pelo condomínio do Shopping ..., terceiro, estranho à relação contratual existente, sendo certo que as medidas cabíveis estão sendo tomadas em relação a esse, em ação própria a ser distribuída.

10. Importante consignar que o contrato em questão, embora bilateral, contém permissivo para rescisão unilateral das Partes, embora mencionada cláusula favoreça apenas a locadora.

11. Portanto, diante dos fatos apresentados em relação ao Réu (causa de pedir remota), a presente ação tem como causa de pedir próximas, i) a possibilidade da Autora rescindir o contrato sem ônus, em razão do pressuposto de bilateralidade contratual e existência da cláusula permissiva de rescisão para a locadora, fundamentado na Teoria Geral dos Contratos e no art. 423 do Código Civil; ou, sucessivamente, ii) a declaração de inexigibilidade da dívida, em razão de força maior decorrente da Pandemia ou do fato do Príncipe decorrente desta, fundamentada nos arts. 317 e 393 do Código Civil, e em estrita observância ao princípio contratual *Rebus sic standibus*; ou, sucessivamente, iii) a redução equitativa da cláusula penal, com fundamento no art. 413 do Código Civil, bem como vasta jurisprudência sobre o assunto; ou, sucessivamente, iv) a redução proporcional da cláusula penal, com fundamento no art. 4º da Lei n. 8.245/91, bem como vasta jurisprudência sobre o assunto.

12. Contudo, a Autora não se escusa de adimplir aquilo que deve em relação ao cumprimento de suas obrigações contratuais (alugueres), mas pretende, tão somente, considerando a natureza sancionatória da cláusula penal, ver afastada a multa punitiva por fato que não deu causa.

13. Nesse sentido, e derradeiramente, requer-se seja deferida a expedição de guia, para que a Autora deposite a última parcela em aberto referente ao mês de ..., já que a Ré pretende receber, tão somente, o valor integral da suposta dívida.

II- DO DIREITO

II.1- DA POSSIBILIDADE DA AUTORA RESCINDIR O CONTRATO

14. Inicialmente, o Contrato objeto destes Autos tem natureza de Contrato de Adesão, uma vez que a Autora não participou de negociação dos termos do Contrato, tão somente aceitando ou não a proposta de valor de espaço nos termos pré-estabelecidos.

15. Para corroborar o que se diz, verifica-se na cláusula ..., claramente, que se trata de contrato de adesão, na medida em que a minuta nem sequer distingue o tipo de contratado, se é pessoa jurídica ou física, pois vale para todos, expediente típico de utilização de modelos “*padrão*” de documentos que ocorre neste tipo de contrato, confira-se a cláusula:

(...)

16. Nesse sentido, verificam-se cláusulas leoninas e/ou nulas por todo o contrato, inclusive cláusulas em que não há “*obrigações mútuas*”, ou seja, só uma das partes se beneficia. Em especial, chama-se a atenção para o caso da possibilidade de rescisão unilateral na qual SOMENTE à Ré, e ao seu critério exclusivo, pode rescindir o contrato unilateralmente.

17. Decerto que a previsão contratual colacionada acima permite à Locadora, a rescisão do contrato sem ônus, isto é, sem pagamento de cláusula penal.

18. Observe-se, contudo, que no caso em tela, não se trata de um contrato gratuito ou unilateral, mas de um contrato bilateral. Então indaga-se: qual a contraprestação da Autora, com a possibilidade de apenas a Locadora poder eximir-se das obrigações do contrato sem ônus?

19. Nesse sentido, o art. 423 do CC estipula que a interpretação deve ser mais favorável ao aderente, no caso a Autora:

“*Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente*.”

20. Portanto, considerando o pressuposto contratual de bilateralidade, se é possível ao Locador a rescisão do contrato sem ônus, a recíproca deve ser verdadeira, como pressuposto de validade do próprio contrato bilateral, de modo que poderia então, também a Locatária, rescindir o contrato sem ônus.

21. Nesse sentido ainda, o Superior Tribunal de Justiça, decidiu:

“*RECURSO ESPECIAL - CONTRATO BILATERAL, ONEROSO E COMUTATIVO - CLÁUSULA PENAL - EFEITOS PERANTE TODOS OS CONTRATANTES - REDIMENSIONAMENTO DO QUANTUM DEBEATOR - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO. 1. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. 2. A cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o quantum debeatur. 3. Recurso provido. (REsp 1.119.740/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe de 13/10/2011 - grifou-se) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6. Estando, pois, o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial não merece ser conhecido, ante a incidência da Súmula 83/STJ. 7. Diante do exposto, nego provimento ao agravo*.” (STJ, AResp n. 1124824/MG, Relator Ministro Luís Felipe Salomão- DJ 06.09.2017).

“*RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. 1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial. 2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento. 3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de 'vendedora' ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva. 4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. 5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória. 6. A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973. 7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. 8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. 9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto. 10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos*.” (STJ - REsp 1.536.354/DF, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 20/06/2016)

22. Dessa forma, considerando a previsão de rescisão do contrato, requer-se o reconhecimento recíproco desse direito a Locatária, com base na Teoria Geral dos Contratos e no art. 423 do CC, para declarar igualmente possível à Locatária, ora Autora, a possibilidade de rescindir o contrato sem ônus previsto na cláusula penal, somente pagando suas obrigações ordinárias dos alugueres dos meses em que efetivamente o espaço foi utilizado, no caso até ...

II.2- DO MOTIVO DE FORÇA MAIOR A TORNAR INEXIGÍVEL A DÍVIDA

23. Sucessivamente, caso não seja acolhida a tese acima, por amor ao debate, avança-se na apresentação de outro fundamento para eximir a Autora do pagamento da suposta dívida.

24. Conforme amplamente assentado na doutrina e jurisprudência, o Direito Brasileiro positiva, entre outros princípios norteadores, aquilo que se entende por *Rebus Sic Standibus*, que consiste na teoria da imprevisão, salvaguardando os contratantes de mudanças imprevisíveis ou inesperadas.

25. Nesse sentido, a Pandemia que assola nossa sociedade nos tempos atuais é exemplo didático de caso de força maior, e que a Autora não contribuiu para tal.

26. Afinal, trata-se de uma fatalidade causada pela natureza que modificou substancialmente a premissa que motivou a tomada de decisão pela aceitação do contrato.

27. No direito americano, que se apresenta como fonte de direito secundário mas igualmente persuasiva, tal fenômeno é denominado *force majeure* (importação do termo força maior em francês pelos americanos) que se exprime em erro de premissa (*mistake*) em razão da surpresa de Atos de Deus (*Acts of God*).

28. De modo que não restam dúvidas de que o contrato deve ser alterado em decorrência de fatos imprevistos, baseado na teoria *supra*.

29. Além disso, os Governos de todos os níveis federativos impuseram, cada um nem suas respectivas competências, diversas medidas restritivas que atingiram, em cheio, a atividade econômica da Autora.

30. Uma vez que a Autora não merece ser punida por fato que não contribuiu, na forma do art. 393 do Código Civil.

III.3- DA IMPERIOSA NECESSIDADE DE REDUÇÃO EQUITATIVA DA DÍVIDA

31. Apesar da confiança no acolhimento das razões dos capítulos anteriores, em vistas ao princípio da eventualidade, caso V. Exa. não acolha a inexigibilidade total da dívida, argumenta-se as razões para redução equitativa do valor cobrado.

32. O Código Civil prevê, no seu art. 413, a redução equitativa do valor da cláusula penal quando a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou a penalidade se mostrar manifestamente excessiva, senão vejamos:

“*Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio*.”

33. Nesse sentido, há vasta jurisprudência, inclusive apresentada à Ré em sede administrativa, no sentido de redução equitativa da cláusula penal, como em casos similares ao caso em tela:

“*LOCAÇÃO – Imóvel – Loja em "shopping center" – Encerramento das atividades da locatária e entrega das chaves - Controvérsia em relação à multa compensatória e ao critério de sua quantificação – Ação declaratória cumulada com consignação em pagamento proposta pela locatária - Pretensão fundada na abusividade da multa compensatória estabelecida no contrato – Sentença de improcedência – Apelo da autora – Redução da multa compensatória para adequação aos usos e costumes e a fim de evitar onerosidade excessiva – Inteligência do artigo 413 do Código Civil – Compensação de quantia paga a título de luvas com a multa compensatória – Inadmissibilidade – Institutos de natureza jurídica distinta – Ação parcialmente procedente – Apelação provida em parte*.” (TJSP – Apelação Cível n. 1012654-33.2016.8.26.0554 - 29ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan – DJ 28/11/2017)

“*LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RESCISÃO ANTECIPADA PELO LOCATÁRIO. MULTA AJUSTADA EM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA QUE SE REVELOU EXCESSIVA. REDUÇÃO DA PENALIDADE PARA O VALOR DE TRÊS LOCATIVOS. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REDUÇÃO EQUITATIVA, NA FORMA DO ART. 413, CC E PRECEDENTES DESTA C. CORTE. ENCARGOS DA LOCAÇÃO QUE, PARA TEREM LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE, DEMANDAVAM CRITÉRIOS EXPRESSOS E DE FÁCIL AFERIÇÃO, PARA QUE PUDESSEM SER EXIGIDOS. QUESITOS ATENDIDOS PELO FUNDO DE PROMOÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM DIMINUTA PARTE. 1. Na hipótese em apreço, não é razoável admitir uma cláusula penal capaz de ensejar desproporcional e desarrazoada indenização, em especial porque não consta dos autos a necessidade de gastos com o restabelecimento do imóvel ao status quo ante. 2. Encargos da locação que não têm critérios claros para aferição e que dependem de fatores externos ao contrato para o cálculo, sendo correto o afastamento da exigibilidade mediante execução de título executivo extrajudicial; fundo de promoção que, todavia, está claramente estabelecido no contrato, dependendo a apuração do seu valor de mero cálculo aritmético. 3. Recurso provido em parte*.” (TJSP – Apelação Cível n. 1050434-61.2019.8.26.0114 -35ª Câmara de Direito Privado- Rel. Des. Artur Marques- DJ 15/09/2020)

“*LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RESCISÃO ANTECIPADA PELO LOCATÁRIO. MULTA AJUSTADA EM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA QUE SE REVELOU EXCESSIVA. REDUÇÃO DA PENALIDADE PARA O VALOR DE TRÊS LOCATIVOS. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REDUÇÃO EQUITATIVA, NA FORMA DO ART. 413, CC. SENTENÇA MANTIDA. 1. Na hipótese em apreço, não é razoável admitir uma cláusula penal capaz de ensejar desproporcional e desarrazoada indenização, em especial porque não consta dos autos a necessidade de gastos com o restabelecimento do imóvel ao status quo ante. 2. Recurso improvido*.” (TJSP – Apelação Cível n. 1046111-89.2018.8.26.0100 - 35ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Artur Marques – DJ 09/06/2020)

“*LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA FIXADA EM 80% SOBRE O VALOS DOS ALUGUERES VINCENDOS. REDUÇÃO EQUITATIVA, NA FORMA DO ART. 413, CC. 1. Na hipótese em apreço, como salientado pelo magistrado de primeiro grau, não é razoável admitir uma cláusula penal capaz de ensejar indenização de R$-310.652,39, posto corresponder a 80% dos alugueres vincendos, em especial porque, a uma, não consta dos autos a necessidade de gastos com o restabelecimento do imóvel ao status quo ante e, a duas, embora o contrato não preveja exclusividade, por certo é que a instalação, no mesmo tenant mix, de um concorrente líder em um segmento tão específico, ainda não autorize a ruptura motivada do contrato, a menos atenua os efeitos decorrentes da rescisão antecipada. 2. Recurso improvido*.” (TJSP – Apelação Cível n. 1003906-93.2015.8.26.0506 - 35ª Câmara de Direito Privado- Rel. Des. Artur Marques – DJ 06/02/2018)

34. Nesse sentido, pretende neste capítulo a redução para pelo menos, o equivalente a três alugueres, em vista da equidade prevista no art. 413 do Código Civil.

III.4- DA IMPERIOSA NECESSIDADE DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DA DÍVIDA

35. Igualmente confiando no acolhimento das razões anteriores, e também em vistas ao princípio da eventualidade, sucessivamente, a Lei do Inquilinato impõe no art. 4º a redução proporcional ao tempo de contrato.

36. Observe-se que neste caso, independe-se de motivação – de força maior, fato do príncipe ou mesmo injustificadamente.

37. Isto é, havendo a extinção antecipada do contrato, impõe-se o pagamento proporcional da multa, quando ocorrida a devolução do locatário:

“*Art. 4º (...), o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada*.”

38. No caso em tela, o contrato fora iniciado em ..., com prazo de 60 (sessenta) meses, tendo sido cumprido período de 40 (quarenta) meses, que equivale a 2/3 do período pactuado.

39. Dessa forma, considerando que a cláusula penal prevê o pagamento de 10 alugueres mínimos, e, considerando que o período não cumprido do contrato é de 20 meses dos 60 contratados, na forma da legislação acima transcrita, o valor da cláusula penal do caso em tela deve corresponder a no máximo 1/3.

40. Neste caso, o valor da cláusula penal deve ser reduzido, de forma proporcional, para equivaler a 1/3 de 10 alugueres, ou R$ ... (...), valor do aluguel mínimo, que resulta no total de R$ ... (...).

41. Nesse sentido, em derradeira hipótese, em vista a proporcionalidade prevista no art. 4º da Lei n. 8.245/91 a redução proporcional da cláusula penal pelo tempo de contrato.

IV- DO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA

42. O artigo 300 do Código de Processo Civil determina que a Tutela de Urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo do dano ou o risco do resultado útil do processo.

43. Pretende a parte Ré o pagamento de multa contratual que é objeto do presente litígio, sendo certo que não é justo que a Autora tenha seu nome negativado por dívida objeto de discussão judicial, justamente de sua validade.

44. No caso em tela, resta evidenciado a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*), diante dos argumentos até aqui apresentados, notadamente pela possibilidade de ser declarada inexigível a dívida em razão da cláusula ... em conjunto com a reciprocidade contratual por força maior ou por fato do príncipe, ou até mesmo reduzida de forma proporcional ou equitativa, pelos autorizativos dos art.s 413 do Código Civil e do art. 4º da Lei do Inquilinato.

45. Mesmo assim, é fato que a Autora corre o risco de ser injustamente negativada, cujo perigo de dano se mostra presente na cláusula ... do Contrato, que prevê a possibilidade de inscrição no SERASA e SPC da dívida.

46. Ademais, o Subcondomínio do Shopping ..., parte estranha a relação jurídica presente, achando-se legítima para interceder na presente relação jurídica, inscreveu a Empresa-Autora no SERASA bem como protestou títulos no ... Cartório de Protestos de ..., e que será objeto de ação própria contra tal jurisdicionado. Porém, tal atitude demonstra o infundado inconformismo dos interesses dos Administradores do Espaço Comercial.

47. Ora, não é justo possibilitar ao Réu a inscrição de dívida *sub judice*, de modo que se espera a obrigação de não fazer, consistindo na abstenção de práticas de negativação e protesto.

48. Dessa forma, requer-se a concessão de Tutela de Urgência no sentido de determinar que a Ré se abstenha de negativar a Autora pelo não pagamento de multa contratual prevista na cláusula penal, sob pena de multa diária a ser arbitrada por V. Exa., não inferior a R$ ... (...).

V- PEDIDOS

49. ***Ex positis***, a Autora requer à V. Exa., além do deferimento do pedido de Tutela de Urgência acima pleiteada e sua confirmação no mérito, e, ao final, o seguinte:

a) a Declaração de Inexigibilidade da Dívida, baseada na possibilidade da Autora rescindir o contrato sem ônus, em pressuposto de bilateralidade contratual e existência de cláusula permissiva de rescisão para a locadora, fundamentado na Teoria Geral dos Contratos e no art. 423 do CÓDIGO Civil; ou, sucessivamente,

b) a Declaração de Inexigibilidade da Dívida, em razão de força maior decorrente da Pandemia ou do fato do príncipe decorrente desta, fundamentado no art. 317 e 393 do Código Civil, e em estrita observância ao princípio contratual do *Rebus sic standibus*; ou sucessivamente,

c) a Redução Equitativa da Cláusula Penal, com fundamento no art. 4º da Lei n. 8.245/91, bem como vasta jurisprudência sobre o assunto.

d) requer, seja deferido o depósito nos Autos da última parcela de Aluguel, referente ao mês de ..., tendo em vista que a Ré só aceita o pagamento integral da suposta dívida, isto é, junto com a multa cheia da cláusula penal e que é objeto desta lide.

f) requer a produção de todas as provas em direito admitidas, em especial, pugna-se pela juntada de provas documentais suplementares. Informa que não tem interesse em audiência de conciliação, haja vista o custo de deslocamento de advogado e preposto, considerando o encerramento de suas atividades no local. Contudo, encontra-se à disposição para negociar através do e-mail ...

g) requer as intimações sejam feitas na pessoa do seu advogado, Dr. ..., OAB/..., no endereço ..., e-mail ...

Valor da Causa: R$ ... (...)

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)