

Gabarito de Prova – DPC II/2017

Huguinho, que vive na comarca de Pirambóia, é proprietário de um apartamento situado em um prédio na Rua dos Bobos nº 0, na comarca e cidade de Bofete. O imóvel está alugado para Zezinho, que paga mensalmente o valor de R\$ 1.000,00 e quita os boletos mensais de condomínio (R\$ 200,00 ao mês) que são entregues na casa do proprietário Huguinho. Luizinho, que vive na comarca de Pereiras, é o fiador no contrato de locação, cujo instrumento está subscrito por todos. Sendo contrato “de papelaria”, ele tem foro de eleição no Rio de Janeiro.

Se Huguinho o procurasse, dizendo que Zezinho não paga, há 3 meses, o aluguel e o condomínio, como você responderia às suas seguintes dúvidas?

(1) que demanda ele, Huguinho, deveria ajuizar para receber tudo o que lhe é, agora, devido?

R. Execução de título extrajudicial, mas admite-se também ação de cobrança.

(2) Quem deveria estar no polo passivo ?

R. Zezinho e Luizinho.

(3) Afinal de contas, onde deve ser ajuizada a demanda?

R. Regra geral, local de domicílio do réu ou do fiador. Para ser obediente ao contrato de papelaria, deve ser o Rio de Janeiro.

No entanto, por se tratar de foro de eleição, a competência pode ser prorrogada (art. 65, CPC), ou afastada com pedido expresso, sob a alegação de abusividade.

(4) Mudaria alguma coisa se, além de receber os 3 meses, Huguinho também quisesse “tirar de lá o sem-vergonha” do Zezinho?

R. Nesse caso, a ação de execução não é adequada, devendo o autor optar pelo despejo por falta de pagamento, cumulado com cobrança.

Se Zezinho o procurasse, dizendo que não pagou o aluguel e o condomínio nesses últimos 3 meses para “matar” uma dívida que Huguinho tinha com ele, como você responderia às suas seguintes dúvidas?

(5) Ele precisa ajuizar demanda para “matar” a dívida? e, em caso positivo **(6)** “onde seria isso”.

R. Se a intenção é “matar” a dívida, trata-se de compensação, que é fato extintivo da obrigação alegada pelo autor (art. 350, CPC), configurando matéria de contestação (art. 336, CPC). Assim, Zezinho não precisa demandar nem apresentar reconvenção.