

1. PETIÇÃO INICIAL.

- **Fundamento legal:** Artigo 282 do CPC.
- **1º Passo:** Identificar as pretensões e a natureza dos pedidos:
 - Declaratória; Constitutiva; Condenatória (Indenizatória).
- **ENDEREÇAMENTO:**
 - Verificar CPC artigos 94 a 100 para determinar a competência territorial.
 - ❖ “Excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da ____ª Vara Cível da Comarca de ____”
- **PREÂMBULO:**
 - Qualificação do Autor:
 - ❖ “AUTOR, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residente e domiciliado em (endereço completo com CEP), por seu advogado infra-assinado, com escritório em (endereço completo com CEP), onde deverá receber todas as intimações, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência propor:”
 - ❖ Pessoa Jurídica: “RAZÃO SOCIAL, CNPJ, com sede em (endereço completo com CEP), neste ato na forma do seu contrato social...”.
 - VERBO: Propor ou Ajuizar.
 - NOME DA PEÇA: “AÇÃO _____”.
 - ❖ Exemplos: Ação declaratória de rescisão contratual, cumulada com obrigação de fazer; ação de indenização por perdas e danos; ação de despejo;
 - ❖ Se Houver pedido de antecipação de tutela, deve constar no nome da ação “cumulado com antecipação de tutela”.
 - Qualificação do Réu:
 - ❖ “em face de RÉU, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residente e domiciliado em (endereço completo com CEP)”.
 - Indicação do rito (artigo 275):
 - ❖ “pelo rito, pelas razões de fato e de direito que a seguir expõe”.
- **CAUSA DE PEDIR**
 - Apresentar os fatos e fundamentos jurídicos, que podem ser narrados no mesmo tópico ou separadamente.
 - Toda petição deve conter silogismo (o pedido é decorrência lógica da narrativa).
 - Como os pedidos já foram definidos deve-se narrar os fatos e enquadrar nos pedidos para eles decorram logicamente.
- **TUTELA ANTECIPADA (se houver)**
 - Fundamento no artigo 273 do CPC
 - ❖ Requisitos: prova inequívoca e verossimilhança (relevância do fundamento), além de:
 - Perigo de dano irreparável ou de difícil reparação;
 - Abuso de direito ou manifesto propósito protelatório.
- **PEDIDO:**
 - Deve decorrer logicamente dos fatos narrados.
- **REQUERIMENTOS**
 - Produção de Provas;
 - ❖ “Requer provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal das partes, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, perícia e demais que se façam necessárias para demonstrar a verdade dos fatos”.
 - Citação do Réu, para responder no prazo legal.
 - ❖ “Requer, ainda, a citação do réu para que, querendo, ofereça resposta no prazo legal, sob pena de sofrer os efeitos da revelia”.
 - Procedência da Ação.
 - ❖ “Requer, por fim, seja julgada TOTALMENTE PROCEDENTE a ação, na forma dos pedidos”
- **VALOR DA CAUSA:**
 - Ver artigo 258 a 261 do CPC.
 - ❖ “Atribui à causa o valor de R\$ _____”
- **ENCERRAMENTO:**
 - “Nestes Termos, Pede Deferimento. Assinatura, Nome, OAB/UF”.

2. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA.

- **Fundamento legal:** Artigo 304 do CPC.
- **ENDEREÇAMENTO:**
 - Foro onde corre a ação
 - ❖ “Excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da ___ª Vara Cível da Comarca de _____”
- **INDICAÇÃO DO PROCESSO:**
 - “Processo nº _____”.
- **PREÂMBULO:**
 - Qualificação das partes
 - ❖ Partes: excipiente (réu) e excepto (autor);
 - ❖ Verbo: Argüir
 - “EXCEPIENTE, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residente e domiciliado em (endereço completo com CEP), nos autos da ação que lhe é movida por EXCEPTO, por seu advogado infra-assinado, com escritório em (endereço completo com CEP), onde deverá receber todas as intimações, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência argüir:”
 - Nome da Peça: EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA
- **FATOS E FUNDAMENTOS:**
 - Informar o juízo do porque ele é incompetente e indicar o juízo competente.
 - Verificar o foro competente. As regras gerais do CPC são:
 - ❖ Ação fundada em direito pessoal e real sobre bens móveis: domicílio do réu (94, CPC)
 - ❖ Ação fundada em direitos reais sobre imóveis: situação da coisa (95, CPC);
 - ❖ Ação em que for ré pessoa jurídica: local da sede (100, IV, a, CPC);
 - ❖ Ação fundada em obrigações contraídas por agência: local da agência (100, IV, b, CPC)
 - ❖ Ação em que for ré sociedade despersonalizada: local da atividade (100, IV, c, CPC);
 - ❖ Ação de cumprimento de obrigação: local onde deve ser satisfeita (100, IV, d, CPC);
 - ❖ Ação de reparação de dano: local do ato ou fato (100, V, a, CPC);
 - ❖ Ação em face de gestor de negócios alheios: lugar do ato ou fato (100, V, b, CPC).
- **REQUERIMENTOS:**
 - Recebimento da exceção e declaração da suspensão da ação principal.
 - ❖ “Requer seja recebida a presente exceção e declarada a suspensão da ação principal até o seu julgamento, nos termos da lei”.
 - Intimação da parte contrária.
 - ❖ “Requer, ainda, seja intimado o excepto para que, querendo, se manifeste no prazo de 10 dias”.
 - Provas:
 - ❖ “Provará o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal das partes, oitiva de testemunhas, juntada de documentos e demais que se façam necessárias para demonstrar a verdade dos fatos”.
 - Acolhimento da exceção para declarar a incompetência relativa do juízo remetendo-se os autos ao juízo competente
 - ❖ “Requer, por fim, seja acolhida a presente exceção, com a conseqüente remessa dos autos ao juízo competente, nos termos expostos”.
- **ENCERRAMENTO:**
 - “Nestes Termos, Pede Deferimento. Assinatura, Nome, OAB/UF”.

3. CONTESTAÇÃO.

- **Fundamento legal:**
 - Respostas do réu: artigo 297 do CPC;
 - Contestação: artigos 300 a 303 do CPC.
- **Defesa do Réu:**
 - Princípio da oportunidade (concentração da defesa)
 - ❖ Toda matéria de defesa deve ser alegada na mesma peça.
 - Princípio da impugnação especificada dos fatos
 - ❖ A matéria não contestada presume-se verdadeira.
 - A contestação deve ter uma ordem lógica: as preliminares devem vir antes do mérito (toda matéria que for prejudicial ao mérito deve vir no começo).
- **ENDEREÇAMENTO:**
 - Foro onde corre a ação
 - ❖ “Excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da ___ª Vara Cível da Comarca de _____”
- **INDICAÇÃO DO PROCESSO:**
 - “Processo nº _____”.
- **PREÂMBULO:**
 - Qualificação das partes
 - ❖ Partes: Autor e Réu (Contestante);
 - ❖ Verbo: Apresentar
 - “RÉU, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residente e domiciliado em (endereço completo com CEP), nos autos da ação que lhe é movida por AUTOR, por seu advogado infra-assinado, com escritório em (endereço completo com CEP), onde deverá receber todas as intimações, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar:”
 - Nome da Peça: CONTESTAÇÃO
- **SÍNTESE DA DEMANDA**
 - Sintetizar as alegações e pedidos do autor.
- **PRELIMINARES:**
 - Artigo 301 do CPC.
- **MÉRITO:**
 - Dividir os tópicos respondendo a cada um dos pedidos.
- **REQUERIMENTOS:**
 - Produção de Provas;
 - ❖ “Requer provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal das partes, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, perícia e demais que se façam necessárias para demonstrar a verdade dos fatos”.
 - Improcedência da Ação.
 - ❖ “Requer, por fim, seja julgada **TOTALMENTE IMPROCEDENTE** a ação, nos termos expostos”.
- **ENCERRAMENTO:**

“Nestes Termos, Pede Deferimento. Assinatura, Nome, OAB/UF”.

4. RECONVENÇÃO.

- **ENDEREÇAMENTO:**
 - Foro onde corre a ação
 - ❖ “Excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da ___ª Vara Cível da Comarca de _____”
- **INDICAÇÃO DO PROCESSO:**
 - “Processo nº _____”.
- **PREÂMBULO:**
 - Qualificação das partes
 - ❖ Partes: Réu Reconvinte, Autor Reconvindo;
 - ❖ Verbo: Apresentar
 - “RÉU, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residente e domiciliado em (endereço completo com CEP), nos autos da ação que lhe é movida por AUTOR, por seu advogado infra-assinado, com escritório em (endereço completo com CEP), onde deverá receber todas as intimações, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar:”
 - Nome da Peça: RECONVENÇÃO
- **CAUSA DE PEDIR**
 - Apresentar os fatos e fundamentos jurídicos, que podem ser narrados no mesmo tópico ou separadamente.
 - Toda petição deve conter silogismo (o pedido é decorrência lógica da narrativa).
 - Como os pedidos já foram definidos deve-se narrar os fatos e enquadrar nos pedidos para eles decorram logicamente.
- **PEDIDO:**
 - Deve decorrer logicamente dos fatos narrados.
- **REQUERIMENTOS**
 - Produção de Provas;
 - ❖ “Requer provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal das partes, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, perícia e demais que se façam necessárias para demonstrar a verdade dos fatos”.
 - Intimação do Reconvindo (art. 316 do CPC):
 - ❖ “Requer, ainda, a intimação do reconvindo, na pessoa de seu procurador, para que, querendo, ofereça resposta no prazo legal, sob pena de sofrer os efeitos da revelia”.
 - Procedência da Ação.
 - ❖ “Requer, por fim, sejam julgados **TOTALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, nos termos expostos”
- **VALOR DA CAUSA:**
 - Ver artigo 258 a 261 do CPC.
 - ❖ “Atribui à causa o valor de R\$ _____”
- **ENCERRAMENTO:**
 - “Nestes Termos, Pede Deferimento. Assinatura, Nome, OAB/UF”.

5. CONTRATO DE LOCAÇÃO E LEI DO INQUILINATO.

- A locação se divide entre residencial (moradia habitual) e não residencial (demais finalidades), a única exceção é a locação para moradia de funcionário gerente e diretor de empresa que não esteja na sua cidade de domicílio, esse caso apesar de servir para moradia será locação não residencial.
- Locação empresarial:
 - artigo 51: direito a renovação compulsória do contrato de locação pelo preenchimento de determinados requisitos.
 - A ação é renovatória para compulsoriamente renovar o contrato de locação.
 - Requisitos:
 - ❖ Que o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado, afastando locações verbais e contratos que mesmo por escrito foram prorrogados por prazo indeterminado.
 - ❖ O prazo mínimo deve ser de cinco anos ininterruptos; A lei admite a soma de contratos anteriores, não precisa ser o prazo daquele contrato específico, mas desde que não haja interrupção temporal entre mais de um contrato pode-se somar o prazo deles.
 - É possível que haja entre os contratos um período *accetio temporis* que é entre a vigência de um e outro contrato. A jurisprudência entende que isso só se configura num prazo razoável no qual tenha havido efetiva negociação do contrato e não inépcia das partes. O prazo razoável varia muito, em SP o judiciário se firma no período de 15 a 30 dias.
 - O locatário deve explorar o mesmo ramo de atividade a pelo menos três anos. A finalidade desse tempo é o período considerado razoável para a criação da clientela, já que essa ação protege a empresa, a atividade.
 - Além desses requisitos próprios: o locatário deve ter cumprido corretamente o contrato anterior (aluguel em dia, encargos contratuais, manter fiador idôneo, etc), o locatário deve indicar o novo aluguel oferecido.
 - ❖ em renovatória é praxe a realização de perícia para definir o valor do aluguel, ainda que as partes não requeiram porque normalmente há discussão sobre o assunto.
- Condição processual (condição de procedibilidade que vai além das condições da ação): ajuizamento da ação com antecedência máxima de um ano e mínima de seis meses.
 - A defesa do locador é limitada nessas ações. Com relação à parte fática ela é limitada ao não preenchimento dos requisitos. Além disso, pode-se falar que o valor oferecido é inferior ao de mercado, alegar proposta de terceiro mais vantajosa e a exceção de retomada (para casos em que o poder público exige reforma estrutural no imóvel, ou para uso próprio – locador, cônjuge, descendente ou ascendente – desde que não utilize para o mesmo ramo de comércio).
 - A exceção de retomada impede a renovatória, mas o locador tem três meses para realizar a retomada, caso o locador não utilize o imóvel, o locatário pode exigir indenização (tudo que ele deixou de faturar com a não renovação da locação).
 - VALOR DA CAUSA - REGRA = 12 vezes o valor do aluguel

6. REPRESENTAÇÃO COMERCIAL.

- Lei 4.886 de 1965.
- Representante pessoa física seria competência da justiça do trabalho (EC 45), se pessoa jurídica a justiça comum.
- O representante tem o objetivo de intermediar pedidos de compras de produtos ou serviços para o representado.
- Os negócios são realizados em nome do representado, não pode ser realizado em nome próprio.
- Comissão: toda vez que media ou agencia um negócio (arts. 5 e 32), será um percentual sobre a venda, acordado entre as partes.
- O direito de cobrar comissões ou suas diferenças prescreve em cinco anos.
- Requisitos essenciais do contrato de representação (art. 27):

- DIREITO A INDENIZAÇÃO EM CASO DE RESCISÃO SEM JUSTA CAUSA. (art. 35), no mínimo de 1/12 do que recebeu durante a representação (não pode calcular sobre as que têm que receber, por isso não está sujeito ao prazo de 5 anos de prescrição).
- DEVERES DO REPRESENTANTE:
 - Respeitar a cláusula de exclusividade:
 - ❖ Exclusividade de zona: cláusula obrigatória. Se não for expressamente pactuada a atuação presume-se exclusiva dentro daquela área de atuação. Se houver exclusividade nenhum outro representante poderá vender dentro daquela zona, se vender o representante terá direito às comissões referentes àquela venda. Nem o representado pode vender diretamente se houver exclusividade de zona.
 - ❖ Exclusividade de representação: Não se presume, se houver deve ser expressamente pactuada. Pode ser nos casos em que o representante trabalha só para a representada, ou que só o representante vende certo tipo de produto.
- ASPECTOS PROCESSUAIS
 - As ações de cobrança seguem o rito sumário independentemente do valor.
 - O foro para propor a ação é do domicílio do representante, ainda que exista foro de eleição diverso no contrato, o representante é presumidamente vulnerável. O STJ entende que esse contrato deve ser interpretado sempre em favor do representante.