

Haroldo Lourenço



AÇÃO DE DESPEJO

2023

AÇÃO DE DESPEJO

AO JUÍZO DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...

XXXX XXXX, estado civil, união estável, profissão, portador da CI nº XXX, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliada na Rua XXXXXX, nº xxx, CEP XXXXX, na Cidade XXXXX, com endereço eletrônico xxxxxxxx, vem, por seus patronos com endereço profissional na Avenida XXX onde receberão futuras intimações, propor

AÇÃO DE DESPEJO

Com fundamento no art. 59 e seguintes da Lei nº 8.245/91, em face de XXXX (proprietário), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº XXXX, com sede na Rua XXXXX, CEP XXXX, pelas razões de fato e direito que a seguir passa a expor.

I. DA JUSTIÇA GRATUITA.

A Autora não tem condições de arcar com as despesas do processo, uma vez que são insuficientes seus recursos financeiros para pagar todas as despesas processuais, inclusive o recolhimento das custas iniciais.

Destarte, a Demandante requer a gratuidade da justiça, o que faz por declaração de seu patrono, sob a égide do art. 99 § 4º c/c 105, in fine, ambos do CPC, quando tal prerrogativa se encontra inserta no instrumento procuratório acostado, apresentando os respectivos comprovantes da sua hipossuficiência econômica.

II. DOS FATOS.

O Autor celebrou com o Réu, em XX de XXX de XXXX, contrato de locação, para fins residenciais, do imóvel sito na Rua XXXX, com prazo de vigência de 03 (três) anos.

Cumprе ressaltar que tal contrato se encontra, nesse momento, prorrogado por tempo indeterminado, tendo o Autor notificado o Réu extrajudicialmente para desocupação do imóvel.

Diante de tal fato, foi firmado acordo para desocupação do imóvel, sendo concedido prazo de 06 (seis) meses, porém literalmente descumprido pelo Réu, que ainda persiste em ocupar o imóvel locado.

III. DO MÉRITO.

A locação de imóveis urbanos é regulada pela Lei nº 8.245/91 que, em seu art. 9º, III percebe-se que a mesma pode ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, o que ocorre na presente hipótese.

Determina o art. 23, I da Lei 8.245/91 que o locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel, nos prazos ajustados.

“Art. 23 – O locatário é obrigado:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;”

O não cumprimento da obrigação no prazo estipulado dá direito ao Locador de desfazer o contrato e, com isso, propor a respectiva ação de despejo (art. 5º Lei nº 8.245/91).

Desde XXXX/202X que o Locatário e o Fiadora não honram com seus compromissos financeiros, como demonstra o cálculo discriminado do valor do débito em anexo (art. 62, I da Lei nº 8.245/91), totalizando o valor de R\$ XXX (XXXXXXXXXXXX) até XX.XX.202X.

Pela mesma trilha, o art. 62, II da Lei nº 8.245/91 autoriza a formação de litisconsórcio entre Locatário e Fiadora quanto ao pleito de cobrança, ratificados pelo STJ e pelo TJ/RJ, vejamos:

Súmula 268 do STJ: O Fiadora que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado.

Súmula 62 TJ/RJ: Cabível, em face do locatário e do Fiadora, a cumulação do pedido de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e encargos, na forma especial prevista na lei de locações, atendendo ao princípio da economia processual.

IV. DA LIMINAR.

Antes de tudo, convém ressaltar que a situação em espécie possibilita a concessão de medida liminar, de sorte à desocupação do imóvel locado, eis que houve descumprimento do acordo.

Exatamente por isso rege a Lei do Inquilinato, in verbis:

Art. 59 Lei 8.245/91 – Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§1º - Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

(. . .)

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

Por esses motivos, com o depósito da respectiva caução (LI, art. 59, § 1º c/c art. 64, caput), requer-se medida liminar de desocupação do imóvel locado, independente da oitiva antecipada do Réu.

Desse modo, pleiteia a expedição do competente mandado de desocupação liminar, concedendo a esse o prazo de quinze dias, a partir da intimação, para, voluntariamente, atender ao comando judicial em estudo, sob pena da decretação do despejo.

V. DOS PEDIDOS.

Face ao exposto, requer a V. Exa.:

- a) O deferimento da gratuidade de justiça, eis que presentes os respectivos requisitos;
- b) O deferimento da liminar para desocupação imediata do imóvel, eis que prestada a respectiva caução;
- c) Que seja determinada a citação do Réu, bem como que se dê ciência da presente demanda a eventuais ocupantes e/ou sublocatários para, querendo, contestarem a presente sob pena de revelia ou purgarem a mora devendo o juízo fixar honorários de 20%, nos termos da cláusula quinta, parágrafo segundo;
- d) Que seja julgado procedente a demanda, declarando-se rescindida a locação firmada entre as partes, com a consequente decretação de despejo pela falta de pagamento e descumprimento do mútuo acordo, além da condenação solidária do Locatário e da Fia-dora ao pagamento da quantia de R\$ xxx (xxxx), a qual será atualizada na dicção do art. 323 do CPC, além do Enunciado 505 do FPPC;¹
- e) A condenação do Réu nas custas e honorários de sucumbência no percentual de 20%, na exata dicção da cláusula quinta, parágrafo segundo, nos termos do art. 85 e art. 190 do CPC;

Protesta provar o alegado pela produção de prova documental ora apresentada, bem como pela superveniente, inclusive com planilha atualizada do débito, prova testemunhal e depoimentos pessoais, caso se mostrem necessários.

Dá-se à causa o valor de R\$ xxx, nos termos do art. 58, III da Lei nº 8.245,91.

xxxxxxxxx, xx de xxxxx de 202x.

ADVOGADO
OAB

⁴ Na ação de despejo cumulada com cobrança, julgados procedentes ambos os pedidos, são passíveis de execução, além das parcelas vencidas indicadas na petição inicial, as que se tornaram exigíveis entre a data de propositura da ação e a efetiva desocupação do imóvel locado

