



*Gilberto Goulart Pinheiro*  
Advogado - OAB - 33.145

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
\_\_\_\_ VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC.**

**Justiça Gratuita,**

nos termos do art. 5º, LXXIV da CF  
e Lei nº 1.060/50

**X**, brasileiro, casado, marinho, CI/RG. nº 00.000.000-00, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.000.000-00, residente e domiciliado à Rua X, Bairro X, Itajaí/SC, por seu Defensor, procuração em anexo (doc.1) que a esta subscreve, com escritório (\*), vem respeitosamente à presença de a Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 5º; 9º incisos II/III, 23, 47 inciso I e 62, inciso I/VI todos da Lei 8.245/91 c/c 273 do Código de Processo Civil requerer

1

**AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM  
ATRASO**

em face de **Y**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.000.000-00, residente na Rua X, nº 0000, Bairro, X, CEP. 00000-000, Itajaí/SC, pelos fundamentos de fato e de direitos a seguir aduzidos:

**DOS FATOS**

O Requerente conforme os termos do CONTRATO DE COMPRA E VENDA (doc.2), alienou do Requerido em 00 de abril de 0000, um terreno sem edificação, situado na Rua X, nº 0000, Bairro X, Itajaí/SC.

---

(\*) Rua Brusque, nº 81 - s.1 - centro - 88302-000 - Itajaí/SC - Fone: (47) 3349 6102 - 8885 6708  
E-mail: gilbertobellmax.adv@hotmail.com



Fato seguinte, o Requerente construiu no referido terreno uma casa mista, medindo 8 metros de frente por 6 metros de fundos, composta de dois quartos, sala e cozinha conjugada, Banheiro anexo medindo 1,50m x 2,00m, perfazendo o total de 51m<sup>2</sup>. A referida construção foi edificada sem os tramites legais inexistindo planta ou alvará de licenciamento.

Em fevereiro de 0000 o Requerente efetuou com o Requerido contrato de locação modelo pré-formulado (contrato de livraria), ficando estipulado o valor mensal de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta a reais) a titulo de aluguel mensal e determinando o prazo de 1 (um) ano para desocupação passando o locatário à partir desta data a ocupar o referido imóvel.

Outrossim, informa que todas as cópias do referido contrato ficaram na posse do Requerido deixando este de devolver a via original pertencente ao Requerente ou qualquer outra cópia.

O pagamento da locação deu-se, apesar dos atrasos, até o mês base de outubro de 2011, sendo que, a partir do referido mês, não mais foram pagos os aluguéis, desta forma, encontram-se vencidos desde o mês de novembro de 0000 até a presente data cumulando 13 (treze) meses perfazendo o total de R\$ 3.250,00 (três mil reais), mais multa de 10% juros e correção monetária legais, conforme cálculo discriminado do valor débito, tabela em (doc.3), valores estes, que acumulados, até a presente data, correspondem à importância total de **R\$ 3.840,61 (três mil oitocentos e quarenta reais e sessenta e um centavos).**

Em decorrência do fato e pela necessidade que tem o Requerente de usufruir de seu imóvel, pleiteou verbalmente junto ao locatário, em diversas ocasiões, pela desocupação, sendo que, este prometeu fazê-lo, mas não o cumpriu.

Na data de 00 de novembro de 0000 o Requerente, solicitou a desocupação via Notificação Extrajudicial (doc.4) com fundamento no artigo 27 da lei 8.245/91, sem lograr êxito, pois, o Requerido continuou a ocupar o imóvel.

Assim, esgotadas todas as formas pacíficas de negociação, somente restou ao Requerente ingressar com a presente Ação de Despejo em virtude de ser totalmente incompatível a permanência do Requerido no referido imóvel.

## **DO DIREITO.**

### **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELO LOCATÁRIO.**

É inegável que Locador abarca o direito a presente Ação, pois, conforme determina o artigo 23 inciso I da lei 8.245/91 pagar com pontualidade o aluguel



e um dos deveres do Locatário, este, em não sendo cumprido cabe contra si Ação de Despejo em harmonia com o artigo 5º da mesma lei assim descritos:

*Art. 23. O locatário é obrigado a:*

*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;*

*Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.*

Assenta-se o entendimento, em razão de o contrato ter sido formatado conforme preceitua o artigo 47 inciso I, da lei 8.245/91 e, estando o Locatário inadimplente há um ano e um mês (treze meses), que deve prevalecer à garantia estabelecida nos incisos II e III do artigo 9º da referida lei conforme citamos a seguir:

*Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:*

*I - Nos casos do art. 9º;*

E o Artigo 9º incisos II e III da lei 8245/91 assim determina:

3

*Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:*

*II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;*

*III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;*

É inegável que há o descumprimento legal do pagamento dos aluguéis que o locatário persiste em não cumprir o que por si só impossibilita a sua permanência no imóvel.

Em não restando alternativa ao Requerente cumpre ensejar a ação de despejo estabelecida no artigo 5º da lei 8.245/91 da referida lei.

Em conformidade com o artigo 57 da Lei de Locações foi concedido o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel. (doc.5)

## **DA CUMULAÇÃO DE PEDIDOS**

Os incisos I e VI do artigo 62 da Lei 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos estabelecem a possibilidade de cumulação de pedidos. Vejamos "*in verbis*":

*"Art. 62 - Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:*



*I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;*

*VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.”.*

Em cumprimento ao preceituado no artigo 62, I da referida lei, acima transcrita, anexa à presente a respectiva planilha de débitos. (doc.6)

É pacífico o entendimento em nossos tribunais Pátrio ser cabível a presente ação para a rescisão do contrato bem como para se exigir do locatário que deixe imediatamente o imóvel, ainda, que pague os aluguéis em atraso, com as multas e demais acessórios da locação.

*Processo: AI 1007733920128260000 SP 0100773-39.2012.8.26.0000*

*Relator(a): Nestor Duarte*

*Julgamento: 30/07/2012*

*Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado*

*Publicação: 03/08/2012*

*Ementa*

*Agravo de Instrumento. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis. Possibilidade. Inteligência do artigo 62, I, do Código de Processo Civil. Recurso provido.*

4

## 2.3 DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Fundamentado nas provas apresentadas, e, diante da iminência de tornar-se irreversível a lesão ao patrimônio do Requente, com fundamentado na existência do “*fumus boni iuris*” e do “*periculum in mora*”, requer pela Antecipação da Tutela com fulcro no artigo 273 do Código de Processo Civil.

*Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e*

*I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (...)*

## 3. DO PEDIDO

Diante da presente exposição de fatos e de direito requer, seja consoante o entendimento de Vossa Excelência, acatados, parcial ou totalmente, os seguintes pedidos:

- a) A condenação do Requerido ao pagamento dos aluguéis em atraso, conforme informado na tabela supra, (doc.6) com juros legais e



atualização monetária, bem como das parcelas que se vencerem no curso da lide;

- b) a condenação do Requerido à imediata entrega do imóvel, com a consequente expedição da ordem de despejo;
- c) a citação do Requerido para querendo ofereça defesa sob pena de revelia e confissão da matéria fática e de direito restando provar o alegado por meio de todas as provas em direito admitidos;
- d) a concessão da gratuidade de Justiça, por não dispor de meios para custear o processo sem prejuízo do sustento próprio e do de sua família, consoante nos termos da lei 1050/60.
- e) ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbências advocatícios, estes a serem arbitrados por Vossa Excelência;

Dá-se à causa o valor de R\$ R\$ 3.840,61 (três mil oitocentos e quarenta reais e sessenta e um centavos)

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Itajaí,

---

Advogado  
OAB/SC 00.000

Anexos:

1. Procuração.
2. Cópia da Solicitação de Assistência Judiciária nº 2012/129073.
3. Cópia do contrato particular de compra e venda (comprovação de propriedade)
4. Calculo discriminado do valor do débito.
5. Cópia da Identificação
6. Notificação Extrajudicial.
7. Comprovante do SEMASA.