

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX/DF

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, filho de Pai de Tal e Mãe de Tal, RG n. XXXXXXXXXX, CPF n. XXXXXXXX, residente No XXXXXXXXXXXX CEP: XXXXXXXX, endereço eletrônico XXXXXXXX, telefone XXXXXXXX, vem, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fulcro no art. 134, *caput*, c/c art. 5º, LXXIV, da Constituição da República, por ser juridicamente pobre, nos moldes Código de Processo Civil e da Lei n.º 1.060/50, ajuizar

AÇÃO DE DESPEJO c/c COBRANÇA (com pedido liminar)

em desfavor de XXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, RG n. XXXXXXXX, CPF n. XXXXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, demais dados desconhecidos, pelos motivos abaixo expostos.

DOS FATOS

O Requerente é proprietário do imóvel sito na XXXXXXXX, XXXX/DF, CEP: XXXXXX e aluga o bem para ajudar na composição de sua renda, inclusive porque atualmente encontra-se fora do mercado de trabalho.

Em XXXXXXXX, o Requerente realizou contrato escrito de locação com o Requerido, que consistia no pagamento de aluguel mensal, no valor de **R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)**, com vencimento todo dia XX (XXXX) de cada mês, pelo prazo de XX (XXXX) meses, no período de XXXXXX a XXXXXXXX.

Todavia, o Requerido encontra-se inadimplente com os alugueis dos meses de XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXX, bem como com as contas de energia dos meses de XXXX (R\$ XXXXXX), XXXXX (R\$ XXXXXX), XXXXXX (R\$ XXXXXX), XXXXXXXX (R\$ XXXXXXXX) de XXXX e XXXXXX (R\$ XXXXXX), XXXXXX (R\$ XXXX) e XXXXXX (R\$ XXXX) de XXXX. O Requerente optou pelo pagamento contas de energia até o mês de **XXXXXX de XXXXX**, de forma a obstar a negativação do seu nome.

Em **XXXXXX**, como tentativa de resolver o conflito extrajudicialmente, o Requerente entregou notificação extrajudicial n. **XXXX** ao Requerido, a fim de que desocupasse o imóvel no prazo de 30 (trinta dias), a partir do seu recebimento. Porém, até o presente

momento, o Requerido permanece no local sem pagar nenhum valor à Requerente, pois não houve a restituição das chaves.

Assim, não restou alternativa à Requerente senão o ajuizamento da presente demanda, para que, rescindido o contrato, o Requerido realize os pagamentos dos valores noticiados e desocupe o imóvel.

DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS E DO CÁLCULO DISCRIMINADO DO DÉBITO

Conforme o disposto no art. 9º da Lei n.º 8.245/91, a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, sendo uma das obrigações do locatário, entre outras, zelar pelo pagamento pontual dos alugueres e demais encargos inerentes ao imóvel.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo

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

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

IV- para as realizações de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

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;

Este é o caso dos autos. Em conformidade com o artigo 57 da Lei das Locações, foi realizada a notificação premonitória, dando prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel e pagamento dos débitos. Portanto, deve o Poder Judiciário decretar a **rescisão contratual** com o consequente despejo do Requerido.

Ademais, em razão da antecipação do contrato de trabalho, deve o Requerido perder a caução dada, diante do descumprimento do contrato de aluguel por prazo determinado, como multa compensatória. Sobre a possibilidade de multa compensatória em razão da rescisão antecipada, jus colacionar o seguinte julgado do e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, *verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. MULTA. CABIMENTO.

1. "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, 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". (Lei 8.245/91 4º).

2. A compensação por benfeitorias necessárias somente é cabível, conforme dispõe o art. 35 da Lei 8.245/91, se não houver disposição em contrário, o que não ocorre no presente caso.

3. Negou-se provimento ao apelo.

(Acórdão n.1127333, 20160110616849APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 26/09/2018, Publicado no DJE: 02/10/2018. Pág.: 587/597)" (original sem negrito)

Para evitar o enriquecimento ilícito, o Requerido deve ser condenado ao **pagamento dos valores inadimplidos** dos alugueis dos meses de **XXXXX de XXXX a XXX de XXXX**, acrescido de correção monetária e juros legais, no valor de **R\$ XXXX (XXXXXXXX)**, conforme **tabela abaixo**.

Requerente:

Requerido:

CORREÇÃO MONETÁRIA

Atualizado até:

Juros Incidentes: A partir do(s) Valor(es) Devido(s)

Percentual de Juros: 1,00%

VALORES DEVIDOS

Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
08/12/2018	1.140,00	1,01043207	1.151,89	4,00%	46,07	1.197,96
08/01/2019	1.140,00	1,00901944	1.150,28	3,00%	34,50	1.184,78
08/02/2019	1.140,00	1,00540000	1.146,15	2,00%	22,92	1.169,07
08/03/2019	1.140,00	1,00000000	1.140,00	1,00%	11,40	1.151,40
Subtotal						4.703,21
Total Geral						4.703,21

Destaca-se, ainda, que o Requerido deve reembolsar o Requerente o valor das contas de energia dos meses de XXXXX (R\$ XXXXX), XXXXX (R\$ XXXXX), XXXXX (R\$ XXXXX) e XXXXXX de XXXXX (R\$ XXXXX), bem com pagar XXXXX (R\$ XXXX), XXXX (R\$ XXXX) e XXXXX (R\$ XXXX) de XXXX.

O valor total devido é de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXX).

Incide, também, a penalidade pela rescisão antecipada do contrato de locação consistente na multa pelo valor de caução, diante dos inadimplementos dos meses de XXXX, XXXXX e XXXXX de XXXX.

Em obediência ao art. 58, II do mesmo diploma legal, a ação está sendo proposta no foro do lugar da situação do imóvel. Consta do próprio corpo da inicial cálculo discriminado do valor do débito.

Em suma, o caso é de procedência integral do pedido.

DO PEDIDO LIMINAR

Dessa feita, considerando a documentação ora juntada, bem como o dano já sofrido pela parte Requerente e a demonstração da inadimplência dos alugueis e acessórios, estão os pressupostos para a concessão da **tutela provisória de urgência, de natureza antecipatória**, nos termos dos arts. 294 e ss., do CPC, para que, não sendo purgada a mora pelo Requerido, seja deferido o despejo.

Para o deferimento deste pedido, há de ser consideradas as parcas opções econômicas do Requerente, o qual está desempregado. Assim, não sendo purgada a mora, como faculta o art. 62 da Lei de Locações, resta evidenciada a inadimplência do Requerido, pelo que é injusto que ele permaneça no imóvel, enriquecendo-se ilicitamente e à custa do Requerente.

Ademais, o art. 300, § 1º, do CPC, que é plenamente aplicável à espécie, isentando o pagamento de caução quando a parte é economicamente hipossuficiente, como se verifica neste caso.

Destaca-se também que pesa em face do Requerido outros processos de despejos, conforme processo n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que tramita na Primeira Vara Cível de XXXXXXXXX e processo n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, da Segunda Vara Cível de XXXXXXXXX.

Por derradeiro, o pleito liminar objetiva também minorar o prejuízo do Requerente, pois não recebe a contraprestação do Requerido desde dezembro de XXXX, além deste não cumprir com os acessórios da locação desde agosto de XXXX. Não bastasse o Requerente também está tendo prejuízo, considerando que o Requerido está usufruindo gratuitamente do bem, impossibilitando que o imóvel seja alocado para terceiros.

Eis os motivos para que seja deferido o pedido de **despejo liminar do Requerido**, caso não purgue a mora do presente contrato (art. 62, da Lei de Locações), permitindo que o Requerente diminua o seu prejuízo e não sofra com a mora processual.

DOS PEDIDOS

Em face do exposto, requer:

- a) o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, por ser hipossuficiente, conforme a Lei 1.060/50 e do CPC;

b) o Requerente pugna pela **dispensa na realização da audiência de conciliação**, por não possuir interesse na sua realização, nos termos dos artigos 319, VII e 334, § 1º, ambos do CPC;

c) caso o Requerido não emende a mora no prazo legal, conforme lhe faculta o artigo 62 da Lei 8.245/91 e não apresente em sua contestação prova de pagamento, restando demonstrado o inadimplemento, inclusive no âmbito judicial, nos termos do art. 300, § 2º, do Código de Processo Civil, requer-se o **deferimento da tutela provisória de urgência, de natureza antecipatória**, a fim de que seja emitida ordem de despejo e o Requerido desocupe o imóvel locado, no prazo de 15 (quinze) dias;

d) confirmando-se a tutela provisória, sejam **julgados procedentes os pedidos** para (i) decretar a rescisão do contrato de locação, por culpa exclusiva da parte Requerida, haja vista o descumprimento contratual, autorizativo do despejo; (ii) sendo determinado o despejo, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de *astreintes* e do uso da força policial para efetivar o cumprimento da sentença; e (iii) condenar o Requerido ao pagamento dos aluguéis dos meses de **XXXXXX de XXXXX a XXXXX de XXXX**, acrescido de correção monetária e juros legais, no valor de **R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXX)**, além dos vincendos no curso do feito até a efetiva desocupação, bem como condená-lo a reembolsar o Requerente o valor das contas de energia dos meses de XXXXX (R\$ XXXXX), XXXXX (R\$ XXXXX), XXXXX (R\$ XXXXXXXXX) e XXXXX de XXXX (R\$ XXXXX) e ao pagamento das contas de energia de XXXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX) e XXXXX (R\$ XXXX) de XXXX, além das vincendas;

e) a condenação do Requerido à perda do valor da caução, como penalidade pela **rescisão antecipada do contrato de aluguel por prazo determinado**;

f) a condenação do Requerido ao pagamento das custas processuais e honorários, a serem revertidos ao Fundo de Aparentamento da Defensoria Pública do Distrito Federal, sendo recolhidos junto ao **Banco do Brasil S.A - BB, CNPJ n. XXXXXXXXXXXX, agência XXXXX, conta corrente nº XXXXXX (PRODEF)**.

DAS PROVAS: Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direto admitidos, em especial pela juntada da anexa prova

documental e depoimento pessoal do Requerido, sob pena de *ficta confessio*.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXX)**.

Termos em que requer e aguarda deferimento.

XXXXXX/DF, XX de XXXX de XXXX.

Requerente

Defensor Público do Distrito Federal