

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO ESPECIAL JUDICIÁRIA  
DE SÃO SEBASTIÃO/DF**

**PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO - (73 ANOS)**

Art. 71, do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003)

**Fulana de tal**, filha de fulano de tal e fulana de tal, brasileira, aposentada, solteira, RG nº xxxxx SSP/DF, CPF nº xxxxxxxx, residente na LUGAR X, CEP nº XXXXXXXX, telefone: (XX) XXXXXX (XXX, irmã) ou XXXX (XXXX, sobrinha), sem endereço eletrônico, vem, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXXXXXXX**, com base no art. 62, I e seguintes, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, propor a presente

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE  
ALUGUÉIS**

em desfavor de **FULANA DE TAL**, brasileira, casada, RG nº XXXXX SSP/DF, CPF nº XXXXXX, endereço: LUGAR X, CEP: XXXXX, telefones: (X)XXXXX, X XXXXX; endereço eletrônico: marinalvaacsss@gmail.com, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

**DOS FATOS**

A Requerente, Sr.<sup>a</sup> X, é pessoa idosa (73 anos), e proprietária do imóvel situado na LUGAR X, o qual foi alugado pela Sr.<sup>a</sup> FULANA DE TAL, ora Requerida. A idosa foi procurada pela Requerida, que tinha interesse em alugar seu imóvel para instalar uma creche.

A Sr.<sup>a</sup> FULANA confeccionou o Contrato de Locação (doc. anexo), assinado em 11 de fevereiro de 2019, que estipulava **o valor de R\$XXX (XXXXXX) mensais** a serem pagos até o décimo dia útil do mês. O prazo de duração era de 60 (sessenta) meses, a findar em 10 de março de 2024. A creche denominada “*Instituto Sonho de Criança*” - representada pela Requerida - passou ter seu funcionamento no imóvel.

No entanto, desde o início do contrato a inquilina passou a fazer o pagamento incompleto dos alugueis, em valores menores do que o compactuado em contrato. Quando esta atitude da inquilina passou a ser reiterada, a idosa não mais pôde tolerar os **pagamentos irregulares e inferiores ao aluguel**.

Ainda, os comprovantes de pagamento pelo consumo de luz e água - a cargo da locatária - deveriam ser apresentados quando solicitados pela idosa, para verificar a quitação, conforme a *Cláusula quarta* do instrumento de locação, em que foi compactuado que “*todas as despesas decorrentes da locação ficam a cargo do locatário*”. Porém **a inquilina nunca apresentou os comprovantes quando a idosa solicitava**. As referidas contas de energia elétrica e água estão atrasadas, conforme a declaração de situação e fatura (anexas).

Além disto, foi feita uma modificação na estrutura da casa através de reformas no imóvel, promovidas pela Sr.<sup>a</sup> fulana. A retirada as pias da área de serviço foi feita sem o conhecimento da Requerente, bem como as paredes de casa foram pintadas em cor diferente da original, em que para tanto a inquilina **deveria ter obtido previamente a autorização expressa da idosa**, conforme foi acordado *no Parágrafo primeiro da Cláusula sexta* do contrato assinado pelas partes, mas não o fez.

A partir do mês de setembro de 2019 a Requerida não pagou o valor total correspondente ao aluguel, apenas quantias inferiores. **A idosa falou pessoalmente com a locatária, mas esta não disse nada nem demonstrou que quitaria as dívidas.** Ressalta-se que a Requerente solicitou mais de uma vez o pagamento do valor acordado para a locação do imóvel, e em contrapartida a Requerida não correspondeu às solicitações.

Foi então feita a **Notificação Extrajudicial** da Sr.<sup>a</sup> Marinalva (**objeto nº xxxxxxxxxxxxx**, anexo), postada nos Correios com Aiso de Recebimento, datada de 21 de janeiro de 2020. A notificação foi recebida e assinada no dia 24 do mesmo mês, mas 30 dias se esgotaram sem que fosse tomada nenhuma providência por parte da Requerida.

Por fim, a inquilina não paga mais valor algum relativo ao aluguel, constando na notificação extrajudicial a ausência total de pagamento desde o mês de novembro de 2019, que persiste até a data de confecção da presente ação de despejo.

Em razão da presente situação em que se encontra a idosa, faz-se necessária medida judicial para resolução do problema. A Requerente, para preservar os seus interesses, recorrer ao Judiciário no sentido de, prioritariamente, obter o recebimento dos aluguéis atrasados e despejar a inquilina.

## **II - DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA**

Nos moldes preconizados pelo Art. 98 do Código de Processo Civil, a pessoa natural, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça. No presente caso, trata-se de pessoa hipossuficiente, ante declaração anexa, razão pela qual é assistida pela Defensoria Pública.

### III - DA COMPETÊNCIA DO FORO DE ELEIÇÃO.

Foi acordado entre as partes que **o foro seria o de São Sebastião, que é o da situação do imóvel**, consoante *Cláusula décima* do Contrato de Locação anexo, para exercício do direito de cobrança da locação do bem situado à Rua 24, Conjunto B, Casa 08 B, São Sebastião/DF:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

**§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.**

### IV - DO DIREITO

Conforme o narrado, a Requerida descumpriu as cláusulas do contrato celebrado com a Requerente, pois após a realização do contrato deixou de honrar com sua obrigação, a saber, pagar o aluguel do imóvel conforme o contratado. Houve, portanto, o claro **descumprimento das obrigações da locatária**.

O artigo 475 do Código Civil estabelece que *“a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”*.

Ademais, os artigos 9º e 23 da Lei 8.245/91, a seguir transcritos, também estabelece que o locador tem direito a não prosseguir com a locação em caso de falta de pagamento:

*“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;*** (grifo nosso).

*“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; (grifo nosso).

A Requerida obrigou-se a respeitar o contrato em todas as suas cláusulas e condições, porém infligiu os dispositivos do contrato. Primeiro, pagando quantia inferior à combinada, depois, fazendo mudanças na casa alugada, e então deixando de pagar totalmente o aluguel.

A Lei 8.245/91 traz dispositivos que se aplicam ao caso em questão, pois consoante a *Cláusula quarta* do contrato firmado pelas partes ficou acordado que os impostos e taxas seriam de obrigação da locatária, durante a vigência da locação.

*“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” (grifo nosso).

Conforme os fatos acima narrados, a Requerida não efetuou o pagamento das despesas que lhe cabiam nem apresentou comprovante.

Desta forma, a Requerente exige a desocupação do imóvel, bem como o pagamento dos aluguéis devidos.

## V - DO PEDIDO

Diante do exposto, requer:

a) Seja concedido o benefício da Assistência Judiciária Gratuita, conforme declaração de hipossuficiência anexa.

b) Seja dada **prioridade à tramitação** do presente feito, nos termos do art. 71 da Lei nº 10.741/03;

c) a citação da Requerida no endereço situado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP nº XXXXXXXXXXXXX, conforme explicitado na qualificação inicial, sob pena de revelia e confissão;

d) o pagamento dos últimos 4 (quatro) meses de aluguel, atingindo o o montante de **R\$ 7.000,00** (sete mil reais);

e) Que seja determinado ainda a condenação da Requerida a **desocupar o imóvel**, sob pena de evacuação forçada, bem como nos moldes do artigo 62, V, da Lei de Locação, bem como, a condenação ao depósito dos valores dos aluguéis que forem vencendo-se até a sentença, acrescendo-se às parcelas vincendas os valores referentes à multa de mora (10%) e juros (1%) mensais e por fim declarar rescindido o contrato de locação existente entre a Requerente e o Requerido, nos termos do artigo 62, I da Lei de Locação;

f) A condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem recolhidos, os últimos, em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF, CNPJ: XXXXXXXX, devendo o valor ser depositado no Banco do Brasil, Conta Corrente n.º 6830-6, Agência 4200-5 - PRODEF.

Requer, por fim, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, e ante as testemunhas abaixo arroladas:

- **Fulano de tal**, RG nº XXXX, CPF nº XXXXX, Telefone XXXXXXXXX;
- **FULANA DE TAL**, RG nº XXXXXXXXXX, CPF nº XXXXX, Telefone nº XXXXXXXXXXXXX

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