

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

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, filha de Pai de Tal e Mãe de Tal, RG n. XXXXXXXXX, SSP/DF, CPF n. XXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXX, fone XXXX-XXXX / XXXX-XXXX, não possui endereço eletrônico, 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 **FULANO DE TAL**, nacionalidade, filho de Pai de Tal e Mãe, RG n. XXXXXXXXXXXX, SSP/DF, CPF n. XXXXXXXXXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, fone XXXX-XXXX, demais dados desconhecidos, pelos motivos abaixo expostos.

DOS FATOS

A Requerente é proprietária do imóvel localizado na XXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXXX e aluga o bem para ajudar na composição de sua renda.

Em **XX.XX.XXXX**, a Requerente realizou contrato escrito de locação com o Requerido, que consistia no pagamento de aluguel mensal, no valor de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, com vencimento todo dia XX (XX) de cada mês, pelo prazo de XX (XX) meses, no período de **XX.XX.XXXX** a **XX.XX.XXXX**. Embora o contrato tenha sido firmado em **XX.XX.XXXX**, o Requerido mudou-se para o imóvel em **XX.XX.XXXX**.

Contudo, o Requerido pagou apenas a caução, no valor de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) e o aluguel do mês de XXXXXX. Por outro lado, está inadimplente com os aluguéis dos meses de XXXXXX a XXXXXX de XXXXXXXX.

Ademais, o Requerido não pagou, até o presente momento, as contas de energia elétrica dos meses de XXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX) e XXXXXX (R\$ XXXXXX) de XXXXX, no valor total de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, além das contas de água dos meses de XXXXX (R\$ XXXXX), XXXX (R\$ XXXXX), XXXXX (R\$ XXXXX), XXXXXX (R\$ XXXXXX),

XXXXX (R\$ XXXX) e XXXXXX (R\$ XXXXX) de XXXXX, totalizando a quantia de **R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXX)**.

Em **XX.XX.XXXX**, como tentativa de resolver o conflito extrajudicialmente, a Requerente entregou notificação extrajudicial n. **XX/XXXXXX** ao Requerido, a fim de que desocupasse o imóvel no prazo de XX (XXXXXXXX), a partir do seu recebimento. Porém, até o presente momento, o Requerido permanece no local sem pagar nenhum valor à Requerente, dizendo que somente sairia do imóvel por ordem judicial.

Não bastasse, em **XX.XX.XXXX**, a Requerente compareceu ao endereço locado para o Requerido com o intuito de facilitar a leitura da água pela CABESB, tendo sido ameaçada com uma faca por ele, conforme ocorrência policial em anexo (n. XXX/XXXXX, da XXª Delegacia de Polícia).

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. Xº da Lei n.º XXXX/XX, 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 XXX (XXXXXX) 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, requer a penalização prevista na calcula XIV do contrato pela rescisão antecipada do contrato tempo determinado no valor de um mês de aluguel.

Para evitar o enriquecimento ilícito, o Requerido deve ser condenado ao **pagamento dos valores inadimplidos** dos alugueis dos meses de XXXX a XXXXXX de XXX, acrescido de correção monetária e juros legais, além da multa no percentual de XX% (XXXXXXX), totalizando o valor de **R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), conforme tabela abaixo.**

Ademais, o Requerido não pagou, até o presente momento, as contas de energia elétrica dos meses de XXX a XXX de XXXX, no valor de **R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXX)** e de água dos meses de XXX a XXX de XXXXXX, no valor de **R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXX).**

O valor total devido é de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Incide, também, a penalidade pela rescisão antecipada do contrato de locação consistente na obrigação de pagar um mês de aluguel, prevista na cláusula XIV do instrumento contratual, pelo que deverá perder o valor da caução, em favor da Requerente.

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 da Requerente, a qual está desempregada, de modo que as despesas da casa são custeadas por seu cônjuge. 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 da 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.

Por derradeiro, o pleito liminar objetiva também minorar o prejuízo à Requerente, pois não recebe a contraprestação do Requerido desde maio, além deste não cumprir com os acessórios da locação. Não bastasse, a 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 XX (XXXXXX) 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 XX (XXXXX) dias, sob pena de *astreintes* e do uso da força policial para efetivar o cumprimento da sentença; e (iii) condenar o Requerido ao pagamento de **R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)** referentes aos alugueis dos meses de XXXXX a XXXXXX de XXXXXX, acrescidos de correção monetária, juros legais e multa contratual de XX% (XXXXXXXX) e aos valores inadimplentes de energia elétrica dos meses de XXXXX a XXXXX de XXXX e de água, dos meses de XXXX a XXXXXXXX de XXXX, além das vincendas no curso do feito;

e) a condenação do Requerido à perda do valor da caução, correspondente a um mês de aluguel pela **rescisão antecipada do contrato** de locação, conforme previsão na cláusula XIV do instrumento contratual;

f) a condenação do Requerido ao pagamento das custas processuais e honorários, a serem revertidos ao Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal, sendo recolhidos junto ao **Banco XXX, CNPJ n. XXXXXXXX, agência XXXXX, conta corrente nº XXXXXXXX (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\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXX)**.

Termos em que requer e aguarda deferimento.

XXXXXXXXX/DF, XX de XXXXXX de XXXX.

Requerente

Defensor Público do Distrito Federal

