

AO JUÍZO DA X VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE  
XXXXX/XX.

**PRIORIDADE IDOSO**

**FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CÍVIL, PROFISSÃO, filho de **FULANO DE TAL** e **FULANO DE TAL**, RG nº XXXXX XXX/XX e XXX/XX nº XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXX, XXXXX/XX, CEP: XXXXX, telefone: (XX) XXXXXX / XXXXXX / XXXXX, e-mail: XXXXXX, vem, por intermédio da Defensoria Pública do DF, ajuizar

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C  
COBRANÇA**

em desfavor de **FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CÍVIL, RG nº XXXXX XXX/XX, CPF nº XXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX/XX, CEP XXXXX, telefone: (XX) XXXXX, com demais dados desconhecidos, pelos fundamentos fáticos e jurídicos a seguir aduzidos

**I. DA JUSTIÇA GRATUITA**

*Ab initio*, informa-se ao insigne juízo que o autor é aposentado, recebendo os valores pertinentes junto ao INSS, cf. histórico de créditos anexos dos meses de XXX/XXXX, XXX/XXXX e XXX./XXXX, percebendo o valor líquido de R\$ XXX.

Para sustentar seu pedido de gratuidade judiciária, anexa a DIRPF 2017 (ano calendário 2016), em que fica demonstrado que o

autor se enquadra nas previsões do art. 98 e ss, CPC, fazendo jus ao referido benefício.

## **II - DOS FATOS**

O autor firmou com o réu o contrato de locação do imóvel localizado na XXXXXX, CEP XXXXXX, com prazo de locação de XX meses, início em XX/XX/XXXX e fim em XX/XX/XXXX.

De acordo com o r. contrato (anexo), o valor do aluguel era de R\$ XXX, havendo estipulação de desconto de X% a título de pontualidade. Os valores de IPTU e condomínio eram de incumbência do réu (locatário).

Ocorre que o réu realizou os pagamentos do condomínio e do aluguel dos meses de XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, todos do ano de XXXX. O condomínio ao custo de R\$ XXX e o aluguel ao custo de R\$ XXX. Após isso, apenas o aluguel referente ao mês de agosto foi pago, não tendo sido feito pagamento de nenhum outro valor até o presente momento.

Desde então, o autor tentou comunicação com o réu por mensagem, via WhatsApp, em diversas vezes. Em vagas respostas, o réu sempre afirmava que pagaria ao autor o débito, para logo em seguida dar desculpas vagas, desviando-se do confronto.

As mensagens acostadas mostram que o autor sempre cobrava o valor devido ao réu, que assumia o débito, mas nunca o adimplia. O réu chegou ao absurdo de depositar um envelope vazio no banco, enviando a foto do comprovante de depósito ao autor (anexo). Farsa que foi rapidamente descortinada pelo autor, que o cobrou novamente, mas, como de praxe, recebeu respostas evasivas.

Não podendo mais assumir o valor dos débitos vinculados ao negócio jurídico em tela, gerados pelo réu, e sem receber os valores dos aluguéis (que eram fonte de renda), o autor busca o Judiciário para solução do problema, uma vez que as tentativas de solução extrajudicial restaram infrutíferas.

### III. DO DIREITO

O art. 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) prevê a hipótese de não incidência de qualquer prejuízo ao locatário no ato da rescisão contratual antes do término previsto:

Art. 4º 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.

**Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.**

No entanto, no caso em análise verifica-se que o locatário infringiu cláusulas contratuais por simples inadimplemento, e vontade de prejudicar o locador, motivo pelo qual não lhe assiste razão no benefício acima exposto.

Assim sendo, cabe ao autor a cobrança de multa compensatória por infração à obrigação acessória contratual/legal.

Prevê ainda a referida lei, em seu art. 62:

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;

Nesse sentido, é o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Território, no acórdão 907068, de relatoria da Min. Vera Andrigui:

AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. MULTA COMPENSATÓRIA. ARTS. 408 A 416 DO CC.

I - É devida a multa de três meses de aluguel, prevista em cláusula penal, uma vez que a hipótese dos autos caracteriza inadimplemento contratual e não simples mora. Demonstrado que se trata de multa compensatória, em razão da entrega do imóvel antes do fim da vigência do contrato.

II - Apelação provida.

(Acórdão n.907068, 20130111299774APC, Relator: VERA ANDRIGHI, Revisor: HECTOR VALVERDE, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/11/2015, Publicado no DJE: 24/11/2015. Pág.: 281)

Por todo o exposto, verifica-se o direito ao recebimento dos valores atrasados, a que faz jus o autor.

Posto isso, é que vem apresentar planilha com os valores devidos pelo réu.

Esclarece que o requerido está em débito com o requerente, no que se refere aos aluguéis de XXXXX/XXXX a XXXXX/XXXX e ao condomínio de XXXXX/XXXX a XXXXX/XXXX, como se demonstra na tabela abaixo:

#### **Resultado do Cálculo (em Real)**

**Processo:** XXXXX

**Requerente:** FULANO DE TAL

**Requerido:** FULANO DE TAL

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

**Atualizado até:** XX/XX/XXXX

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

**Percentual de Juros:** X%

**VALORES DEVIDOS**

Data do Valor Devido	Valor Devid o	Fator CM	Valor Corrigi do	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Ju ros R\$
XXXX	XXXX	XXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXXX
XXXXXX	XXX	XXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXXX
XXXXXX	XXX	XXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX

Data do Valor Devido	Valor Devid o	Fator CM	Valor Corrigi do	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Ju ros R\$
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXXX	XXX	XXXX
XXXXXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX
XXXXXXXX	XXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXXX

Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
Subtotal						XXXXX

#### ACESSÓRIOS

	R\$
Multa - Percentual: XX%	XXX
Subtotal	XXXX
<b>Total Geral</b>	<b>XXXXX</b>

Há de se considerar, ainda, que nos aluguéis incidem juros moratórios de X% a.m, bem como multa de X% pelo atraso no pagamento, conforme cláusula X.

Em tempo, aos valores apresentados acima, somam-se os valores devidos a título de IPTU e TLP na importância de R\$ XXX (XXXX), bem como multa no valor de XX meses de aluguel, pelo descumprimento do contrato, conforme cláusula penal nº 22, na importância de R\$ XXX (XXXX).

Assim sendo, o débito atualizado do demandando, encontra-se no montante de **R\$ XXX (XXXX)**.

Deste modo, e conforme expresso na citada Lei, e jurisprudência apresentada, deve o réu quitar os débitos referentes

aos aluguéis vencidos, além dos valores do IPTU, TLP, e condomínios não pagos até o presente momento.

#### **IV- DOS PEDIDOS**

*Ex positis*, requer-se:

a) os benefícios da justiça gratuita, por ser a parte autora economicamente hipossuficiente, nos termos da Lei nº 1.060/50 e do art. 98 da Lei 13.105/15 (Novo Código de Processo Civil);

b) a citação do réu para comparecer à audiência de conciliação e mediação prevista no art. 334 do CPC, informando o autor desde já seu desinteresse em conciliar com o réu, almejando de pronto um pronunciamento jurisdicional sobre sua situação;

c) seja condenado o réu ao pagamento dos aluguéis, condomínio, IPTU e TLP que hoje perfazem o valor de **R\$ XXX (XXXX)**, incluindo-se juros e correção monetária.

d) A condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF – (art. 3º, da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão ser depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PRODEF

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pela prova testemunhal e pela documental que ora se junta.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXX (XXXX)**.



Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXX/XX, XX de XXXXX de XXXX.

---

FULANO DE TAL

**ROL DE TESTEMUNHAS**

**FULANO DE TAL**

Telefone: XXXXXX

Endereço: XXXXXXXX

**FULANO DE TAL**

Telefone: XXXXX

Endereço: XXXXXXXX

**FULANO DE TAL**

Telefone: XXXXX

Endereço: XXXXXXXX