

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXXXXXXX**

Fulana de tal, brasileira, casada, fisioterapeuta, portadora do RG nº

XXXXXXXXXX SSP/xx, inscrita no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXX, residente na terceira avenida, bloco x, casa x, XXXX, CEP: XXXX; telefone/WhatsApp (x) XXX, e-mail: XXXXXXXXXXXX@gmail.com, vem perante este Juízo, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO X X**, e com fundamento no art. 5º, *caput*, c/c art. 9º, inciso III, ambos da Lei 8.245/91, ajuizar

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C
COBRANÇA DE ALUGUÉIS COM PEDIDO DE
TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**

em face **fulano de tal**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº

XXXXXXX SSP/x, inscrito no CPF sob o nº XXXXX, residente e domiciliado na X X, rua x, lote x, bloco x, apartamento x, Residencial Costa XXXXXXXXXXXX, XXXXXXX, CEP: XXXXXXXXXXXX, telefone de contato/WhatsApp: (x) X. XXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@hotmail.com, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos.

I- DA JUSTIÇA GRATUITA

Nos moldes preconizados pelo art. 98 do Código de Processo Civil, a pessoa natural com a insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça.

Para comprovar sua incapacidade de arcar com os ônus processuais, a autora

apresenta os extratos bancários seus e de seu cônjuge, bem como as declarações de imposto de renda dos três últimos anos.

Assim, devidamente delineada sua condição de hipossuficiência econômica, condizente com o patrocínio da Defensoria Pública do xxxxxxxxxxxxxxxx, em cujo atendimento se exige a comprovação de renda familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos, requer a autora o deferimento da benesse em seu favor.

II- DOS FATOS

[illegible]

A locação foi ajustada pelo prazo de 12 (doze) meses, de 23/01/2023 a 23/01/2024, no valor de R\$ 1.200,00, cujo pagamento deveria efetuar-se até o dia 23 de cada mês, a contar de 23/02/2023.

Contudo, o requerido, ora locatário, não adimpliu qualquer aluguel até o momento, tampouco as contas de energia, parcelas do IPTU ou taxas do condomínio, as quais eram de sua inteira responsabilidade. Como se não bastasse, a autora teve a informação de que seu imóvel foi sublocado para um funcionário do requerido, sem seu consentimento.

Registre-se que a autora era inquilina em outro imóvel, e que pretendia complementar sua renda com os aluguéis que receberia pela locação de seu imóvel próprio. Contudo, como não recebera qualquer pagamento do requerido, a autora teve de sair do imóvel em que era inquilina e passou a residir “de favor” na casa de sua mãe.

Além disso, a autora encontra-se em período de resguardo, “pós-parto”, haja vista seu filho, LLLLLLLLLL , ter nascido há poucas semanas. Assim, pretende, com urgência, retomar seu imóvel para própria moradia, o qual tem estrutura apta a proporcionar ao seu filho, recém-nascido, o cuidado necessário para seu desenvolvimento.

III- DO DIREITO

Por se tratar de contrato bilateral, as partes são reciprocamente devedoras e credoras, isto é, ambas estão sujeitas aos direitos e deveres previstos na Lei do Inquilinato. A locadora é devedora da obrigação de fornecer o imóvel para o locatário, ao passo que o locatário é devedor dos aluguéis e encargos do imóvel pelo tempo em que neste residir.

Assim, enquanto locadora do imóvel em litígio, a autora cumpriu integralmente com suas obrigações legais e contratuais, porém tem sofrido prejuízos amargosos com a falta de reciprocidade e de compromisso do requerido desde o início da locação.

No presente caso, o requerido não adimpliu sequer um aluguel desde a celebração do contrato, tampouco os encargos decorrentes do uso do imóvel. Como se não bastasse, ainda tem lucrado com uma sublocação que realizou clandestinamente, ao passo que a autora tem residido “de favor” na casa de sua mãe, inclusive com um filho recém-nascido, sem receber a renda que esperava e sem poder voltar para sua própria casa.

Com efeito, é legítimo o pedido de rescisão do contrato de locação, cuja consequência é o despejo do requerido inadimplente. Aliás, a pretensão da autora encontra amparo no inciso III do art. 9º da Lei 8.245/91, segundo o qual:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

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

Para além disso, conforme prevê o art. 15 da Lei do Inquilinato, faz-se necessária, inclusive, a rescisão da sublocação perpetrada pelo locatário, na medida em que se trata de um contrato acessório, que segue a sorte e a validade do contrato principal, isto é, uma vez

rescindida a locação, independentemente do motivo, também se rescindir a sublocação:

*Art. 15. **Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações**, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.*

Evidente que, se o fundamento da rescisão for a falta de pagamento dos aluguéis

e acessórios da locação, seria contraproducente se o legislador não tivesse autorizado a cobrança dos débitos na mesma ação de despejo:

*Art. 62. **Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação**, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:*

*I - **o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação**; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;*

Assim, a autora vindica a rescisão da locação cumulada com o pedido de cobrança dos aluguéis vencidos e não pagos, devidamente corrigidos e acrescidos da multa de 10% (dez por cento) prevista no parágrafo primeiro da **CLÁUSULA SEGUNDA** do contrato.

Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
23/02/2023	1.200,00	1,02319456	1.227,83	5,00%	61,39	1.289,22
23/03/2023	1.200,00	1,01537616	1.218,45	4,00%	48,73	1.267,18
23/04/2023	1.200,00	1,00891908	1.210,70	3,00%	36,32	1.247,02
23/05/2023	1.200,00	1,00360000	1.204,32	2,00%	24,08	1.228,40
23/06/2023	1.200,00	1,00000000	1.200,00	1,00%	12,00	1.212,00
Subtotal						6.243,82

Multa - Percentual: 10,00%	624,38
Subtotal	6.868,20
Total Geral	6.868,20

Não fosse o bastante, o requerido também não tem honrado com o pagamento dos acessórios da locação, quais sejam, as taxas de condomínio, as parcelas vencidas de IPTU e as contas de energia.

Em anexo, a autora comprova que o débito com o condomínio já alcança o valor de R\$ 4.305,00; com a Neoenergia acumula R\$ 346,49, e de IPTU perfaz o valor de R\$ 226,30, referente às parcelas vencidas em maio e junho do ano corrente.

Portanto, o montante acessório atinge o valor de R\$ 4.877,80, que, somado ao débito dos aluguéis vencidos, totaliza uma dívida de **R\$ 11.746,00 (onze mil, setecentos e quarenta e seis reais)**.

IV - DA TUTELA DE URGÊNCIA - LIMINAR DE DESPEJO

No procedimento da ação de despejo, a Lei do Inquilinato prevê algumas situações nas quais é possível determinar a desocupação imediata do inquilino, conforme os incisos do §1º do art. 59.

Trata-se, na verdade, de uma tutela de evidência e não de urgência, na medida em que não se exige a comprovação do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo para seu deferimento, mas apenas o pagamento de uma caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

O presente caso se amoldaria no fundamento do inciso IX desse dispositivo, se o contrato de locação estivesse desprovido de qualquer garantia. Contudo, verifica-se que as partes estipularam uma caução no valor de R\$ 2.400,00 como garantia da locação, de tal forma que o pedido liminar de despejo não tem completo amparo na Lei do Inquilinato.

Não obstante, considerando o cenário em apreço, no qual a autora pretende retomar seu imóvel para morar com seu filho recém-nascido, ao passo que o requerido tem se comportado com descaso desde o início da locação e, para piorar, se enriquecido às custas da autora com os frutos de uma sublocação clandestina, resta evidente a iminência do dano à integridade da criança e da autora em puerpério, as quais necessitam ter seu próprio lar.

Isso porque, após não conseguir arcar com os aluguéis do imóvel em que era inquilina, em razão do desfalque em sua renda, a autora passou a residir “de favor” na casa de sua mãe. Ora, é notório e incontroverso que a autora e seu filho necessitam de seu próprio lar, de um local no qual possam se sentir confortáveis neste período delicado.

Nesse sentido, a tutela final que a autora pretende ver satisfeita pode ser antecipada para este momento inicial, haja vista não só a probabilidade de seus direitos como locadora, mas também o perigo de dano à sua integridade e a de seu filho.

A propósito, a despeito de constar expressamente no contrato, a caução prestada pelo requerido, equivalente a dois meses de aluguel, esvaziou-se há tempo e não garante mais coisa alguma, na medida em que o inadimplemento se arrasta por mais de cinco meses e o valor do débito já ultrapassou o dobro do que foi dado em garantia.

Assim, o perigo de dano também se manifesta pela insuficiência da garantia contratual, com a qual a autora não consegue mais se resguardar. Daí por que sua pretensão liminar é amparada pelo *caput* do art. 300 do Código de Processo Civil, segundo o qual:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Aliás, esse tem sido o entendimento deste e. TJDFT, segundo o qual é possível a análise subsidiária dos requisitos da tutela de urgência, previstos no art. 300 e seguintes do Código de Processo Civil, para antecipar o pedido de despejo que estiver fundado no perigo da demora processual, e que não se amoldar nas hipóteses do §1º do art. 59 da Lei 8.245/91:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. DESPEJO LIMINAR. DEPÓSITO CAUÇÃO. INSUFICIENTE. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA.

1. Para o

deferimento do despejo liminar fundado em falta de pagamento, a Lei de Locações exige que o contrato esteja desprovido de qualquer garantia, o que impede, a princípio, a concessão do pleito com base nesta disposição legal (artigo 59,

§ 1º, IX, da Lei nº 8.245/91), mas não impede a apreciação da concessão de tutela provisória de urgência com fundamento no artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil. 2. O depósito garantia prestada no contrato se tornou insuficiente e inapto a cobrir o débito, evidenciando a probabilidade do direito e o perigo de dano, autorizando, a princípio, o deferimento do despejo liminar, condicionando-o, no entanto, ao depósito de caução pela locatária. Precedentes. 3. Recurso conhecido e provido. Decisão reformada. (TJDFT. Acórdão nº 1602988, AGI 07152846920228070000, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 03/08/2022, publicado no DJE: 23/08/2022. Grifou-se)

Por fim, entendendo este Juízo pela necessidade de se prestar a caução prevista no

§1º do art. 59 da Lei 8.245/91 para o deferimento da liminar de despejo, ainda que sob o fundamento da tutela de urgência, é mais justo e razoável que se permita a substituição da caução pelo crédito dos aluguéis e acessórios inadimplidos.

Desta forma, em vez de se exigir da autora o depósito da quantia de R\$ 3.600,00, equivalente a três meses de aluguel, confere-se ao requerido a garantia de abater, do valor da dívida, eventual prejuízo que vier a sofrer com um despejo indevido. Nesse sentido, a jurisprudência deste e. TJDFT tem sido uníssona:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CAUÇÃO. CRÉDITO LOCATÍCIO. POSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE. 1. Conquanto haja previsão na Lei 8.245/91 de prestação de caução no valor de três meses de aluguel, para a concessão da liminar da ordem de despejo, **não se verifica óbice legal para a aceitação da substituição da caução pelo crédito de aluguéis inadimplidos em favor do locador.** 2. **É possível ofertar parte do crédito locatício como caução para garantir eventual direito de ressarcimento ao locatário, a fim de viabilizar o exercício do***

direito de desocupação pelo locador.

1. Deu-se provimento ao agravo de instrumento. Agravo interno prejudicado. (TJDFT. Acórdão nº 1709990, AGI 07354892220228070000, Relator: FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 31/05/2023, publicado no DJE: 30/06/2023. Grifou-se)

V- DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer-se:

- 1) **Preliminarmente**, a concessão da **gratuidade de justiça**, por ser a autora pessoa necessitada na acepção jurídica do termo, com fulcro no *caput* do art. 98 do Código de Processo Civil;
- 2) **Liminarmente**, a concessão da **tutela antecipada de urgência** para determinar o despejo imediato do requerido e de seu sublocatário, com fundamento no *caput* do art. 300 do Código de Processo Civil;
- 3) A substituição da caução prevista no §1º do art. 59 da Lei 8.245/91 por parte do crédito locatício que a autora tem a receber, se necessária ao deferimento da liminar;
- 4) **No mérito**, a procedência dos pedidos para, rescindindo o contrato de locação:
 - a) confirmar a ordem liminar de despejo do requerido, com amparo no *caput* do art. 63 da Lei 8.245/91;
 - b) rescindir a sublocação celebrada indevidamente pelo requerido, na forma do art. 15 da Lei 8.245/91;
 - c) condenar o requerido ao **pagamento do valor de Rxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, referente aos aluguéis vencidos e não pagos, já acrescidos da multa contratual de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
 - d) condenar o requerido ao **pagamento do valor de R\$ xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**; referente às despesas acessórias da locação, quais sejam, as taxas de condomínio acumuladas em R\$ 4.305,01; contas de energia em R\$ 346,49, e duas parcelas de IPTU somadas em R\$ 226,30;
- 5) A condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários

advocatícios, estes a serem revertidos ao PRODEF, (art. 3º, I, da

Lei Complementar Distrital nº 744 de 04/12/2007) e recolhidos junto ao Banco de Brasília - BRB, Código do Banco 070, Agência 100, conta 013251;

- 6)** A observância das prerrogativas inerentes aos membros da Defensoria Pública, especialmente a intimação pessoal e a contagem em dobro de todos os prazos processuais, nos termos do art. 89 da LC 80/1994.

A autora protesta provar suas alegações por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial a prova documental aqui colacionada.

Atribui-se à causa o valor de R\$ xxx (xxxxxxx), que corresponde a 12 (doze) meses de aluguel, na forma do art. 58, inciso III, da Lei 8.245/91.

Fulano de tal
Defensor Público