**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA \_\_\_ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CIDADE – ESTADO.**

**Nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da CI nº, inscrito no CPF,** residente e domiciliado na **\_\_\_\_\_**\_, neste ato representado por seu advogado que esta subscreve, com endereço ao rodapé, vem respeitosamente perante Vossa Excelência propor

**AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS**

em face de **nome, qualificação, endereço**, pelas razões de fato e de direito que passa aduzir e no final requer:

**JUSTIÇA GRATUITA**

Valendo-se da legislação, requer que sejam concedidos os benefícios da justiça gratuita uma vez que não reúne qualquer condição de custear as mínimas despesas decorrentes do processo.

Ocorre Meritíssimo que este requerente, não se encontra sem condição de arcar com as custas judiciárias, uma vez que não conta mais com os vencimentos quais gozava, sendo ainda que o valor outrora fixado em sede de pensão se faz altíssimo, razão da presente demanda, salientando-se ainda que possui diversas despesas, quais são acostadas em anexo ao presente auto.

O artigo 4º da Lei 1.060/50, bem como o art. 4º da Lei 7.510/86, disciplina que: “A parte gozará dos benefícios da Assistência Judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família”.

Nossos Tribunais têm-se manifestado positivamente acerca do assunto:

“Justiça Gratuita. Requerimento feito por advogado. Validade.  Inteligência do art. 42 da Lei 1.060 de 1.950. A Lei não obsta a que o requerimento do benefício de assistência judiciária que faz por patrono da parte, regularmente constituído, pouco importando que o beneficiário não tenha formulado ou assinado o pedido.  Importa, sim, o exato entendimento do art. 4º da Lei 1060 de 1950, a demonstração clara de pobreza no sentido legal.” (AC. 1ª Câm. do TAMG, Com. de Belo Horizonte, de 10.09.1975, cf.  ADCOAS 1976 Nº 43456, pág. 501).

Portanto, para a concessão do benefício da justiça gratuita, basta a simples afirmação da requerente de sua condição atual.

Desta forma, o requerente, pelos motivos e fundamentos acima expostos, requer que lhe sejam deferidos os benefícios da justiça gratuita, e ainda, por ser a única forma de lhe proporcionar o mais amplo acesso ao poder judiciário, garantia essa que a Constituição Federal elegeu no inciso LXXIV, do artigo 5º.

**DOS FATOS**

O Autor é proprietário do imóvel locado, conforme denota-se da matrícula do imóvel em anexo.

As partes elaboraram contrato de locação em (data), tendo sido ajustado contrato de locação por prazo indeterminado, com valor de aluguel de (valor), com a primeira para o mês da assinatura do instrumento contratual, ou seja, para (data).

Ocorre que desde o mês de (data) o Requerido deixou de adimplir com o aluguel e as despesas previstas na clausula (clausula) do contrato de locação.

No dia (data), o Autor efetuou notificação extrajudicial ao Requerido, a fim de colocá-lo em mora, requerendo o adimplemento do débito de (valor), correspondente a xx meses de aluguel já acrescido de multa de 10% sobre o débito pelo inadimplemento.

Assim, tendo em vista a mora do Requerida e do prazo concedido em notificação extrajudicial ter-se expirado, evidente a necessidade de propositura da presente demanda, com a intervenção do judiciário na presente causa.

**DO DIREITO**

1. **Do Descumprimento das Obrigações**

Como já aludido supra, o autor é legitimo proprietário do imóvel, para tanto consta anexo o Registro de matrícula no cartório de imóveis. O Requerente celebrou contrato de locação (anexo) com o requerido e termo de locação para desocupação (anexo), mas não cumpriu com as clausulas do termo, em especial a cláusula terceira do referido instrumento.

O art. [47](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11730303/artigo-47-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991) da Lei [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91)/91 assim dispõe:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

Já o artigo 9º da referida Lei, dispõe:

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 a realização 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. (grifo meu)

O Requerido deixou de cumprir com o pagamento dos aluguéis, previstos na clausula xxx do instrumento contratual, desde (data), sendo notório a possibilidade de desejo, o que desde já se requer.

**Da Rescisão Contratual**

A Lei nº [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91), de 18.10.1991, que regula as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela atinentes, prevê, entre outras normas, o seguinte:

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;

[...] VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; [...] XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.”

Não obstante, vejamos o que determina o contrato celebrado entre as partes:

(clausula)

[...]

(clausula penal) "se tiver"

A primeira clausula postulada, quando descumprida, faz com que o Requerido tenha praticado flagrante ato ilícito ao continuar exercendo o domínio de determinado bem quando, por inadimplemento contratual, incorre em cláusula resolutiva. Sem prejuízo do recebimento dos débitos já verificados, o autor tem o inequívoco direito de ser imitida na posse direta do imóvel que lhe pertence.

Convém destacar que, em decorrência da cláusula resolutiva expressa no contrato e em observância ao conteúdo normativo da Lei nº [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91)/91, a completa falta de pagamento por parte do Requerido, enseja a imediata rescisão do vínculo pactual, como descrito alhures, extinguindo-se seu direito à posse do imóvel.

Tem-se por evidente que a falta de pagamento dos aluguéis, previstos em cláusula ..., que der causa à rescisão do contrato importará em aplicação da cláusula penal prevista na cláusula ... acima transcrita.

O [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) Brasileiro, em seu art. [408](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10705324/artigo-408-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), determina a aplicação da cláusula penal livremente pactuada na hipótese em comento, conforme colacionado a seguir:

“Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir obrigação ou se constitua em mora.”

Assim, resta devidamente fundamento na legislação pátria o direito da autora à imediata rescisão do contrato, com a consequente extinção da posse do requerido, ao recebimento dos valores devidos a título de aluguel relativos ao imóvel descrito e à aplicação em desfavor dos postulados da cláusula penal descrita no contrato locatício.

**Da Notificação Premonitória**

Apesar de a Ação de Despejo por falta de pagamento poder ser Ajuizada no dia seguinte ao da data-limite fixada para pagamento, considerando-se o locatário a partir desta data inadimplente, sendo responsável por todos os ônus contratuais decorrentes da mora; por tratar-se de um contrato de fato e por além de descumprimento pecuniários, haver a existência de descumprimentos contratuais, anexa-se ao presente o comprovante da entrega da notificação.

Ressalta-se que uma das obrigações mais importantes para o Locatário é o pagamento da mensalidade locatícia, juntamente com os demais compromissos legais ou contratuais da locação, dentro do prazo fixado no contrato. Mas tem-se entendido que se não constar do contrato o dia do pagamento, poderá o Locatário efetuar o pagamento até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, tendo sido inclusive este prazo, inquestionavelmente expirado.

Em conformidade com o artigo 57 da Lei de Locações foi concedido o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, o que não ocorreu.

**Da Cobrança**

O Requerido é devedor de, atualmente, \_\_\_\_ meses de aluguéis, que representam a quantia de (valor débito).

Verifica-se que o Autor detém o direito de recebimento dos valores atrasados dos aluguéis, uma vez que é inequívoca a obrigação contratual pela qual responde o Requerido, encontrando-se este legalmente constituído em mora, nos termos definidos pelo CC, senão vejamos:

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Ainda, a 30 dias, o Requerido recebeu notificação extrajudicial, sendo que quedou silente ao pagamento espontâneo, devendo este ser condenado ao pagamento da quantia dos aluguéis acima descritas.

**Da Cumulação dos Pedidos**

Atente-se, ainda, para o fato de que a cobrança dos aluguéis atrasados é plenamente cumulável com o pedido de rescisão contratual inerente à ação de despejo, conforme previsto na Lei nº [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91)/91, a saber:

"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;

...

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter inicio antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos."

Em cumprimento ao preceituado no artigo 62, I da Lei de Locações, acima transcrito, anexada à presente a respectiva planilha de débitos.

Este entendimento já restou pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

É consabido que o disposto no art. [62](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11728917/artigo-62-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991), inciso [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11728885/inciso-i-do-artigo-62-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991), da Lei n.º [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91)/91, permite cumular na mesma ação os pedidos de despejo por falta de pagamento e de cobrança de aluguéis atrasados [...] (REsp 784.929/CE, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 01/12/2009, DJe 15/12/2009).

Outrossim, em sendo a cumulação de ação de despejo com cobrança de débitos locativos [...] faculdade disponibilizada ao locador, por óbvio, ao cumular as duas ações, opta pelo rito menos célere [...] (REsp 363.839/ES, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 13/03/2002, DJ 08/04/2002, p. 274).

Assim, cabível a cumulação da presente demanda.

**Da Exibição de Documentos**

O direito da parte requerente a obter os documentos que se encontram em poder do requerido vai amparado no artigo [396](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10698574/artigo-396-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) e seguintes do [Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73) Brasileiro.

Dessa forma, há que se conceder a medida à parte requerente, pois essa medida vem amparada pela lei e jurisprudência majoritária, devendo o requerido exibir os documentos em seu poder para que, eventualmente, a parte requerente possa ingressar com ação cabível.

A respeito do assunto, leciona Humberto Theodoro Júnior:

“Documento comum não é, assim, apenas o que pertence indistintamente a ambas as partes, mas também o que se refere a uma situação jurídica que envolva ambas as partes, ou uma das partes e terceiro. É o caso, por exemplo, do recibo em poder do que pagou, mas que interessa também ao que recebeu; o da via do contrato em poder de um contraente quando o outro perdeu a sua; ou das correspondências em poder do destinatário nos contratos ajustados por via epistolar.”(Curso de Direito Processual Civil, volume II, 16ª edição, Editora Forense, p. 481).

O presente caso, necessário que o Requerido exiba os documentos atinentes aos eventuais pagamentos efetuados às empresas de energia elétrica, bem como companhia de água.

Nesse diapasão, impositiva a exibição dos documentos pretendidos pelo locador, ora Autor, para lhe permitir examiná-los, quando a eles tiver acesso, aferindo eventual direito de demandar contra o locatário, ora Requerido para cobrar as despesas não adimplidas, trançando, inclusive, os limites da lide.

**Da Liminar**

A tutela pleiteada pelo requerente compreende todos os expedientes de ordem processual que, amparados pelo direito material e atendidas às condições da ação e os pressupostos processuais, possibilitam que a prestação jurisdicional evite o dano ou o agravamento do dano a um direito.

Conforme exposto, o Requerido está na posse injusta do imóvel referido, eis que não cumpre com as suas obrigações a muito tempo, sendo necessário a concessão de liminar para determinar a desocupação do imóvel.

Aduz o artigo 59 da referida lei e seguintes:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º **Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária** e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

[...] IX – **a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento,**estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (grifo meu)

O pedido liminar esta devidamente instruído e fundamentado, visto que presentes estão o Fumus e o periculum in mora. O Fumus esta presente no direito que tem o autor em ter seu imóvel desocupado, ante o fato de o Requerido estar inadimplente a \_\_\_\_ meses de aluguéis. O Periculum esta na urgência em que o Autor tem para com o imóvel, tendo em vista que o mesmo precisa para moradia e ainda corre o risco de lesão grave e de difícil reparação, visto que o requerido se encontra no imóvel e pode provocar danos ao mesmo.

Evidente pois, que o Autor cumpre com os requisitos necessários para concessão da medida liminar, que desde já se requer.

**DOS PEDIDOS**

Face ao exposto, requer:

1. A concessão da medida liminar pleiteada, expedindo a ordem para desocupação do imóvel de imediato, "*inaudita altera pars*";
2. na forma do artigo [396](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10698574/artigo-396-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) e seguintes, do [Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73) Brasileiro, que o requerido exiba, no prazo legal de 5 (cinco) dias, os comprovantes de pagamentos das despesas com energia elétrica e água, sob pena de multa a ser estipulada por vossa excelência;
3. que seja julgada totalmente procedente a presente ação, confirmando o pedido liminar, o pedido de exibição de documentos e, ainda, para:

c.1) Julgar a presente, condenando o Requerido, ao final, caso mesmo com as provas apresentas, verifique a incompatibilidade da concessão da tutela antecipada, obrigando a desocupar o imóvel;

c.2) Nos moldes do artigo 62, V da Lei de Locação, solicitar o depósito dos valores dos aluguéis que forem vencendo até a sentença/desocupação, com multa de mora (10%) e juros (1%) mensais, atualizando-a pelo IGP-M, tudo a contar desde o vencimento; Ainda, condenar o Requerido ao pagamento das prestações locatícias vencidas e as vincendas no decurso da lide em pauta, acrescer às parcelas vencidas os valores referentes à multa de mora (10%) e juros (1%) mensais, atualizando-a pelo IGP-M, tudo a contar desde o vencimento;

c.3) Declarar rescindido o contrato de locação existente de fato entre o requerente e o requerido, nos termos do artigo 62, I da Lei de Locação;

1. a concessão do benefício da justiça gratuita a parte requerente, considerando que não possui condições de arcar com as custas do processo sem prejuízo ao sustento próprio, consoante declaração em anexo.
2. Condenar o requerido ao pagamento das custas e honorários advocatícios
3. requer provar o alegado com todos os meios de prova em direito admitidas, no entanto, entende que a matéria é exclusivamente de direito, possibilitando o julgamento antecipado do feito, ou, em caso de revelia, requer também provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente juntada de documentos, inquirição de testemunhas, perícias e depoimento de preposto do requerido, sob pena de confissão, tudo em complementação a prova documental já produzida;

Dá-se à causa o valor de R$ \_\_\_\_ (valor por extenso).

Nestes termos,

pede e espera deferimento.

Local/data.

**ADVOGADO**

OAB n°/UF