



18/07/2025

Número: **0903617-61.2025.8.19.0001**

Classe: **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA**

Órgão julgador: **10ª Vara Cível da Comarca da Capital**

Última distribuição : **17/07/2025**

Valor da causa: **R\$ 414.728,43**

Assuntos: **Despejo por Inadimplemento**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CLAUDIO MARCIO DA ROCHA CORNELIO (AUTOR)		VAGNER GOMES CRUZ (ADVOGADO) LUDYENE MEDEIROS NASCIMENTO (ADVOGADO)	
LESSANDRA CARDOSO DA SILVA (AUTOR)		VAGNER GOMES CRUZ (ADVOGADO) LUDYENE MEDEIROS NASCIMENTO (ADVOGADO)	
FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE (RÉU)			
MONIQUE CORREA CORDEIRO (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
20566 8163	17/07/2025 17:22	Petição Inicial	Petição Inicial
20566 8192	17/07/2025 17:22	PROCURAÇÃO - CLAUDIO	Procuração
20566 8195	17/07/2025 17:22	CNH - CLAUDIO	Documento de Identificação
20567 0755	17/07/2025 17:22	COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA - CLAUDIO	Comprovante de Residência
20566 8199	17/07/2025 17:22	PROCURAÇÃO - LESSANDRA	Procuração
20567 0752	17/07/2025 17:22	CNH - LESSANDRA	Documento de Identificação
20567 0758	17/07/2025 17:22	COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA - LESSANDRA	Comprovante de Residência
20567 0759	17/07/2025 17:22	CONTRATO DE LOCAÇÃO	Outros Anexos
20567 0762	17/07/2025 17:22	NOTIFICAÇÃO POR TELEGRAMA	Outros Anexos
20567 0763	17/07/2025 17:22	RESPOSTA À NOTIFICAÇÃO	Outros Anexos

GRERJ N. ° 71834408963-76

AO JUÍZO DA ____ VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.

CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO, casado, empresário, inscrito no C.P.F. sob o n. ° 030.305.057-82, endereço eletrônico: claudiomarciorc@gmail.com e **LESSANDRA CARDOSO DA SILVA**, casada, empresária, inscrita no C.P.F. sob o n. ° 082.142.587-07, endereço eletrônico: cardosolessandra@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Ator Sebastião Vasconcelos, 278, Casa 01, Lote 02, Quadra H, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-824, por seus advogados infra firmados (doc. Proc. anexo), inscritos na OAB/RJ sob o n. ° 123.021 e 209.830, respectivamente, endereço eletrônico: contato@vagnergomescruz.adv.br, ambos com escritório profissional sito à Avenida Doutor Mario Guimarães, 428, Sala 817, Centro, Nova Iguaçu (RJ) CEP 26.255-230, para os quais requer sejam endereçadas todas as intimações, vêm mui respeitosamente à presença desse R. Juízo propor a presente

**AÇÃO DE DESPEJO por FALTA DE PAGAMENTO c/c
COBRANÇA DE ALUGUÉIS com
PEDIDO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO**

Em face de **FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE**, casado, profissão ignorada, inscrito no C.P.F. sob o n. ° 111.340.787-57, endereço eletrônico: fredericolimacavalcante@gmail.com e **MONIQUE CORREA CORDEIRO**, profissão ignorada, inscrita no C.P.F. sob o n. ° 144.715.177-16, endereço eletrônico: cordeiro.m@gmail.com, ambos residentes e domiciliados na Rua Luiz Paulo Horta, 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-827, pelos motivos de fato e de direito que expõe a seguir:

DOS FATOS

Por contrato escrito datado de 10/01/2025 (doc. anexo), os Autores locaram aos Réus o imóvel, de sua propriedade, situado na Rua Luiz Paulo Horta, 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-827, pelo prazo de 30 (trinta) meses, com início em 10/01/2025 e término em 10/07/2027.

contato@vagnergomescruz.adv.br
(21) 2667-2088 / (21) 99621-9749

Av. Dr. Mário Guimarães, 428 – Sala 817
Centro, Nova Iguaçu - RJ



Conforme consta do parágrafo primeiro, cláusula segunda do contrato levado à efeito entre as partes, o aluguel atualmente monta a quantia de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), já incluídos o imposto predial e as cotas condominiais, e deve ser pago até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, sendo que o não pagamento na data aprazada implica na aplicação de multa de 2% (dois por cento) do total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Apesar de assim estar obrigados, os Réus encontram-se em mora com o pagamento dos aluguéis e demais despesas desde o dia 15/03/2025 (Ref. FEVEREIRO/2025); aluguéis estes, que atualmente montam a quantia de R\$ 104.298,58 (cento e quatro mil e duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos), conforme planilha abaixo:

VENCIMENTO	VALOR	CORREÇÃO	JUROS	MULTA	TOTAL DEVIDO
15/03/2025	R\$ 25.000,00	R\$ 249,99	R\$ 875,33	R\$ 522,51	R\$ 26.647,83
15/04/2025	R\$ 25.000,00	R\$ 122,42	R\$ 611,31	R\$ 514,67	R\$ 26.248,40
15/05/2025	R\$ 25.000,00	R\$35,62	R\$ 358,84	R\$ 507,89	R\$ 25.902,35
15/06/2025	R\$ 25.000,00	-	-	R\$ 500,00	R\$ 25.500,00
TOTAL					R\$ 104.298,58

Impende salientar que, quando da assinatura do contrato de locação, estabeleceu-se como garantia a modalidade de caução prevista no art. 37, I, da Lei n. ° 8.245/91, tendo os Réus depositado a quantia de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), conforme consta da cláusula décima primeira do pacto locatício.

Como se vê, o montante do débito locatício (R\$ 104.298,58) supera e muito o valor da caução prestada como garantia (R\$ 75.000,00), estando o contrato atualmente, *s.m.j.*, desprovido de garantia.

Permanecendo os Réus ocupando o imóvel locado sem a honrar com as devidas prestações locatícias, não restou alternativa os Autores senão a propositura da presente ação postulando a rescisão do pacto locatício com o consequente despejo, bem como a cobrança dos aluguéis em atraso e a concessão de liminar de desocupação.

DO DIREITO

Do despejo por falta de pagamento e da cobrança dos aluguéis em atraso

Dispõe o art. 5. °, da Lei n. ° 8.245/91 que “*seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo*”.

Já o art. 62, inciso I, da referida Lei, por sua vez, prevê que o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação e, nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e também ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito.

Nesses termos, a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, haja vista que o locatário é obrigado a pagar pontualmente o

contato@vagnergomesacruz.adv.br
(21) 2667-2088 / (21) 99621-9749

Av. Dr. Mário Guimarães, 428 – Sala 817
Centro, Nova Iguaçu - RJ



aluguel contratualmente exigível, no prazo estipulado (inteligência dos art. 9.º, III e 23, I, da Lei n.º 8.245/91).

Assim, além da rescisão do contrato em razão da ausência de pagamento dos aluguéis e demais despesas com o consequente despejo dos Réus, na presente ação, cobra-se dos mesmos o pagamento da quantia de R\$ 104.298,58 (cento e quatro mil e duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos), correspondente aos aluguéis vencidos até a presente data, bem como os aluguéis que vencerem até a efetiva desocupação; alugueis estes, que deverão ser acrescidos dos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) previstos na cláusula nona do contrato de locação.

É o que se requer.

Da liminar de desocupação

Diz o art. 59, § 1.º, IX, da Lei n.º 8.245/91, que “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” (parágrafo primeiro) “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, independente de motivo” (inciso IX).

A jurisprudência tem excepcionado a regra da norma especial acima reproduzida concluindo que, nos casos em que o montante do débito locatício supera o valor da caução prestada como garantia, estaria o contrato desprovido de garantia e a condição da caução poderia ser substituída pelo crédito que será deduzido do montante devido.

É exatamente este o caso dos autos.

Como já dito, montante do débito locatício (R\$ 104.298,58) supera e muito o valor da caução prestada (R\$ 75.000,00), estando o contrato, portanto, desprovido de garantia, sendo certo que, conforme construção jurisprudencial, não há óbice a concessão da liminar de desocupação pleiteada.

E não é só!

Que pretendendo uma solução extrajudicial para a questão, os Autores, por intermédio do advogado signatário da presente, notificaram os Réus para que o mesmos efetuassem o pagamento do valor devido, conforme telegrama que ora se anexa.

Para surpresa dos Autores, os Réus os contra notificaram nos termos da resposta à notificação extrajudicial em anexo, onde confessaram a sua inadimplência a justificaram-na no fato de que a água fornecida pela concessionária de fornecimento do serviço ao imóvel teria causado doenças de pele em sua filha tornando o imóvel inabitável.



Não bastasse, postulam que os R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) inicialmente depositados se prestem a honrar os aluguéis vencidos até Maio/2025 e informam que aqueles que os sucederem serão regularizados pelo Réu FREDERICO em momento oportuno, conforme seus esforços financeiros atuais.

Como se vê, os Réus confessam ser devedores, reconhecem que o débito que contraíram já é superior ao valor da garantia depositada, mas ainda assim insistem em permanecerem no imóvel locado sem honrar com as devidas contraprestações em evidente prejuízo aos Autores.

Desta forma, considerando que o não pagamento de aluguéis constitui justa causa para a ordem liminar de despejo nos casos em que o contrato se encontre desprovido de qualquer garantia e que, no caso em comento, a garantia se tornou extinta, considerando ter sido consumado o valor limite de caução prestada há de se pontuar relevante orientação do E. TJRJ no sentido da possibilidade de substituição da caução em dinheiro pelos créditos locatícios, nas hipóteses em que o valor do débito supera em muito aquele concernente a três meses de aluguel.

Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. DEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INCONFORMISMO. DÉBITO LOCATÍCIO SUPERIOR AO DEPÓSITO DADO EM GARANTIA PELA LOCATÁRIA. DESNECESSIDADE DE CAUÇÃO. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO EM DINHEIRO PELOS CRÉDITOS LOCATÍCIOS, VISTO QUE O VALOR DO DÉBITO SUPERA EM MUITO O VALOR DOS TRÊS MESES DE ALUGUEL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO (0065250-09.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO, Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 16/02/2023 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. DÉBITO DO LOCATÁRIO SUPERIOR À CAUÇÃO PRESTADA. AUSÊNCIA DE CAUÇÃO PELO LOCADOR. SUBSTITUIÇÃO PELO CRÉDITO LOCATÍCIO. EXAURIMENTO DA GARANTIA. LIMINAR. De acordo com o art. 59, §1º, IX, da Lei de Locações, é possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento, desde que o locador preste caução de três meses de aluguel e o contrato esteja desprovido das garantias previstas no art. 37 da referida lei. Dívida que ultrapassa em muito os três meses de aluguel relativos à garantia, sendo possível a substituição da caução pelos créditos locatícios. E a jurisprudência deste Tribunal vem sedimentando o entendimento de que se considera extinta a garantia dada em forma de caução (depósito), quando o valor do débito lhe é superior. Em consequência, o deferimento da liminar se impõe. PROVIMENTO DO RECURSO. (0063931- 06.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 22/11/2022 - QUINTA CÂMARA CÍVEL)

Assim, diante do disposto no art. 59, § 1.º, IX, da Lei de Locações, bem como considerando ser desnecessário o depósito da caução pelos Autores, porquanto a dívida dos

contato@vagnergomescruz.adv.br
(21) 2667-2088 / (21) 99621-9749

Av. Dr. Mário Guimarães, 428 – Sala 817
Centro, Nova Iguaçu - RJ



Locatários/Réus é bem superior ao valor equivalente a três meses de aluguel, pugna seja deferida a medida liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, sob pena de desocupação forçada.

É o que, por fim, se requer.

DO PEDIDO

Isto posto é a presente para requerer o que se segue:

- 1) **A concessão de liminar determinando a notificação dos Réus para que desocupem o imóvel objeto da presente demanda no prazo de 15 (quinze) dias, restituindo-o aos Autores no estado em que o encontrou, sob pena de despejo;**
- 2) A citação dos Réus para, querendo, apresentar a sua defesa, no prazo legal, sob pena de revelia;
- 3) Ao final, seja a presente ação julgada procedente declarando rescindido o contrato de locação existente entre os Autores e os Réus e consolidando, assim, a liminar para desocupação do imóvel e despejo porventura deferidos, bem como, condenando os Réus ao pagamento dos aluguéis vencidos (que montam nesta data a quantia de R\$ 104.298,58) e vencidos até a data da efetiva desocupação;
- 4) Requer, ainda, sejam os Réus condenados ao pagamento das custas processuais já adiantadas pelos Autores (R\$ 14.492,92), além de honorários advocatícios que deverão ser fixados em 10% (dez por cento) do valor do débito, conforme previsão contida na cláusula nona do contrato de locação.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Ressaltam os Autores, desde logo, que não têm interesse na realização da audiência prevista no art. 319, VII, do CPC.

Considerando o valor do débito (R\$ 104.298,58) e a disposição contida no art. 58, III, da Lei n.º 8.245/91, atribui-se à causa o valor de R\$ 414.728,43 (quatrocentos e quatorze mil e setecentos e vinte e oito reais e quarenta e três centavos).

Termos em que,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro (RJ), 27 de junho de 2025.

VAGNER GOMES CRUZ
OAB/RJ 123.021

LUDYENE MEDEIROS NASCIMENTO
OAB/RJ 209.830

contato@vagnergomesacruz.adv.br
(21) 2667-2088 / (21) 99621-9749

Av. Dr. Mário Guimarães, 428 – Sala 817
Centro, Nova Iguaçu - RJ





contato@vagnergomesacruz.adv.br
(21) 2667-2088 / (21) 99621-9749

Av. Dr. Mário Guimarães, 428 – Sala 817
Centro, Nova Iguaçu - RJ



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:15
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551514300000195411286>
Número do documento: 25070215551514300000195411286

PROCURAÇÃO

Outorgante: CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. ° 00025689266 DETRAN/RJ, inscrito no C.P.F. sob o n. ° 030.305.057-82, residente e domiciliado na Rua Ator Sebastião Vasconcelos, 278, Casa 01, Lote 02, Quadra H, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-824;

Outorgados: VAGNER GOMES CRUZ, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o n. ° 123.021 e no C.P.F. sob o n. ° 052.154.167-02 e LUDYENE MEDEIROS NASCIMENTO, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o n. ° 209.830 e no C.P.F. sob o n. ° 150.764.927-40, ambos com escritório profissional sito a Avenida Doutor Mario Guimarães, 428, Sala 817, Centro, Nova Iguaçu (RJ) CEP 26.255-230;

Poderes: Pelo presente instrumento particular de representação, o (a) outorgante abaixo assinado (a) confere aos outorgados os poderes da cláusula *ad judicia* em qualquer Instância ou Tribunal, podendo praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, inclusive assinar requerimentos junto aos Órgãos Municipais, Estaduais, Federais e Autárquicos, transigir, receber citação, receber e/ou dar quitação, inclusive requerer a expedição de alvarás/mandados de pagamento em nome do outorgado, firmar compromissos de inventariante e de primeiras/últimas declarações e eventuais re-ratificações, firmar termo de testamentaria, renunciar, contestar, reconvir, confessar, impugnar, concordar com cálculos, adjudicar, substabelecer com ou sem reservas de iguais poderes.

Rio de Janeiro (RJ), 30 de junho de 2025.


CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO

Digitalizado com CamScanner



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
CLAUDIO MARCIO DA ROCHA CORNELIO

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
1006372711FPRJ

CPF **030.305.057-82** **DATA NASCIMENTO** **05/02/1975**

FILIAÇÃO
UBIRACI GAMA CORNELIO
REGINA HELENA DA ROCHA CORNELIO

PERMISSÃO **ACC** **CAT. HAB.** **AC**

Nº REGISTRO **00025689266** **VALIDADE** **04/06/2024** **1ª HABILITAÇÃO** **25/11/1994**

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR
ASSINATURA DO EMISSOR

LOCAL **SAO JOAO DE MERITI, RJ** **DATA EMISSÃO** **11/06/2019**

80560171894
RJ237226367

RIO DE JANEIRO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1820666587

PROIBIDO PLASTIFICAR
1820666587

Digitalizada com CamScanner





DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA
FISCAL DE ENERGIA ELETRICA ELETRONICA
CNPJ Nº 444.577.000/0001-90
RUA ESTADUAL 81 900-073 RIOS - MUNICIPIO DE ITORORÓ

Nota Fiscal - Serie 05 no 82004539
Conta de Energia Elétrica
RE Proc. SEI 040079/001395/2022
SEPD 08-2005/0006384-9

H 02 A

Classificação: Grupo B / Subgrupo B1 Residencial / Residencial Comum

Tipo de Fornecimento:

Trifásico

06L52503

CLAUDIO MARCIO DA ROCHA CORNELIO

EST VER ALCEU DE CARVALHO 1SN CA 01
VARGEM GRANDE / RIO DE JANEIRO - RJ

CEP 22785-620

CPF/CNPJ: 03* ****-82

MEDIDOR: 8401433

CÓDIGO DA INSTALAÇÃO

420978575

CÓDIGO DO CLIENTE

22711829

REF: MÊS / ANO	TOTAL A PAGAR	VENCIMENTO
JUN./2025	R\$ 1.005,01	17/06/2025



NOTA FISCAL N 082004539 - SERIE 05 / DATA DE EMISSÃO 10/06/2025
Consulte pela Chave de Acesso em:
<http://dfe-portal.sefazvirtual.rs.gov.br/>
Chave de acesso:
3325 0660 4444 3700 0146 6600 5082 0045 3920 3732 5205
EMITIDO EM CONTINGENCIA - 10/06/2025 as 14:28:06

DATAS
DE LEITURAS

Leitura Anterior
09/05/2025

Leitura Atual
10/06/2025

Nº de Dias
32

Próxima Leitura
17/07/2025

Itens de fatura	Unit.	Quant.	Preço unit. (R\$) contributos	Valor (R\$)	PIS- COFINS (R\$)	BASE Calc. ICMS (R\$)	Alíquota ICMS (%)	ICMS (R\$)	Tarifa unit. (R\$)
Energia Elétrica kWh	kWh	813	1,19342	970,25	31,19	970,25	24,00	232,86	0,86864
Contrib. Custeio Ilum. Pública				34,76					
Bandeira Vermelha 18,36									
Bandeira Amarela 11,70									
Total					31,19	970,25		232,86	

Coloque sua conta em débito automático Ref. Bancária 010091381630

CONSUMO FATURADO			NUM DIAS FAT		
JUN25	813	32	JUN25	813	32
MAR25	907	30	MAR25	907	30
ABR25	1106	28	ABR25	1106	28
MAR25	1329	29	MAR25	1329	29
FEV25	1150	29	FEV25	1150	29
JAN25	701	28	JAN25	701	28
DEZ24	1104	31	DEZ24	1104	31
NOV24	870	30	NOV24	870	30
OCT24	612	30	OCT24	612	30
SET24	480	30	SET24	480	30
AGO24	443	32	AGO24	443	32
JUL24	614	31	JUL24	614	31
JUN24	861	32	JUN24	861	32

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
PIS/PASEP	737,39	0,75	5,53
COFINS	737,39	3,48	25,66

Reservado ao Fisco

Medidor	Grandezas	Postos Horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo kWh
8401433	Energia Ativa - kWh	Unico	82758	83571	1	813

DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE DÉBITOS: Esta declaração substitui a quitação dos anos anteriores a partir de 2009 (Lei 12.007/09). Recibo nº 25102024520342. Não constam débitos sob sua responsabilidade nesta unidade consumidora para o ano de 2024. Esta declaração substitui as quitacoes mensais das contas de energia do ano em referência e dos anos anteriores quitados. Estão excluídos dessa declaração valores de irregularidades por eventuais constatações posteriores e/ou revisão do faturamento.



CÓDIGO DO CLIENTE

VENCIMENTO

R\$ 1.005,01

JUN./2025

83680000010 8.05010053107 3 44991566611 8. 10091381630.0



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:16

<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551600000000195414276>

Número do documento: 25070215551600000000195414276

Num. 205670755 - Pág. 1

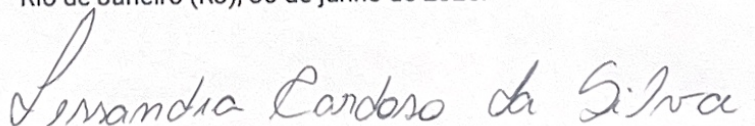
PROCURAÇÃO

Outorgante: LESSANDRA CARDOSO DA SILVA, brasileira, casada, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n.º 00596842460 DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F. sob o n.º 082.142.587-07, residente e domiciliada na Rua Ator Sebastião Vasconcelos, 278, Casa 01, Lote 02, Quadra H, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-824;

Outorgados: VAGNER GOMES CRUZ, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o n.º 123.021 e no C.P.F. sob o n.º 052.154.167-02 e LUDYENE MEDEIROS NASCIMENTO, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o n.º 209.830 e no C.P.F. sob o n.º 150.764.927-40, ambos com escritório profissional sito a Avenida Doutor Mario Guimarães, 428, Sala 817, Centro, Nova Iguaçu (RJ) CEP 26.255-230;

Poderes: Pelo presente instrumento particular de representação, o (a) outorgante abaixo assinado (a) confere aos outorgados os poderes da cláusula *ad judicia* em qualquer Instância ou Tribunal, podendo praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, inclusive assinar requerimentos junto aos Órgãos Municipais, Estaduais, Federais e Autárquicos, transigir, receber citação, receber e/ou dar quitação, inclusive requerer a expedição de alvarás/mandados de pagamento em nome do outorgado, firmar compromissos de inventariante e de primeiras/últimas declarações e eventuais re-ratificações, firmar termo de testamentaria, renunciar, contestar, reconvir, confessar, impugnar, concordar com cálculos, adjudicar, substabelecer com ou sem reservas de iguais poderes.

Rio de Janeiro (RJ), 30 de junho de 2025.



LESSANDRA CARDOSO DA SILVA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA CIDADE
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO
 CARTERA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
LESSANDRA CARDOSO DA SILVA

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
 123693293IFPRJ

CPF
 082.142.587-07

DATA NASCIMENTO
 27/10/1979

FILIAÇÃO
 ANTONIO FERREIRA DA SILVA
 IZAURA CARDOSO MARRA DA SILVA

PERMISSÃO
 ACC
 CAT. HAB.
 B

Nº REGISTRO
 00596842460

VALIDADE
 04/06/2024

1ª HABILITAÇÃO
 28/04/1999

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR
 LESSANDRA CARDOSO DA SILVA

LOCAL
 SAO JOAO DE MERITI, RJ

DATA EMISSÃO
 06/06/2019

ASSINATURA DO EMISSOR
 78450857778
 RJ237226375

RIO DE JANEIRO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 1820160605

PROIBIDO PLASTIFICAR
 1820160605

Digitalizada com CamScanner





Resumo da fatura em R\$

Total da fatura anterior	7.459,26
Pagamento efetuado em 26/05/2025	- 7.459,26
Saldo financiado	0,00
Lançamentos atuais	8.063,20
Total desta fatura	8.063,20

Titular **LESSANDRA CARDOSO DA SILVA**
Cartão **4220.XXXX.XXXX.9006**

O total da sua fatura é:
R\$ 8.063,20

Com vencimento em:
25/06/2025

Limite total de crédito:
R\$22.500,00

Preparamos outras opções de pagamento abaixo e ao final da fatura, válidas até a data de vencimento:

Pagamento mínimo: R\$ 403,16

	Valor em reais	% do total financiado
Valor total financiado	R\$ 7.660,04	100,00%
Encargos	R\$ 1.110,71	-
IOF	R\$ 50,48	-
Total a pagar	R\$ 9.224,39	-

Juros: 14,50 % am - 419,36 % aa CET: 15,13 % am - 454,98 % aa

Parcelas fixas:

R\$1.177,55 + 10x R\$ 1.177,55

	Valor em reais	% do total financiado
Valor total financiado	R\$ 8.205,51	100,00%
Valor solicitado	R\$ 8.063,20	98,27 %
IOF	R\$ 142,31	1,73 %
Total a pagar	R\$ 12.953,05	-

Juros: 10,50 % am - 236,96 % aa CET: 11,62 % am - 280,94 % aa

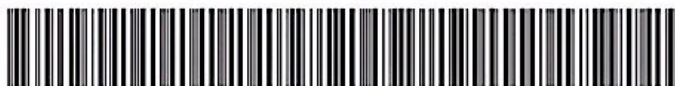


Banco Itaú S.A. 341-7 34191.75330 26344.652529 50040.380003 1 00000000000000

Número do Documento 00033263446/0473469
Nome do Pagador/CPF/CNPJ LESSANDRA CARDOSO DA SILVA - 082.142.587-07
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ ITAU UNIBANCO HOLDING S.A. - 60.872.504/0001-23
Endereço do Beneficiário PÇA ALFREDO EGYDIO DE S. ARANHA, 100, TOS 7º A, JABAQUARA - SÃO PAULO - SP

Nosso Número 175/33263446-5
Valor do Documento R\$ 8.063,20
Vencimento 25/06/2025
Autenticação Mecânica

Banco Itaú S.A.		341-7	34191.75330 26344.652529 50040.380003 1 00000000000000	
Local de Pagamento			Data de Vencimento	
Pague sua fatura em qualquer banco, mesmo após a data de vencimento. Dê preferência para o pagamento até a data de vencimento para não gerar encargos e/ou rescisão contratual. Em caso de atraso, os encargos serão cobrados na próxima fatura.			25/06/2025	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço			Agência / Código Beneficiário	
ITAU UNIBANCO HOLDING S.A. - 60.872.504/0001-23 PÇA ALFREDO EGYDIO DE S. ARANHA, 100, TOS 7º A, JABAQUARA - SÃO PAULO - SP			2525/00403-8	
Data do Documento	Número do Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento
25/06/2025	00033263446/0473469	FT	N	18/06/2025
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor
	175	R\$		
Instruções de responsabilidade do beneficiário.			(-) Descontos / Abatimentos	
Indique o valor que deseja pagar no campo "Valor Pago". Dê preferência ao pagamento total. Não sendo possível, você terá as seguintes opções: (i) pagar quantia a partir do valor constante em Pagamento Mínimo, financiando o restante pelo crédito rotativo; (ii) optar por uma das opções de Parcelas Fixas, pagando o valor exato da parcela até a data do vencimento. O não pagamento poderá gerar inscrição nos órgãos restritivos de crédito.			(-) Juros / Multa	
			(=) Valor Pago	
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP LESSANDRA CARDOSO DA SILVA - 082.142.587-07 EST VER ALCEU DE CARVALHO 555 - QD H LOT 2 CS 1 - VARGEM GRANDE - 22785-620 RIO DE JANEIRO - RJ - Sacador Avalista:				



Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:17
https://trj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551665800000195414279
Número do documento: 25070215551665800000195414279

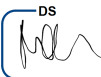
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADORES: CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. ° 00025689266 DETRAN/RJ, inscrito no C.P.F. sob o n. ° 030.305.057-82 e **LESSANDRA CARDOSO DA SILVA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n. ° 00596842460 DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F. sob o n. ° 082.142.587-07, residentes e domiciliados na Rua Ator Sebastião Vasconcelos, 278, Casa 01, Lote 02, Quadra H, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-824.


LOCATÁRIOS: FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE, brasileiro, PROFESSÃO, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. ° 03818672108 DETRAN/RJ, inscrito no C.P.F. sob o n. ° 111.340.787-57 e sua esposa **MONIQUE CORREA CORDEIRO**, brasileira, PROFESSÃO, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n. ° 07028966729 DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F. sob o n. ° 144.715.177-16, residentes e domiciliados na Rua Luiz Paulo Horta, 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-827.

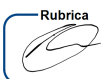
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel de propriedade dos LOCADORES, destinado exclusivamente ao uso RESIDENCIAL dos LOCATÁRIOS e seus familiares localizado na Rua Luiz Paulo Horta, 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-827.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DA LOCAÇÃO: As partes contratantes ajustam o valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), já incluídos o imposto predial e as cotas condominiais, a ser pago até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido através de depósito bancário na Conta-Corrente n. ° 588638411-8, Agência n. ° 1094, Operação n. ° 001, da Caixa Econômica Federal, Chave PIX CPF 082142587-07, de titularidade da LOCADORA LESSANDRA CARDOSO DA SILVA.

DS


DS


Rubrica


Rubrica




Parágrafo Primeiro - Fica estipulada MULTA por atraso no pagamento do aluguel de 2% (dois por cento); valor este, que será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária a partir do 30.º (trigésimo) dia de atraso, calculada com base no IPCA mensal.

Parágrafo Segundo – Fica pactuado que após o 3.º (terceiro) dia de vencimento do aluguel mensal os LOCATÁRIOS estarão automaticamente constituído em mora, sendo certo que os aluguéis serão devidos até a efetiva entrega das chaves.


Parágrafo Terceiro - Os LOCATÁRIOS declaram estarem cientes de que o não pagamento do aluguel na data aprazada impedirá o recebimento dos próximos a vencer, devendo providenciar a regularização dos aluguéis vencidos para posterior pagamento do atual, salvo acordo por escrito entre as partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O presente contrato tem prazo de 30 (trinta) meses, a iniciar em 10/01/2025, com término em 10/07/2027.

Parágrafo Único – Ao término do prazo contratual, se não houver manifestação das partes em sentido contrário, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado podendo as partes rescindi-lo a qualquer tempo bastando, para tanto, comunicar a outra parte por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de antecedência, conforme previsão contida no art. 46, § 2.º, da Lei do Inquilinato.


CLÁUSULA QUARTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL ou RESCISÃO ANTECIPADA: As partes acordam multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, inclusive nos casos de rescisão antecipada do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE: O valor da locação será reajustado a cada 12 (doze) meses contados da data prevista na cláusula terceira pelo índice oficial do governo, acumulado, estabelecendo as partes contratantes como índice escolhido o IGPM (Índice Geral de Preços - Mercado) medido pela FGV

DS


DS


Rubrica


Rubrica




(Fundação Getúlio Vargas). A aplicação do índice acumulado ocorrerá sobre o valor do aluguel vigente na data do reajuste. Em caso de índice acumulado negativo, as partes concordam em manter o valor do aluguel não aplicando a correção negativa visando não o defasar.

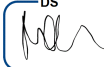
CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: Os LOCADORES ficarão responsáveis pelo pagamento das COTA CONDOMINIAIS e IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), incumbindo ao LOCATÁRIO as despesas de água, luz, gás, quais sejam, todas aquelas inerentes a obrigação do LOCATÁRIO estabelecidas na Lei n.º 8.245/1991.

Parágrafo Único - Os LOCATÁRIOS se comprometem a comunicar e entregar aos LOCADORES todo e qualquer documento que chegar a suas mãos referentes ao imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO: Ao término do presente contrato os LOCATÁRIOS restituirão o imóvel aos LOCADORES nas mesmas condições que o receberam.

Parágrafo Único – O imóvel é dotado de placas fotovoltaicas para abastecimento por energia solar, Alexa® com infraestrutura própria para implantação de automatização, mesa de jantar, equipamentos de ar condicionada na sala e nos quartos, mobília na área denominada “gourmet” e na área da piscina, mesa de sinuca, 02 (duas) churrasqueiras, sendo uma elétrica e outra à carvão, chopeira, bombas de piscina e de água, que deverão permanecer no imóvel até o fim da locação, devendo os LOCATÁRIOS zelar pela preservação da integridade e manutenção dos mesmos.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA ANUAL: Os LOCADORES ficam desde já autorizados pelos LOCATÁRIOS a vistoriar anualmente o imóvel, se desejarem, podendo aqueles solicitarem a estes últimos que providenciem os reparos que acharem necessários para a conservação do imóvel. A visita será comunicada com 03 (três) dias de antecedência e ocorrerá em horário estabelecido pelos LOCATÁRIOS.

DS


DS


Rubrica


Rubrica




CLÁUSULA NONA – DO DESPEJO: Em caso de ação judicial de despejo ou cobrança de dívida referente à locação do imóvel fica estabelecido que os LOCATÁRIOS serão responsáveis pelo pagamento das custas judiciais e extrajudiciais mais honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS COMUNICAÇÕES: As partes acordam que toda e qualquer comunicação referente a locação poderá ser feita através do aplicativo WhatsApp, cujo número da conta já é de conhecimento das partes.


CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA: Na data de 04/01/2025, os LOCATÁRIOS depositaram, à título de fiança, a caução no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), equivalente a 3 (três) meses de aluguel.


Parágrafo Primeiro – O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes dos LOCATÁRIOS, sendo certo que, sendo aplicado, tal valor deverá ser imediatamente reposto.

Parágrafo Segundo – Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, os LOCADORES farão a restituição do montante depositado com os rendimentos da poupança.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO: As partes elegem o foro desta Cidade do Rio de Janeiro – Regional da Barra da Tijuca para solucionar qualquer problema referente a este contrato que não seja acordado entre as partes de livre vontade ou venha a colocar em dúvida qualquer item relacionado.

E por estarem cientes e de acordo com todas as cláusulas deste contrato e as cláusulas legais estabelecidas na Lei do Inquilinato, as partes contratantes, e as 02 (duas) testemunhas abaixo relacionadas e identificadas, assinam este instrumento em via única, digital, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

DS


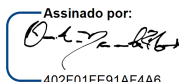
DS


Rubrica


Rubrica

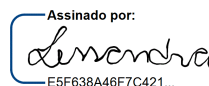



Rio de Janeiro (RJ), 10 de janeiro de 2025.

Assinado por:

402E01FF91AF4A6

CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO

LOCADOR

Assinado por:

E5F638A46F7C421...

LESSANDRA CARDOSO DA SILVA

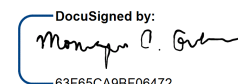
LOCADORA

DocuSigned by:

EA7C353CAD08448...

FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE

LOCATÁRIO

DocuSigned by:

63F65CA9BF06472...

MONIQUE CORREA CORDEIRO

LOCATÁRIA

TESTEMUNHA 1

DocuSigned by:

B7EDD4BA2C154D9

NOME: VAGNER GOMES CRUZ

CPF.: 05215416702

TESTEMUNHA 2

Assinado por:

258405B8BE92491...

NOME: ELAINE DA SILVA CHAGAS

CPF.: 12463970723



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2AF50675-FC44-470B-B2D0-055D45FABF37 Status: Concluído
 Assunto: Conclua com o DocuSign: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - CLAUDIO X FREDERICO - ART LIFE.pdf
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 5 Assinaturas: 6 Remetente do envelope:
 Certificar páginas: 2 Rubrica: 16 Vagner Gomes Cruz
 Assinatura guiada: Ativado VAGNERGCRUZ@GMAIL.COM
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado Endereço IP: 177.195.66.169
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Vagner Gomes Cruz Local: DocuSign
 05/02/2025 10:29:27 VAGNERGCRUZ@GMAIL.COM

Eventos do signatário

CLAUDIO MARCIO DA ROCHA CORNELIO
 claudiomarciorc@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

 402F01FE91AF4A6...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
 Usando endereço IP: 177.129.208.138
 Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 05/02/2025 10:48:21
 Visualizado: 05/02/2025 11:04:41
 Assinado: 05/02/2025 12:18:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

ELAINE DA SILVA CHAGAS
 elainechagas1587@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinado por:

 258405B8BE92491...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.195.66.169

Enviado: 05/02/2025 10:48:22
 Visualizado: 05/02/2025 11:09:51
 Assinado: 05/02/2025 11:10:40

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE
 fredericolimacavalcante@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 EA7C353CAD08448...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 38.51.152.245

Enviado: 05/02/2025 10:48:23
 Visualizado: 05/02/2025 14:29:35
 Assinado: 05/02/2025 14:29:57

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

LESSANDRA CARDOSO DA SILVA
 cardosolessandra@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinado por:

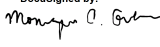
 E5F638A48F7C421...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
 Usando endereço IP: 201.50.160.50
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 05/02/2025 10:48:22
 Visualizado: 05/02/2025 13:02:36
 Assinado: 05/02/2025 13:12:25

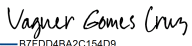
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
MONIQUE CORREA CORDEIRO CAVALCANTE ccordeiro.m@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<div>DocuSigned by:  63F65CA9BF06472...</div> Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 104.28.47.162 Assinado com o uso do celular	Enviado: 05/02/2025 10:48:23 Reenviado: 09/02/2025 08:48:56 Reenviado: 10/02/2025 11:03:12 Visualizado: 10/02/2025 11:22:02 Assinado: 10/02/2025 11:22:27

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através do DocuSign

Vagner Gomes Cruz
vagnergcruz@gmail.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

B7FDD4BA2C154D9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.195.66.169

Enviado: 05/02/2025 10:48:24
Visualizado: 05/02/2025 10:49:30
Assinado: 05/02/2025 10:50:05

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05/02/2025 10:48:24
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/02/2025 11:03:12
Entrega certificada	Segurança verificada	05/02/2025 10:49:30
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/02/2025 10:50:05
Concluído	Segurança verificada	10/02/2025 11:22:27
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



Recibo de Telegrama	Data	Hora	MG035183281BR	1570
	Nome Legível do Recebedor			
	Rubrica do Carteiro	Matrícula	Tipo/Serviço Adicional DHP 08/05/2025 09:17	



TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003-0100 (capitais e regiões metropolitanas),
0800 7237282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Assunto: Cobrança de Aluguéis Vencidos – Possível Ação de Despejo

Aos Srs. FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE, inscrito no C.P.F. sob o n.º

111.340.787-57 e MONIQUE CORREA CORDEIRO, inscrita no C.P.F. sob o n.º

144.715.177-16, de ora em diante denominados NOTIFICADOS.

Na qualidade de advogado dos Srs. CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO, inscrito no C.P.F. sob o n.º 030.305.057-82 e LESSANDRA CARDOSO DA SILVA, inscrita no C.P.F. sob o n.º 082.142.587-07, doravante denominados NOTIFICANTES,

LOCADORES do imóvel situado à Rua Luiz Paulo Horta, 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (RJ) CEP 22.790-827, objeto do contrato de locação firmado entre as partes em 10/01/2025, venho, por meio desta NOTIFICÁ-LOS EXTRAJUDICIALMENTE, para que V.s.as. promovam o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos, conforme discriminado abaixo:

• FEVEREIRO/2025 – VENCIDO EM 15/03/2025 – R\$ 25.962,72

• MARÇO/2025 – VENCIDO EM 15/04/2025 – R\$ 25.500,00

Total em atraso: R\$ 51.462,72, até a presente data.

Impende salientar que os valores acima compreendem além dos aluguéis, juros, correção monetária e multa conforme cláusulas contratuais pactuadas.

Caso o pagamento integral da dívida não seja efetuado no prazo improrrogável de 72 (setenta e duas) horas a contar do recebimento desta, ficam V.S.as cientes de que será ajuizada AÇÃO DE DESPEJO por falta de pagamento, com a respectiva cobrança judicial dos valores em atraso, acrescidos de custas judiciais, honorários advocatícios e demais encargos legais.

Ressaltamos que esta notificação visa a composição amigável e extrajudicial da dívida, sendo uma última tentativa de resolução antes da adoção das medidas judiciais cabíveis. Sem mais para o momento, aguardamos a regularização do débito com a urgência que o caso requer.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro (RJ), 08 de maio de 2025.

VAGNER GOMES CRUZ OAB/RJ 123.021

TELEFONES: 2667-2088/99621-9749

AO REMETENTE

CÓPIA CONFIRMATÓRIA DO TELEGRAMA (MG035183278BR)

Página 1

VAGNER GOMES CRUZ
AVENIDA DOUTOR MÁRIO GUIMARÃES, 428, SALA 817
CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ
CEP: 26.255-230

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 6 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Ausente | <input type="checkbox"/> 7 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 3 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado |
| <input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Falta... | |
| <input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar) | |

FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE
RUA LUIZ PAULO HORTA, 165, CASA 01, LOTE 08, QUADRA D
RECREIO DOS BANDEIRANTES - RIO DE JANEIRO/RJ
CEP: 22.790-827

NÚMERO DO TELEGRAMA

08 MAIO 2025

MG035183281BR

1570



DHP 08/05/2025 09:17




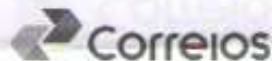
Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:17

<https://trj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551765300000195414283>

Número do documento: 25070215551765300000195414283

Num. 205670762 - Pág. 1

Recibo de Telegrama	Data	Hora	MG035183295BR	1598
	Nome Legível do Recebedor			
Uso do Carimbo	Rubrica do Carteiro	Matrícula	Tipo/Serviços Adicionais DHP 13/05/2025 06:32	



TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0400 (capitais e regiões metropolitanas)
0800 7257281 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

CONTEÚDO DA MENSAGEM

Seu telegrama no. MG035183278BR, remetido dia 08 de maio de 2025, destinado a:

FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE
Rua Luiz Paulo Horta, 165, CASA 01, LOTE 08, QUADRA D
Recreio dos Bandeirantes
Rio de Janeiro / RJ
CEP: 22.790-827

Foi entregue às 17:51 do dia 12 de maio de 2025.

O recibo de entrega foi assinado por: Leonardo Lopes

Atenciosamente,
ODD RECREIO DOS BANDEIRANTES

PEDIDO DE CONFIRMAÇÃO DE ENTREGA

Página 1

CORREIOS

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 Mudou-se | 6 Recusado |
| 2 Ausente | 7 Falecido |
| 3 Desconhecido | 8 Não existe o número indicado |
| 4 Endereço insuficiente. Falta: | |
| 5 Outros (Especificar) | |

VAGNER GOMES CRUZ
AVENIDA DOUTOR MARIO GUIMARÃES, 428, SALA 617
CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ
CEP: 26.255-230

NÚMERO DO TELEGRAMA

13 MAIO 2025

MG035183295BR

1598



DHP 13/05/2025 06:32





FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03818672108 – DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.340.787-57, e sua esposa **MONIQUE CORREA CORDEIRO**, brasileira, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 07028966729 – DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 144.715.177-16, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, por intermédio de sua procuradora infra-assinada (instrumento de mandato anexo), vêm, respeitosamente, apresentar a presente

RESPOSTA À NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL,

dirigida pelos Srs. **CLÁUDIO MÁRCIO DA ROCHA CORNÉLIO** e **LESSANDRA CARDOSO DA SILVA**, ambos brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados à Rua Ator Sebastião Vasconcelos, nº 278, Casa 01, Lote 02, Quadra H, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22790-824, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir expostos.

Os notificados **FREDERICO ALEX DE LIMA CAVALCANTE** e **MONIQUE CORREA CORDEIRO** celebraram, em 10 de janeiro de 2025, contrato de locação residencial com os notificantes, tendo como objeto o imóvel situado à Rua Luiz Paulo Horta, nº 165, Casa 01, Lote 08, Quadra D, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22790-827, de propriedade dos locadores, destinado exclusivamente à moradia dos locatários e de seus familiares.

As partes pactuaram o valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), já compreendidos o imposto predial e as cotas condominiais, com vencimento ajustado para todo dia 15 (quinze) de cada mês. O contrato foi celebrado com prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 10/01/2025 e término previsto para 10/07/2027.





Ainda, a título de garantia locatícia, os locatários efetuaram, em 04/01/2025, o pagamento de caução no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), equivalente a três meses de aluguel, conforme estipulado no instrumento contratual.

Ocorre que, conforme apontado na notificação recebida, constam como inadimplidas as parcelas correspondentes aos meses de fevereiro, março e abril de 2025. Todavia, por amor ao debate, e na busca da boa-fé e do esclarecimento dos fatos, os notificados vêm expor as razões que motivaram tal situação excepcional, não por descaso ou má-fé, mas sim por circunstâncias alheias à sua vontade e de extrema relevância, conforme se demonstrará adiante.

CUMPRE SALIENTAR QUE OS NOTIFICADOS RESIDEM NO IMÓVEL LOCADO JUNTAMENTE COM SEUS DOIS FILHOS MENORES DE IDADE, DENTRE ELES A CRIANÇA MANUELLA CORDEIRO, QUE ATUALMENTE ENFRENTA UM QUADRO GRAVE DE SAÚDE EM DECORRÊNCIA DA QUALIDADE INSALUBRE DA ÁGUA FORNECIDA NO IMÓVEL.

Desde o início da ocupação, os locatários passaram a enfrentar sérios problemas relacionados à água disponibilizada na residência. Com o uso cotidiano, foi possível observar alterações preocupantes no estado de saúde do Sr. Frederico e, principalmente, de sua filha Manuella, que jamais haviam apresentado qualquer enfermidade dermatológica anterior. **Ambos começaram a desenvolver lesões na pele, feridas no couro cabeludo e pelo corpo, acompanhadas de coceira intensa e incessante.**

APÓS MÚLTIPLAS CONSULTAS MÉDICAS, EXAMES CLÍNICOS E USO DE DIVERSOS MEDICAMENTOS, FOI CONSTATADO PELA EQUIPE MÉDICA QUE A ORIGEM DO QUADRO INFECCIOSO ESTÁ DIRETAMENTE RELACIONADA À CONTAMINAÇÃO DA ÁGUA DO IMÓVEL POR AGENTES BIOLÓGICOS, NOTADAMENTE BACTÉRIAS E FUNGOS NOCIVOS À SAÚDE HUMANA.

Conforme demonstra o receituário médico anexo, **a menor Manuella Cordeiro encontra-se em tratamento com o medicamento Terbinafina, substância de uso específico no combate a infecções fúngicas de pele, unhas e cabelos.** Além do uso contínuo do medicamento, a menor foi orientada a





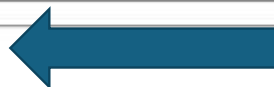
MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS

permanecer em repouso, com expressa recomendação de afastamento das atividades escolares, em razão da gravidade da infecção cutânea e da intensa coceira que lhe causa extremo desconforto físico e sofrimento psicológico significativo.

A situação é tão grave que a criança, atualmente, corre o risco de não conseguir concluir o ano letivo, uma vez que já perdeu provas, atividades e avaliações referentes ao primeiro bimestre de 2025, o que vem gerando, além de impactos na sua saúde, sérios prejuízos emocionais e educacionais.

Diante de tal contexto, faz-se imperioso trazer à baila o drama vivenciado pela menor e por sua família, pois os efeitos da exposição contínua à água contaminada extrapolam os limites do mero aborrecimento, atingindo diretamente a dignidade, a saúde e o bem-estar da criança, constitucionalmente protegida como prioridade absoluta.

RECEITUÁRIO SIMPLES	
IDENTIFICAÇÃO DO EMITENTE	
CRM:	102622-4
Nome:	HELLEN FERNANDA SANTANA DE SOUZA
Unidade de atendimento:	M F CLÍNICA MÉDICA E DERMATOLOGIA EIRELI
Endereço:	RUA OTÁVIO TARQUINO, 410 SALA 507 - CENTRO, NOVA IGUAÇU, CEP: 26215342
Telefone:	(21) 96481-0976
Paciente:	Manuella Cordeiro
Endereço Paciente:	não informado
Prescrição:	1. Terbinafina 125mg Tomar 1cp 1x ao dia por 14 dias.
Permite Medicamento Genérico:	NÃO



Data da Emissão: 22/04/2025 23:54 - Validade 21/06/2025	
	Farmacêutico leia o QR Code ao lado ou acesse a URL para validação: https://www.cremelj.org.br/servicofarmacaceutico/receituario/ CRM: 102622-4 Código de Validação: e70b8150-306b-4132-8c98-1952ec1c179a
	Não há norma que exija a aposição de carimbo na receita Médica, de acordo com o Parecer CPM n. 01/14. A ANS entende que a prescrição feita remotamente é equivalente àquelas apresentadas em receituário de papel, para fins de realização do procedimento junto à rede prestadora do plano. Atente-se à NOTA TÉCNICA No 1/2026/COGEC/GEAS/IGGRAS/DIRAD-DIPRO/DIPRO, da ANS. Em caso de problemas com operadoras de saúde, o prestador/usuário poderá entrar em contato com a ANS, pelo telefone 0800 701 3656.
	Leia o QR Code ao lado e veja os dados do seu médico no CREMERJ
Plataforma desenvolvida pelo CREMERJ	

✉ marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.





MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:18
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551797600000195414284>
Número do documento: 25070215551797600000195414284

Num. 205670763 - Pág. 4



MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



✉ marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.





MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



✉ marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:18
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551797600000195414284>
Número do documento: 25070215551797600000195414284

Num. 205670763 - Pág. 6



MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



✉ marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.



DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR E DA TUTELA À SAÚDE E DIGNIDADE DA CRIANÇA

A situação relatada vai muito além de um mero descumprimento contratual. Trata-se de violação a direitos fundamentais, especialmente à saúde, dignidade e proteção integral da criança, bens jurídicos tutelados pela Constituição da República e por normas infraconstitucionais.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º, elenca expressamente a saúde e a moradia como direitos sociais. Mais que isso, em seu art. 227, impõe a toda a sociedade — **inclusive ao locador** — o dever de assegurar, com absoluta prioridade, os direitos das crianças à vida, à saúde, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e escolar.

Ademais, o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) reforça essa prioridade absoluta, determinando que a criança goze de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana, com proteção integral (arts. 3º e 7º do ECA):

Art. 7º – A criança e o adolescente têm direito a proteção à vida e à saúde, mediante a efetivação de políticas sociais públicas que permitam o nascimento e o desenvolvimento sadio e harmonioso, em condições dignas de existência.

Ocorre que o imóvel locado, **AO APRESENTAR ÁGUA CONTAMINADA POR AGENTES PATOLÓGICOS**, revela grave vício oculto, tornando o bem impróprio para o uso residencial seguro. Tal fato impõe responsabilidade direta ao locador, conforme prevê o art. 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991):

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;





III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – **responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.**

No mesmo sentido, dispõe o art. 186 do Código Civil que:

"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."

Não se pode ignorar, portanto, que a omissão dos locadores em assegurar a salubridade do imóvel resultou em prejuízos concretos à saúde física e psicológica da menor, com repercussões inclusive em seu desempenho escolar, o que configura, sem sombra de dúvida, violação a direitos fundamentais da criança e ao dever legal do locador de garantir condições habitacionais adequadas.

Em razão disso, não apenas se justifica a inadimplência temporária, como se impõe uma reavaliação das obrigações contratuais à luz do princípio da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da cláusula *rebus sic stantibus*, aplicáveis quando fatos supervenientes e imprevisíveis tornam excessivamente onerosa a prestação de uma das partes.

DA INADIMPLÊNCIA TEMPORÁRIA E DA NECESSIDADE DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL

Diante do cenário exposto, verifica-se que a inadimplência pontual dos alugueis relativos aos meses de fevereiro, março e abril de 2025 não decorre de má-fé, negligência ou dolo por parte dos notificados, mas sim de **um fato superveniente, grave e absolutamente imprevisível**, qual seja, a contaminação da água fornecida no imóvel locado, que resultou em sérios danos à saúde física e emocional dos moradores, **sobretudo da menor Manuella Cordeiro, impossibilitada, inclusive, de frequentar regularmente a escola.**





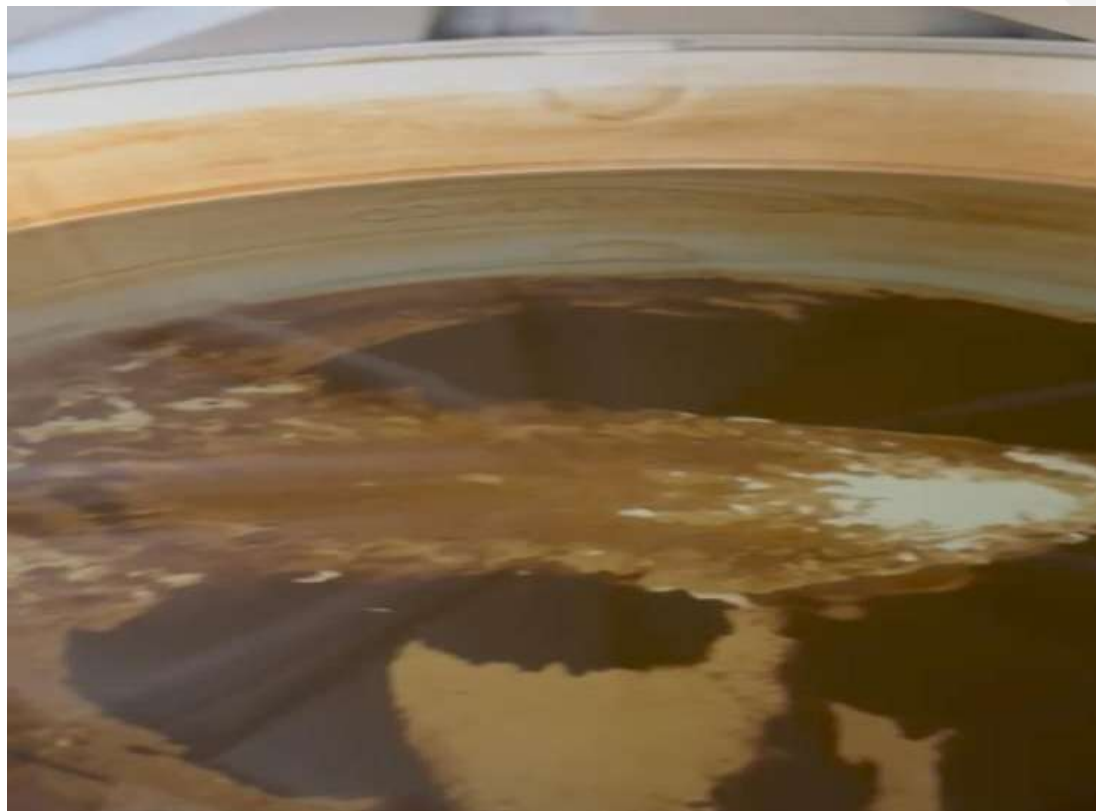
Essa situação não apenas comprometeu o uso pleno e seguro do imóvel — cuja finalidade é estritamente residencial — como também impôs aos locatários gastos mensais extraordinários no valor aproximado de **R\$ 4.440,00 (quatro mil quatrocentos e quarenta reais)**, destinados à aquisição de água própria para o consumo humano, em razão da ineficácia da água fornecida pelo sistema da residência.

Ressalte-se que, mesmo após a realização de limpeza na caixa d'água do imóvel, a água continua apresentando aspecto turvo e inadequado para o uso doméstico, mantendo-se em condições insalubres e incompatíveis com os padrões mínimos de potabilidade exigidos pela legislação sanitária vigente. Tal circunstância encontra-se documentada em registros fotográficos (ora anexados), que comprovam a persistência da contaminação, revelando a gravidade da situação e a inaptidão do imóvel para a finalidade residencial a que se destina.





MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



✉ marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.





DATA	VALOR
05/04/2025	R\$ 1.000,00
10/04/2025	R\$ 380,00
15/04/2025	R\$ 380,00
22/04/2025	R\$ 880,00
02/05/2025	R\$ 900,00
10/05/2025	R\$ 900,00
TOTAL	R\$ 4.440,00

O art. 22, inciso I, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) impõe ao locador o dever legal de entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. Ao fornecer água imprópria para o consumo, ainda que após tentativa de saneamento, resta caracterizado o descumprimento contratual objetivo, tornando o locador responsável pelos danos materiais e morais decorrentes.

Ademais, o ordenamento jurídico impõe a interpretação dos contratos à luz dos princípios da função social, da boa-fé objetiva e do equilíbrio das prestações (arts. 421, 422 e 317 do Código Civil), permitindo a revisão ou modulação das obrigações contratuais quando fatos supervenientes e imprevisíveis resultam em ônus desproporcional a uma das partes, conforme ocorre no presente caso.

DIANTE DESSE QUADRO, É PERFEITAMENTE RAZOÁVEL — E JURIDICAMENTE RESPALDADO — O PEDIDO DE COMPENSAÇÃO DOS VALORES ATUALMENTE COBRADOS COM O MONTANTE DE R\$ 75.000,00 (SETENTA E CINCO MIL REAIS), DEPOSITADO COMO CAUÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 39, INCISO I, DA LEI DO INQUILINATO, ESPECIALMENTE QUANDO ESSA INADIMPLÊNCIA DECORRE DE MOTIVO RELEVANTE E ESTÁ DIRETAMENTE RELACIONADA À VIOLAÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DO LOCADOR.





DOS GASTOS SUPLEMENTARES COM VAZAMENTO DE GÁS E DO RISCO À VIDA DOS OCUPANTES DO IMÓVEL

Como se não bastassem os prejuízos materiais e emocionais advindos da grave contaminação da água fornecida no imóvel, os notificados passaram a enfrentar, ainda, uma situação de extremo risco e insegurança: **A EXISTÊNCIA DE VAZAMENTO DE GÁS NAS INSTALAÇÕES INTERNAS DA RESIDÊNCIA LOCADA.**

Tal fato, além de comprometer a habitabilidade do imóvel, colocou em iminente perigo a vida e a integridade física do Sr. Frederico Alex, de sua esposa e, especialmente, de seus dois filhos menores, diante da ameaça concreta de explosão e intoxicação.

Diante da omissão dos locadores e da urgência que o caso exigia, o Sr. Frederico foi compelido a contratar, por sua conta e risco, os serviços de verificação técnica, mão de obra especializada e aquisição de materiais para a correção do vazamento. Os custos dessa intervenção emergencial estão devidamente registrados na Nota de Serviço nº 211-2025, que acompanha esta resposta extrajudicial.





MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS



DOUTOR AQUECEDOR

Nota de serviço 211-2025

Cliente: Frederico Cavalcante

Estrada Alceu de Carvalho, 555, casa D8A Condomínio Artlife
Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro-RJ

+55 (21) 99782-1193

Serviços

Descrição	Unidade	Preço unitário	Qtd.	Preço
Assistência técnica		R\$ 1.070,00	1	R\$ 1.070,00
Fluxostato - R\$720,00				
Válvula de pressão do botijão, mangueiras e regulador - R\$350				
Total				R\$ 1.070,00

Pagamento

Meios de pagamento

Dinheiro, cartão de crédito, cartão de débito ou pix.

Garantia

Período de garantia

12 meses

Condições da garantia

Garantia nos serviços prestados

Rio de Janeiro, 14/04/2025

DOUTOR AQUECEDOR
Patrick Pedra

DOUTOR AQUECEDOR COMERCIO E SERVICOS
LTDA
CNPJ: 50.721.654/0001-82
Avenida Alfredo Balthazar da Silveira, 580, Lj116A
Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro-RJ
CEP 22790-710
@doutoraquecedor

contato@doutoraquecedor.com.br
+55 (21) 4101-9727

Página 1/1

marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.



Assinado eletronicamente por: VAGNER GOMES CRUZ - 02/07/2025 15:55:18

<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070215551797600000195414284>

Número do documento: 25070215551797600000195414284

Num. 205670763 - Pág. 14

Importa destacar que tais despesas não poderiam, em hipótese alguma, ser suportadas pelos locatários, por se tratar de obrigação legal e contratual do locador manter o imóvel em condições de segurança e habitabilidade, nos termos do art. 22, incisos I e IV, da Lei nº 8.245/91.

Além da grave falha na manutenção da rede de gás, que se trata de item essencial e sensível à segurança doméstica, houve também violação aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da proteção à infância e do direito à moradia segura (artigos 1º, III, 6º e 227 da Constituição Federal), tendo em vista que a vida de toda a família esteve — e ainda está — sob risco em decorrência do estado precário das instalações.

Trata-se, portanto, de situação que transcende o mero inadimplemento contratual, configurando defeito essencial na prestação do serviço locatício, com potencial responsabilização civil do locador pelos danos causados e pelos riscos expostos aos ocupantes do imóvel.

DO DIREITO À COMPENSAÇÃO COM A CAUÇÃO E DO ENCERRAMENTO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA POR FALTA DE CONDIÇÕES DE HABITAÇÃO

Em atenção ao princípio da boa-fé objetiva e à função social do contrato (art. 421 e 422 do Código Civil), impõe-se reconhecer que o Sr. Frederico Alex de Lima Cavalcante e sua esposa, Sra. Monique Correa Cordeiro, cumpriram integralmente a obrigação contratual relativa à caução, tendo efetuado, no início da locação, depósito no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), correspondente a três meses de aluguel, conforme pactuado entre as partes.

Diante da grave sucessão de problemas estruturais e sanitários enfrentados no imóvel — notadamente o fornecimento de água contaminada e o vazamento de gás, que colocaram em risco direto a saúde e a vida da família, inclusive de seus dois filhos menores — os notificados foram impossibilitados de manter a





pontualidade dos pagamentos nos meses de fevereiro, março e abril de 2025, arcando, paralelamente, com gastos extraordinários para tentar minimizar os danos.

Portanto, requer-se que seja reconhecido o direito dos notificados à compensação da caução com os alugueis vencidos relativos a fevereiro, março, abril e maio de 2025, conforme autoriza expressamente o art. 39, inciso I, da Lei nº 8.245/91, que trata da possibilidade de retenção da caução como forma de satisfação de débitos locatícios, especialmente quando configurado o inadimplemento justificado e amparado por vício na prestação da obrigação principal — neste caso, a manutenção de um imóvel em condições de uso residencial, o que evidentemente não se verificou.

DOS DANOS MORAIS E MATERIAIS SUPORTADOS PELOS NOTIFICADOS

Cumpram-se destacar que os Notificados, desde o início da locação, vêm enfrentando sérios e reiterados problemas estruturais e sanitários no imóvel, os quais vêm gerando danos materiais mensuráveis e danos morais inegáveis, especialmente em razão da água contaminada e do vazamento de gás existente nas instalações internas da residência.

No que tange aos danos materiais, destacam-se as despesas suportadas com atendimento médico, consultas, exames, medicamentos e tratamentos dermatológicos contínuos para a menor Manuella Cordeiro, filha dos Notificados, que desenvolveu infecção cutânea severa comprovadamente causada pela presença de fungos e bactérias na água fornecida no imóvel, conforme laudos médicos e receituários anexos.

Soma-se a isso os gastos adicionais com compra de água potável e a necessidade de substituição de alimentos e produtos afetados pela má qualidade da água. Além disso, os Notificados vêm arcando com os custos decorrentes do vazamento de gás, fato gravíssimo que, além do risco iminente à segurança da família, obrigou-os a buscar reparos emergenciais.





Quanto aos danos morais, estes se revelam inquestionáveis diante da situação de profundo sofrimento enfrentado pela menor Manuella, cuja saúde física e emocional foi gravemente abalada. A criança encontra-se em tratamento medicamentoso intensivo, sob uso contínuo de antifúngicos e afastada das atividades escolares, acumulando prejuízos pedagógicos e emocionais que poderão comprometer, inclusive, a conclusão de seu ano letivo. A dor, a angústia e o sofrimento vivenciados pela menor e por sua família ultrapassam, com larga margem, os limites do mero aborrecimento cotidiano, configurando verdadeira ofensa à dignidade da pessoa humana, especialmente à proteção integral da criança, prevista no artigo 227 da Constituição Federal.

Dessa forma, resta evidente que a inadimplência momentânea dos aluguéis decorre de situação emergencial e de força maior, não podendo ser analisada fora do contexto de risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da família, sobretudo de uma criança doente. Assim, eventual cobrança de valores em atraso deve levar em consideração o inadimplemento justificado, com vistas à preservação do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva, além da apuração e compensação dos danos materiais e morais suportados pelos Notificados.

FRENTE À ABSOLUTA AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E À CLARA VIOLACÃO AO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA DIGNA (ART. 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL), O SR. FREDERICO INFORMA, COM PESAR E FRUSTRAÇÃO, QUE ESTÁ PROVIDENCIANDO A DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL ATÉ O FINAL DO MÊS DE JULHO DE 2025, UMA VEZ QUE NÃO É MAIS POSSÍVEL MANTER SUA FAMÍLIA EM LOCAL QUE COLOCA EM RISCO SUA SAÚDE, SEGURANÇA E DIGNIDADE.

Dessa forma, requer-se que:

a-) Seja reconhecida a compensação integral da caução de R\$ 75.000,00 com os alugueis vencidos até maio de 2025;





b-) Seja reconhecido como devido apenas os aluguéis correspondentes aos meses de junho e julho de 2025, comprometendo-se o Sr. Frederico a regularizá-los em momento oportuno, conforme seus esforços financeiros atuais;

c-) Seja considerada rescindida a relação locatícia de forma amigável a partir da data da efetiva desocupação do imóvel, **prevista para o final de julho de 2025**, sem imposição de multas ou penalidades, em razão da flagrante inexecução parcial do contrato por parte do locador, conforme fundamentos expostos.

Ressalta-se, por fim, que o presente pleito não visa o inadimplemento voluntário, tampouco o descumprimento das obrigações contratuais, mas sim a recomposição do equilíbrio contratual e a preservação da dignidade da família locatária, profundamente abalada por circunstâncias alheias à sua vontade.

Desde o início da relação locatícia, os notificados atuaram com boa-fé, responsabilidade e respeito, buscando sempre o diálogo como meio de resolução dos conflitos. O que ora se requer é apenas o reconhecimento de uma realidade concreta e dolorosa, para que não se perpetue a penalização de quem, mesmo diante de adversidades tão graves, permaneceu buscando soluções e zelando pelo bem-estar de seus filhos menores. **Que prevaleça, portanto, a justiça, a razoabilidade e a função social do contrato, como princípios norteadores da presente demanda.**

DIANTE DE TODO O EXPOSTO, REQUER-SE QUE OS NOTIFICANTES CONSIDEREM AS JUSTIFICATIVAS ORA APRESENTADAS, RECONHEÇAM A COMPENSAÇÃO DA CAUÇÃO CONFORME DEMONSTRADO, E ADMITAM COMO DEVIDOS, EXCLUSIVAMENTE, OS ALUGUÉIS CORRESPONDENTES AOS MESES DE JUNHO E JULHO DE 2025, DIANTE DA PREVISÃO DE DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL ATÉ O FINAL DO REFERIDO MÊS.





MARCOS TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Espera-se que esta resposta seja recebida com a devida sensibilidade, juridicidade e bom senso, a fim de se evitar o agravamento de um litígio que pode — e deve — ser superado por meio do respeito à realidade contratual e à condição humana das partes envolvidas.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2025.

ROSANGELA DOS SANTOS FERNANDES

OAB/RJ 253.324



marcostavaresadvassociados@hotmail.com



Av. Brigadeiro Lima e Silva, 1065, sala 112,
Jardim Vinte e Cinco de Agosto
Duque de Caxias-RJ.

