**MODELO DE PETIÇÃO**

**LOCAÇÃO. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CUMULADA COM COBRANÇA.**

**PEDIDO LIMINAR. INICIAL**

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, endereço e CNPJ), pessoa jurídica de direito privado, representada por (nome, endereço e CNPJ), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem respeitosamente ajuizar a presente Ação de despejo por denúncia vazia c/c cobrança de aluguéis e encargos e pedido liminar contra (nome, qualificação, endereço e CNPJ), (nome, qualificação, endereço e CPF) e (nome, qualificação, endereço e CPF), pelas seguintes razões de fato e direito adiante articuladas:

I- DOS FATOS

1. A Autora e a 1ª Ré firmaram contrato de locação do imóvel ..., pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em ... e término em ..., conforme descrito no contrato de locação n. ... e respectivos aditivos contratuais.

2. Foi pactuado o aluguel no valor de R$ ... (...), a ser pago todo dia ... de cada mês, sendo que, para os primeiros 6 (seis) meses, foi convencionado um desconto mensal no valor de R$ ...(...) para a execução de benfeitorias, conforme previsão do aditivo contratual (doc. n. ...).

3. Em ..., as partes acordaram que o vencimento dos aluguéis se daria todo dia ... de cada mês que a partir do aluguel com vencimento no dia ... de ... de ... até o fim do contrato, o valor convencionado seria de R$ ... (...).

4. Os Réus ... e ... são fiadores solidários das dívidas pela 1ª Ré, havendo renunciado a qualquer benefício de ordem (doc. n. ...).

5. Findo o contrato de Locação em ..., como já mencionado, o mesmo indeterminou, ao passo que em ... os 1º e 2º Réus não demonstraram disposição para a entrega das chaves do imóvel, tampouco em exibir a documentação requerida na Notificação Extrajudicial (doc. n. ...), conforme imposição da Cláusula do Contrato de Locação (doc. n. ...).

6. Ademais, o Contrato de Locação traz expressa previsão quanto ao atraso no pagamento dos aluguéis (doc. n. ...).

7. Apesar de terem sido pagos os Aluguéis referentes ao período de ... a ..., em atraso, a 1ª Ré não pagou o valor de 20% sobre o mesmo, a título de multa, correspondente a R$ ... (...), cada, apesar das insistentes cobranças da Autora, incorrendo os Réus, portanto, em mora.

8. Ainda, encontram-se em atraso quanto aos pagamentos dos aluguéis referentes aos meses de ..., ..., ..., ..., ... e ..., no valor de R$ ... (...) cada, e também não efetuaram o pagamento das multas correspondentes.

9. Ademais constata-se a existência de dívida ativa relativa ao inadimplemento de IPTU’s, durante a locação, conforme doc. n. ...

10. Destarte, os Réus restam inadimplentes ante a autora nas seguintes parcelas, de aluguéis e acessórios (doc. n. ...):

(descrever em tabela a atualização do débito)

11. Ainda, uma vez que deram motivo à presente ação devem ser condenados ao pagamento correspondente às custas processuais e cartorárias e honorários advocatícios a serem fixados em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, conforme descrito na respectiva tabela (doc. n. ...).

12. Como se verá a seguir, a procedência do pedido de despejo e o reconhecimento da dívida apontada em favor da autora são medidas de rigor.

II- DO DIREITO - DO FIM DA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DENUNCIADA POR ESCRITO QUE ENSEJA O DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA E A COBRANÇA JUDICIAL DE ENCARGOS DE ALUGUÉIS PAGOS EM ATRASO E ALUGUÉIS VENCIDOS E AINDA NÃO PAGOS

13. Nos termos do artigo 57 da Lei n. 8.245/91:

“*Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação*.”

14. Chegando o Contrato de Locação à termo em ..., momento em que se indeterminou, e tendo o fim a locação sendo denunciada na forma da Lei, mantendo-se os Réus inertes, a decretação do despejo é medida de rigor.

15. Além disso, cabe a cobrança dos valores em atraso, nos termos do artigo 327 do CPC/2015 e artigo 62 da Lei n. 8.245/91:

“*Art. 327. É lícita a cumulação, em um único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão.*

*§ 1o São requisitos de admissibilidade da cumulação que:*

*I - os pedidos sejam compatíveis entre si;*

*II - seja competente para conhecer deles o mesmo juízo;*

*III - seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.*

*§ 2o Quando, para cada pedido, corresponder tipo diverso de procedimento, será admitida a cumulação se o autor empregar o procedimento comum, sem prejuízo do emprego das técnicas processuais diferenciadas previstas nos procedimentos especiais a que se sujeitam um ou mais pedidos cumulados, que não forem incompatíveis com as disposições sobre o procedimento comum.*

*§ 3o O inciso I do § 1o não se aplica às cumulações de pedidos de que trata o art. 326*.”

“*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;*

*II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:*

*a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;*

*b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;*

*c) os juros de mora;*

*d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;*

*III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;*

*IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;*

*V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos;*

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

*Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação*.”

16. Vejam que os pedidos de despejo e cobrança de aluguéis têm como ponto de partida o Contrato de Locação n. ... e respectivos aditivos contratuais; o Juízo Cível de ... é que possui competência para conhecer dos mesmos, nos termos do artigo 58, II, da Lei n. 8.245/91 e; ambos os pedidos devem ser regidos pelo rito ordinário.

17. De se frisar, uma vez mais, que os Réus ... e ... são devedores solidários com a 1ª Ré, uma vez que renunciaram ao benefício de ordem previsto nos artigos 823, 827 e 839, incidindo nas hipóteses do artigo 828, I e II, do CC/02:

“*Art. 828. Não aproveita este benefício ao fiador:*

*I - se ele o renunciou expressamente;*

*II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;*

*(...)*”

18. Tendo em vista o atraso das parcelas e o inadimplemento de obrigação contratual, conforme exposto alhures e os cálculos em anexo, devem ser condenados o réus ao pagamento do valor de R$ ... (...), acrescido de custas processuais e cartorárias R$ ... (...) (doc. n. ...), tudo corrigido e atualizado desde o inadimplemento, fixando-se honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) do valor total da condenação.

III- DA NECESSIDADE DA CONCESSÃO DA LIMINAR DE DESPEJO

19. Dispõe o artigo 59, § 1º, VIII, da Lei n. 8.245/91:

“*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:*

*(...)*

*VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;*

*(...).*”

20. Os requisitos para a concessão de liminar de despejo estão preenchidos, *in casu*, vez que:

- trata-se de pedido de despejo por denúncia vazia;

- houve o envio e cumprimento da notificação comunicando o intento de retomada do imóvel em ..., relativamente aos 1º e 2º Réus, e em ... a 3ª Ré (doc. n. ...), e;

- A Autora presta nesta oportunidade a caução de 3 (três) meses de aluguel, num total de R$ ... (...) (doc. n. ...).

21. Importante destacar que não haverá qualquer prejuízo aos Réus já que, nos termos do artigo 64, § 2º da Lei 8.245/91, na eventualidade de ser reformada a decisão liminar que conceder o despejo, o valor da caução reverterá em favor dos mesmos, como indenização mínima das perdas e danos, podendo estes reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

22. Destarte, deve V. Exa. determinar o despejo dos Réus *initio litis e inaudita altera parte*, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação, sob pena de se realizar nos termos do art. 65 da Lei nº 8.245/91.

IV- DA EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS

23. O artigo 396 do CPC/2015 faculta ao Juiz ordenar à parte a exibição de documentos relativos à causa, que se ache em seu poder.

24. Tomando conhecimento da Notificação Extrajudicial na qual também foi requerida a exibição de documentos relativos à locação - nos termos da cláusula Segunda do contrato firmado (doc. n. ...) - os Réus assim não procederam, não possuindo a Autora informações sobre a regularidade de diverso encargos locatícios.

25. Destarte, deve V. Exa. impor aos Réus a obrigatoriedade de exibir os comprovantes de pagamento dos aluguéis e encargos ajustados, quais sejam, IPTU, taxas de luz e Energia, Água, Esgoto, Taxa de incêndio, Prêmio de Seguro Contra incêndio, e quaisquer outras cobranças, notificações, intimações, multas ou exigências, despesas e/ou tributos cobrados pelos entes públicos e privados relativos ao imóvel, além de eventuais despesas de condomínio, CND’s e comprovantes de baixa e quitação nos registros e contratos formalizados perante a Prefeitura de ..., Governo de ... e União, INSS, CEMIG (protocolo do pedido de emissão de conta final de consumo de energia elétrica e de água e desligamento sem a retirada do relógio, acompanhado dos comprovantes de pagamento) e demais entes públicos como autarquias, empresas públicas, fundações e concessionárias, que tenham relação com o imóvel, sob pena do previsto no artigo 400 do CPC/2015, considerar que tais obrigações não foram cumpridas, viabilizando a sua cobrança nos presentes autos.

V- PEDIDOS

26. ***Ex positis***, requer:

a) seja concedida a liminar de desocupação do imóvel *inaudita altera parte*, ante o cumprimento dos requisitos legais, inclusive o depósito de caução referente a 3 (três) meses de aluguel, anotando o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação, sob pena de recolhimento da caução será apresentado posteriormente a distribuição da presente ação, uma vez tratar-se de requisito para a emissão da guia o fornecimento do número do processo;

b) a citação dos Réus por Oficial de Justiça, nos endereços contidos no preâmbulo, para, querendo, contestar o feito, sob pena de revelia;

c) seja confirmada a liminar requerida julgando procedente o pedido de despejo contra os Réus, observado o prazo de 15 (quinze) dias, nos termos da alínea “a”, do § 1º, do artigo 63 da Lei n. 8.245/91, se for o caso;

d) a condenação dos réus ao pagamento de valor de R$ ... (...), corrigido e atualizado desde o inadimplemento, sem prejuízo dos demais aluguéis, acessórios e despesas inadimplidos pelos Réus no curso desta ação, além do valor devido para a restituição do imóvel ao seu perfeito estado de funcionamento e conservação, da forma como foi recebido (Cláusula Sexta e Sétima - doc. n. ...), até a efetiva entrega das chaves ou desocupação do imóvel, após decretado o despejo;

e) a exibição de documentos nos termos do artigo 396 do CPC/2015 e Cláusula Segunda do Contrato de Locação (doc. n. ...), sob pena do previsto no artigo 400 do CPC/2015, considerar que tais obrigações não foram cumpridas, viabilizando a cobrança nos presentes autos;

f) sejam os Réus condenados ao pagamento das custas cartorárias (R$ ...), processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor da condenação;

g) a produção de todas as provas admitidas em direito, principalmente, documental, pericial, testemunhal e depoimento pessoal dos Réus, sob pena de confissão.

Valor da Causa R$ ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)