**DESPEJO CUMULADO COM COBRANÇA**

autor requer o **despejo**, pelo inadimplemento no pagamento dos alugueres e taxas pelo réu, pleiteando cumulativamente o depósito das parcelas vencidas e as que se vencerem no curso do processo, acrescidas de correção monetária e juros.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DE ....**

.................................................. (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CIC nº ...., e sua esposa .............. (qualificação), residentes e domiciliados nesta Cidade, por seus advogados infra assinados (doc. proc. incluso), com escritório na Rua .... nº ...., nesta ...., onde recebem intimações, vêm à presença de Vossa Excelência, com supedâneo no artigo 9º, incisos II e III, da Lei 8.245/91, propor em face de

..................................., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC sob o nº ...., estabelecida na Rua .... nº ...., o presente

# DESPEJO CUMULADO COM COBRANÇA

pelos fundamentos fáticos e jurídicos a seguir aduzidos:

Através de instrumento particular de contrato de locação, firmado pelas partes em .../.../..., o ora Autor cedeu à ora Réu, para fins não residenciais, pelo prazo de .... ano(s), o imóvel constituído por uma loja com .... m², situada na Rua .... nº ...., o qual encontra-se prorrogado por prazo indeterminado, cujo aluguel total vigente é de R$ .... (....) mensais.

Como garantia pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Locatária, ora Requerida, na qualidade de fiadores e principais pagadores, firmaram o mencionado instrumento locatício os Srs. .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CIC nº .... e sua esposa ...., residentes e domiciliados na Rua .... nº ...., nesta .... e, ainda, o Sr. .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CIC nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº ...., cidade......

Na cláusula ...., as partes estabeleceram o aluguel inicial de R$ .... (....) mensais, o qual deveria ser pago até o dia do vencimento de cada mês, que seria reajustado trimestralmente, conforme índice da variação do IGP (Índice Geral de Preços) ocorrido no período (cláusula ....), convencionando-se, ainda, que os impostos, taxas, condômino e seguro seriam pagos pela locatária juntamente com os alugueres (cláusula ....).

Entretanto, embora a Ré tenha se obrigado, expressamente, o pagamento pontual dos alugueres, a mesma encontra-se inadimplente relativamente aos meses de .../..., .../..., .../..., .../... e .../..., nos valores originários, total de R$ ...., R$ ...., R$ ...., R$.... e R$ ...., vencidos, respectivamente, em .../.../..., .../.../..., .../.../..., .../.../... e .../.../...

Além do inadimplemento dos alugueres acima noticiados, a Requerida, do mesmo modo, descumpriu sua obrigação de pagamento do IPTU sobre o imóvel locado, não tendo pago as parcelas ...., ...., ...., ...., e ...., com vencimentos em .../.../..., .../.../..., .../.../..., .../.../... e .../.../..., respectivamente, nos correspondentes valores originários de R$ ...., R$ ...., R$ ...., R$ .... e R$ ...., que foram pagos pelos Autores, conforme comprovantes inclusos.

Pelo supra exposto, constata-se que, em decorrência de seu inadimplento, a Requerida está em débito pela quantia, originária, de R$ ...., relativa aos alugueres, sobre a qual deve incidir correção monetária, mais multa de 10%, juros moratórios de 12% ao ano (cláusula ....), e a importância, originária de R$ ...., relativa ao IPTU que deve sofrer o acréscimo de correção monetária, bem como deverá a Ré responder pelos honorários advocatícios de 20% sobre o total, tudo na forma do cálculo demonstrativo em anexo, que remonta, nesta data, a R$ ...., que faz parte integrante desta, mais custas e despesas processuais.

Os Autores tentaram de todas as formas o recebimento dos alugueres pela Requerida, a qual não tomou nenhuma providência para honrar suas obrigações, permanecendo na posse do imóvel e em mora, não restando aos Requerentes outra alternativa, senão a presente ação.

Saliente-se que, além do dever contratual de pagar os alugueres, previsto na cláusula .... a Requerida deveria cumprir tal obrigação, na forma estabelecida no artigo 23, inciso I, da Lei 8.245/91.

O artigo 9º, inciso III, do mesmo Diploma Legal, estabelece que a locação será rescindida, decretando-se o despejo, quando o locatário deixar de pagar o aluguel e demais encargos.

"In fact et in jure", constata-se, insofismavelmente, que a Requerida violou seus deveres contratuais e legais, ao deixar de pagar os aluguéis e IPTU, anteriormente mencionados, ensejando a rescisão do contrato de locação mantido entre as partes, com a conseqüente decretação de despejo.

# A COBRANÇA

Por outro lado, é perfeitamente cabível a cumulação de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos alugueres e encargos, vencidos e não pagos, consoante faculdade consubstanciada no artigo 62, inciso I, da Lei 8.245/91, devendo a Requerida ser condenada ao pagamento dos mesmos, devidamente atualizados, mais juros moratórios de 12% ao ano, multa de 10%, estabelecida na cláusula ...., cujo crédito dos Autores, nesta data, totaliza R$ ...., conforme demonstrativo incluso, bem como os que se vencerem até a efetiva devolução do imóvel (art. 290, do CPC), condenando-a, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na ordem de 20% sobre o valor do débito.

Outrossim, se porventura a Ré pretender purgar a mora com o fim de rescisão contratual, deverá ser observado o procedimento previsto no artigo 62, inciso II e seguintes da mencionada Lei, devendo o pagamento englobar todos os alugueres vencidos e não pagos, até a sua efetivação, acrescidos da devida correção monetária, juros moratórios e a multa contratual, honorários advocatícios sobre o total e mais despesas processuais, em conformidade com o cálculo especificado em anexo, que fica fazendo parte integrante desta.

**FACE O EXPOSTO, REQUER A VOSSA EXCELÊNCIA:**

a. a citação da Ré, na pessoa de sua representante legal, ...., pelo correio, mediante carta registrada com AR, no endereço mencionado, com a faculdade prevista no artigo 172, § 2ª, do CPC, para que, no prazo de 15 (QUINZE) DIAS conteste a ação, em todos os seus fundamentos, sob pena de presumirem-se verdadeiros os fatos aqui articulados,

ou,

para que, nesse mesmo prazo, purgue a mora, independente de cálculo judicial, mediante depósito de quantia suficiente para pagamento dos aluguéis e encargos (IPTU) vencidos, acrescidos de correção monetária, juros, multa contratual, honorários advocatícios de 20% sobre o total, conforme demonstrativo anexo e os que se vencerem, bem como custas processuais;

b. se necessário, a produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente a documental, oitiva de testemunhas e o depoimento pessoal do Réu, sob pena de confissão;

c. a intimação, pelo correio, mediante carta registrada com AR dos fiadores, .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CIC nº .... e sua esposa ...., residentes e domiciliados na Rua .... nº ...., nesta .... e, ainda, o Sr. .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CIC nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº ...., nesta cidade, para que tomem ciência da presente e respondam pelo débito;

d. ao final, seja julgada totalmente procedente esta ação, rescindindo-se a locação, decretando-se o despejo da Ré, com prazo para desocupação não superior a 15 dias, condenando-a ao pagamento dos valores locatícios e encargos (IPTU) já vencidos e dos que se vencerem, até a efetiva desocupação do imóvel, acrescidos de correção monetária, juros, multa contratual, despesas processuais e honorários advocatícios na ordem de 20%.

e. derradeiramente, que na sentença, desde logo, seja fixado o valor da caução, para a hipótese de sua execução provisória, na pendência de eventual recurso.

Dá-se à presente, para fins de direito, o valor de R$ .... (....).

Nestes termos,

Pede deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado