AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO DE DESOCUPAÇÃO LIMINAR NA HIPÓTESE DE AUSÊNCIA DE GARANTIAS

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da (...).

Urgente: requer a concessão de liminar.

(...), por seus procuradores (documento 1), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, em face de (...), a competente

Ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e encargos, cumulada com cobrança,

o que faz com supedâneo nos arts. 9º, III, 62 e 59, § 1º, IX, da Lei 8.245, de 18.10.1991, e pelas razões de fato e de direito que, a seguir, articuladamente, passa a aduzir:

O autor locou ao réu, para fins residenciais, a partir (...), o imóvel da Rua (...), mediante contrato escrito (documento 2), pelo prazo de (...) meses e aluguel atual de R$ (...) mensais, cabendo, ainda, ao locatário, o pagamento dos encargos descritos no contrato.

Não há qualquer garantia prevista no contrato de locação.

Ocorre que o réu não paga aluguéis e (ou) encargos desde (...), sendo que os encargos (IPTU e despesas condominiais) não são por ele pagos desde (...), acorde com demonstrativo e comprovantes enviados pela administradora (documento 3).

Seu débito atual é de R$ (...), conforme discriminado na planilha anexa (documento 4), não restando alternativa ao autor senão a propositura da presente ação.

Citação e pedido

Isto posto, requer o autor:

a) Seja o réu citado por intermédio do Sr. Oficial de Justiça, com os permissivos do art. 212, § 2.°, do Código de Processo Civil, para que, no prazo de quinze dias da citação, emende a mora sob pena de despejo liminar, na forma prevista no inciso II, do art. 62, da Lei 8.245/1991, mediante depósito judicial atualizado do débito discriminado na planilha anexa (documento 4), incluindo prestações vincendas, custas e honorários de advogado na base de 10% (ou outro percentual estipulado no contrato, de até 20%) do valor do débito, nos termos da letra d do inciso II do art. 62 (somente para o caso de emenda de mora), ou ofereça a defesa que tiver, sob pena de aplicar-lhe os efeitos da revelia;

b) a ciência da presente a eventuais ocupantes e sublocatários (art. 59, § 2º, da Lei 8.245/1991);

Pedido de liminar

c) Nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/1991, requer-se a concessão de desocupação liminar, no prazo de quinze dias, tendo em vista que a presente locação é desprovida de qualquer das garantias previstas no art. 37, da Lei 8.245/1991, devendo o aviso constar da citação inicial, permanecendo uma via do mandado com o Sr. Oficial de Justiça, que deverá cumpri-lo no caso de ausência de purgação da mora no prazo de quinze dias, com a expedição de mandado de despejo com as cláusulas de arrombamento e requisição de força, se necessária, e remoção dos bens para depositário, caso o réu não os queira retirar.

Ao final, requer o autor digne-se Vossa Excelência de:

a) julgar procedente a ação, declarando a extinção da relação ex locato, decretando ou confirmando o despejo do réu;

b) condenar o réu ao pagamento do débito composto pelos alugueres e encargos acrescidos de multas e correções, até o momento efetivo da desocupação, nos termos do art. 62, I, da Lei 8.245/1991, além de custas processuais e honorários de advogado, devendo-se proceder à cobrança nos mesmos autos da ação de despejo, facultando-se a cobrança antes da desocupação do imóvel.

Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, o autor desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em auto-composição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, o autor desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em auto composição, aguardando

a designação de audiência de conciliação.

Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor da causa:

Dá-se à causa o valor de R$ (...) (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

(Local e data)

(Nome do advogado e número de inscrição na OAB)