AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO SEM CUMULAÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS

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

 (...), por seus procuradores (documento 01), 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,

que faz com supedâneo nos artigos 9º, III, e 62 da Lei 8.245/1991 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 de (...), o imóvel da rua (...) mediante contrato escrito (documento 02), pelo prazo de 30 (trinta) meses e aluguel inicial de R$ (...) mensais, cabendo, ainda, ao locatário, o pagamento dos encargos descritos no contrato.

Ocorre que o réu não paga aluguéis desde (...), sendo que os encargos (IPTUs e despesas condominiais) não foram por ele pagos no mês de novembro (vencimento em ...), acorde com demonstrativo e comprovantes enviados pela administradora (documento 03).

Seu débito atual é de R$ (...), conforme discriminação em planilha anexa (documento 05).

Citação e pedido

Isto posto, requer o autor:

a) seja o réu citado por intermédio do Sr. oficial de justiça (ou por via postal, se autorizada no contrato), com os permissivos do artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil, para que emende a mora na forma prevista no artigo 62 da Lei 8.245/1991, mediante depósito judicial atualizado do débito discriminado na planilha anexa (documento 04), inclusive prestações vincendas, custas e honorários de advogado no patamar 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, 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);

c) a ciência aos Fiadores Sr. (...) e Sra. (...), domiciliados na (...) para que não aleguem desconhecimento desta demanda;

Ex positis, requer, ainda, digne-se Vossa Excelência:

Julgar, ao final, procedente a ação, declarando a extinção da relação ex locato, decretando o despejo, com a condenação do réu no pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

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

Data

Advogado (OAB)