AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, CUMULADA COM COBRANÇA EM FACE DO FIADOR

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

(...), 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. 9.º, III e 62 e 59, § 1.º, IX, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e pelas razões de fato e de direito que, a seguir, articuladamente, passa a aduzir:

O autor locou ao locatário-réu, para fins residenciais, a partir de (...), 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.

Ocorre que o locatário-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

Com relação ao locatário:

a) Seja o locatário-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, na forma prevista no art. 62 da Lei 8.245/1991, mediante depósito judicial atualizado do débito discriminado na planilha anexa (documento 4), inclusive 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, § 2.º da Lei 8.245/1991);

Com relação aos fiadores:

c) Citação do Sr. (...) e da Sra. (...), residentes e domiciliados na Rua (...), por intermédio do Sr. Oficial de Justiça (ou por via postal, se autorizada no contrato), com os permissivos do art. 212, § 2.°, do Código de Processo Civil, para que, no prazo de quinze dias da citação, emendem a mora, na forma prevista no art. 62 da Lei 8.245/1991, mediante depósito judicial atualizado do débito discriminado na planilha anexa (documento 4), 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 (art. 62, II, d, somente para o caso de emenda de mora), ou ofereça a defesa que tiverem, sob pena de aplicar-lhes os efeitos da revelia;

Caso não seja emendada a mora, ou se for contestada a ação por qualquer deles, requer o autor digne-se Vossa Excelência de:

a) Julgar, ao final, procedente a ação, declarando a extinção da relação ex locato, decretando o despejo do locatário-réu;

b) Condenar locatário-réu e fiadores-réus, solidariamente, no 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 e número de inscrição do advogado na OAB)