

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

LEI 8.245/91 — INADIMPLEMENTO - LOCAÇÃO COMERCIAL - ALUGUEL - ART. 290/CPC - COBRANÇA

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª 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, nesta, 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, nesta 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, condomínio 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 en