

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO — COBRANÇA DE ALUGUEL - ENCARGOS - INADIMPLÊNCIA - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS - LEI 8.245/91

EMENTA

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..., ESTADO DO ... brasileiro, inscrito no CPF/MF sob n.º ..., residente à rua ...sobrado ..., e domiciliado na cidade de ..., através de sua procuradora... Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º...com sede à ..., na cidade de ..., vem à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, por seu advogado infra - assinado, ut instrumento de mandato em anexo, com escritório profissional no endereço constante do rodapé, local onde passa a receber notificações e intimações, propor **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** cumulada com cobrança de alugueres e demais em face de ... brasileiro, separado, analista de sistema, inscrito no CPF/MF sob nº ... residente atualmente na Rua ... e domiciliado na cidade de .../..., telefone ... o que faz com fundamento legal nos artigos 5º1, 9º, inciso III, 62 e incisos II e III da Lei nº 8.245/91, ante as razões que passa a aduzir: 1 Art. 5º. Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo. 2 Art. 9. A locação também poderá ser desfeita: III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; 3 Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observa-se-á o seguinte: I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios das locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: a) os aluguéis e acessórios das locação que venceram até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; DOS FATOS: O requerente locou para o requerido o imóvel localizado à rua ... na cidade de ..., conforme se pode observar do contrato de locação em anexo. Além do aluguel, o requerido ficou responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel. Despesas com contratação do seguro fiança locatária, condomínio, luz, e outros encargos enumerados na cláusula 11º do contrato de locação. Ocorre Excelência que o locatário está inadimplente quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos em ... Conforme se pode observar dos avisos de cobrança que ora se juntam. Esgotados os meios amigáveis, resta ao locador socorrer-se ao poder Judiciário para rescindir o contrato de locação, obter a desocupação do imóvel e receber as importâncias devidas. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS: Havendo atraso no pagamento do aluguel, encargos e outras obrigações, ficou pactuando que o requerido ficaria responsável pelo pagamento da correção monetária, juros legais, e honorários advocatícios, sendo estes no valor equivalente a 20% do débito - cláusula 13º do contrato de locação. O valor devido pelo locatário a título de aluguel e encargos, acrescido das penalidades previstas no contrato de locação, totaliza ... e pode ser assim demonstrado: Cálculo atualizado para ... Índice utilizado: JUSTIÇA ..., o qual é composto pelo Dec. 1.544/95. Parcela: aluguel (...), condomínio 01/03 (...), seguro incêndio (...), iptu (...) e segurança fiança (...) vencidos em ... Data:... Original... Data:... P. Rata:... Corrigido:... Data:... %:... Corrigido:... Data:... %:... Corrigido:... Data:... %:... Corrigido:... Data:... P. Rata:... Corrigido:... a) os juros de mora; b) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa; III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locatário alegar que a oferta não integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação; IV - não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o

locador levantar a quantia depositada; V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos; VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode Ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhido