



Gediel Claudino de Araujo Júnior

PRÁTICA DE LOCAÇÃO

LEI DO INQUILINATO ANOTADA /
QUESTÕES PRÁTICAS / MODELOS DE PEÇAS

8ª Edição
Revista, atualizada e ampliada

PRÁTICA DE LOCAÇÃO



O GEN | Grupo Editorial Nacional – maior plataforma editorial brasileira no segmento científico, técnico e profissional – publica conteúdos nas áreas de concursos, ciências jurídicas, humanas, exatas, da saúde e sociais aplicadas, além de prover serviços direcionados à educação continuada.

As editoras que integram o GEN, das mais respeitadas no mercado editorial, construíram catálogos inigualáveis, com obras decisivas para a formação acadêmica e o aperfeiçoamento de várias gerações de profissionais e estudantes, tendo se tornado sinônimo de qualidade e seriedade.

A missão do GEN e dos núcleos de conteúdo que o compõem é prover a melhor informação científica e distribuí-la de maneira flexível e conveniente, a preços justos, gerando benefícios e servindo a autores, docentes, livreiros, funcionários, colaboradores e acionistas.

Nosso comportamento ético incondicional e nossa responsabilidade social e ambiental são reforçados pela natureza educacional de nossa atividade e dão sustentabilidade ao crescimento contínuo e à rentabilidade do grupo.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

PRÁTICA DE LOCAÇÃO

LEI DO INQUILINATO ANOTADA /
QUESTÕES PRÁTICAS / MODELOS DE PEÇAS

8ª Edição

Revista, atualizada e ampliada



■ A EDITORA ATLAS se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

■ Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa
Copyright © 2018 by

EDITORA ATLAS LTDA

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Rua Conselheiro Nébias, 1384 – Campos Elíseos – 01203-904 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 5080-0770 / (21) 3543-0770
faleconosco@grupogen.com.br / www.grupogen.com.br

■ O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

■ Data de fechamento: 11.09.2017

■ Produção digital: Ozone

■ DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)
(CÂMARA BRASILEIRA DO LIVRO, SP, BRASIL)

A687p

Araújo Júnior, Gediel Claudino de
Prática de locação: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças / Gediel Claudino de Araújo Júnior. – 8. ed., rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2018.

Inclui bibliografia
ISBN 978-85-97-01388-7

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis - Brasil. I. Título.

Dedico este livro à minha família:

meu pai,
Dr. Gediel Claudino de Araujo,

minha mãe (in memoriam),
Ruth da Silva Araujo,

minha mulher,
Sueli Azevedo de Araujo,

meus filhos,
Gediel, Arthur, Bruna e Paola.

meus irmãos,
Carlos César, Delcyr, Mauro Luis, Adriana e Rebeca.

Este livro é fruto de minha experiência profissional, seja como Defensor Público do Estado de São Paulo, onde atuo há longa data na área cível e de família, seja como Professor, lecionando nas áreas de Direito Civil, Processo Civil e Prática Processual Civil.

Meu objetivo não é conceituar, caracterizar ou discutir os temas abordados, mas tão somente passar uma visão prática, invariavelmente já vivida por mim, que forneça respostas simples e diretas às questões mais comuns no dia a dia do profissional do direito. Na busca desse desiderato, procurei organizar conjuntamente as informações, tanto de direito material como de direito processual, de forma a facilitar a consulta e a compreensão dos temas tratados.

Registro que este livro se encontra totalmente atualizado pelo novo CPC, Lei nº 13.105/2015.

Espero, dessa forma, contribuir para facilitar e melhorar o exercício da nossa nobre profissão.

Gediel C. Araujo Jr.

I Lei do Inquilinato Anotada

II Questões Teóricas e Práticas do Direito Locatício

- 1 Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?
- 2 Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?
- 3 Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?
- 4 Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?
- 5 Como deve ser feito o contrato de locação?
- 6 Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?
- 7 Na locação residencial, qual é a melhor opção de prazo para o contrato locativo?
- 8 Como agir diante da inadimplência do inquilino?
- 9 Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?
- 10 Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?
- 11 Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?
- 12 Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?
- 13 O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?
- 14 Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitidas pela Lei do Inquilinato?
- 15 Qual o limite da responsabilidade do fiador?
- 16 Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?
- 17 Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?
- 18 Como agir nos casos em que o inquilino paga o aluguel, mas fica inadimplente com o pagamento das taxas do condomínio e do imposto predial?
- 19 Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?
- 20 Quais as principais características do contrato de locação para temporada?

- 21 O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?
- 22 Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?
- 23 Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?
- 24 Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?
- 25 Quais são os requisitos da ação renovatória?
- 26 Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel?
- 27 Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e encargos?
- 28 Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência?
- 29 No contrato de locação pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória?
- 30 Qual o limite das cláusulas penais moratórias e compensatórias?
- 31 Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado?
- 32 Quais foram as principais inovações introduzidas na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/09?
- 33 Quais as regras que envolvem o contrato de locação fruto de “construção ajustada”?
- 34 O que são as chamadas “cláusulas de raio”?
- 35 Como deve proceder o locatário que deseje rescindir o contrato de locação que esteja valendo por prazo indeterminado?

III Aspectos Teóricos e Práticos da Redação Forense

- 1 Introdução
- 2 Entrevista com o cliente
- 3 Requisitos legais da petição inicial
- 4 Aspectos práticos da redação da petição inicial
- 5 Da defesa do réu

IV Procuração Judicial (mandato judicial)

- 1 Contrato de mandato
- 2 Mandato Judicial
- 3 Substabelecimento
- 4 Responsabilidade civil dos advogados
- 5 Base legal

V Modelos e Formulários

- 1 Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferência
- 2 Ação de cobrança de aluguéis e encargos
- 3 Ação de cobrança de multa prevista no art. 6º da LI contra os fiadores
- 4 Ação de consignação de aluguel
- 5 Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal
- 6 Ação de despejo com amparo em quebra de acordo
- 7 Ação de despejo em razão da alienação do imóvel
- 8 Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público
- 9 Ação de despejo para realização de obras para melhoria do imóvel
- 10 Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente
- 11 Ação de despejo para uso próprio
- 12 Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC)
- 13 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” (esta ação deve ser ajuizada em até 30 dias do fim do contrato)
- 14 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado
- 15 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado
- 16 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no fato do locatário não ter apresentado nova garantia
- 17 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses
- 18 Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação garantido por fiador
- 19 Ação de despejo por falta de pagamento arrimado em contrato de locação sem garantia
- 20 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação garantida por fiadores)
- 21 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação sem garantia)
- 22 Ação de despejo por término do contrato de trabalho
- 23 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação)
- 24 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros

- encargos locatícios, arremada em título judicial (petição de início da fase executiva)
- 25 Ação de indenização por perdas e danos arremada em desvio de uso
- 26 Ação de indenização por perdas e danos arremada em infração ao direito de preferência
- 27 Ação declaratória buscando a extinção da fiança
- 28 Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por perdas e danos
- 29 Ação renovatória
- 30 Ação revisional de aluguel
- 31 Contestação de ação de cobrança arremada em contrato de locação
- 32 Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento
- 33 Contestação de ação de despejo para uso próprio
- 34 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses
- 35 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado
- 36 Contestação de ação de despejo por falta de pagamento
- 37 Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel
- 38 Contrato de locação não residencial garantido por fiador
- 39 Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel
- 40 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel
- 41 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem móvel
- 42 Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa)
- 43 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado)
- 44 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídas no aluguel)
- 45 Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa)
- 46 Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia
- 47 Contrato de locação residencial sem garantia
- 48 Contrato de prestação de serviços advocatícios
- 49 Embargos à execução

- 50 Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da caução
- 51 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), informando ao fiador sobre a separação fática do casal
- 52 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), informando ao locador sobre exoneração da fiança
- 53 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), informando ao locador sobre sub-rogação em razão de separação fática do casal
- 54 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), informando ao locatário que o inquilino irá deixar o imóvel locado no prazo de 30 dias
- 55 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência)
- 56 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediar recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel
- 57 Notificação judicial (ação de notificação)
- 58 Petição arrolando testemunhas
 - 58.1 Modelo
 - 58.2 Segundo modelo (carta que o advogado deve enviar para as pessoas que arrolou como testemunhas, a fim de lhes dar conhecimento da audiência)
- 59 Petição renunciando ao mandato judicial
- 60 Petição requerendo a juntada de documento
- 61 Petição requerendo habilitação
- 62 Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter abandonado o imóvel locado
- 63 Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta
- 64 Procuração ad judicia – pessoa física
- 65 Procuração ad judicia – pessoa jurídica
- 66 Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de liminar em ação de despejo
- 67 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento arrimada em ilegitimidade passiva da parte e inépcia da petição, requerendo ainda revisão dos honorários (recorrente Curador Especial)

- 68 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial
- 69 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da sentença de primeiro grau
- 70 Recurso especial em ação de despejo
- 71 Substabelecimento de procuração ad judicia

Bibliografia

Lei do Inquilinato Anotada

LEI Nº 8.245, DE 18-10-1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Seção I Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em “apart-hotéis”, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

1. conceito e delimitação: locação é a cessão temporária de um bem, mediante pagamento de uma remuneração, normalmente denominada de aluguel. Ressalte-se que para fins da Lei do Inquilinato o que caracteriza um imóvel como “urbano” é a sua destinação (v. g., moradia, comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte ou outra atividade, exceto agrícola), não a sua localização física (urbano ou rural).

2. referência: o CC disciplina o tema nos arts. 565 a 578.

3. jurisprudência:

A destinação do imóvel para locação urbana pode ser para uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991) ou para uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991). (STJ, REsp 1317731/SP, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 11-5-2016)

“Somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos estados e dos municípios, de suas autarquias e fundações públicas não se submetem às normas da Lei nº 8.245/1991, nos expressos termos do artigo 1º, parágrafo único, alínea ‘a’, nº 1, do texto legal. No caso concreto, não consta nenhuma informação no sentido de que o imóvel objeto do contrato de locação seria de titularidade da União, e a Conab mera possuidora deste. Muito pelo contrário, infere-se do acórdão que o imóvel é de propriedade da empresa pública, sujeita às normas aplicáveis às empresas privadas, inclusive nas relações jurídicas contratuais que venha a manter.” (STJ, REsp 1224007/RJ, Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 8-5-2014)

“O rótulo dado ao contrato de locação é irrelevante se caracterizada a relação de locação, ou seja, a utilização de imóvel urbano por outrem mediante pagamento do aluguel ao proprietário.” (TJSP, Apelação 9149949-67.2008.8.26.0000, Rel. Des. José Malerbi, DJ 19-12-2011)

“A locação de terreno urbano para a exploração de serviço de estacionamento não afasta a incidência do regramento da Lei de Locações – Lei nº 8.245/91 –, pois tal atividade não se subsume à exceção contida no art. 1º, parágrafo único, alínea ‘a’, item 2, da referida lei”. (STJ, REsp 1046717/RJ, Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, DJe 27-4-2009)

“O fato do contrato para publicidade no shopping ser destinado aos lojistas não o submete à legislação locatícia específica, que tem por objeto a locação de imóveis,

comerciais ou residenciais. Não há como confundir locação de espaço publicitário com alocação de espaços em shopping center como box, stands ou vagas em shoppings". (TJMG, p. 1.0024.05.656823-1/001, Rel. Des. José Flávio de Almeida, DJ 1º-8-2007)

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende--se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

1. **solidariedade:** segundo o art. 264 do CC "há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda".

2. **referência:** o CC disciplina o instituto da solidariedade nos arts. 264 a 285.

3. **jurisprudência:**

"O contrato de locação não precisa estar assinado por duas testemunhas para servir como título executivo extrajudicial". (STJ, AgInt no AREsp 970755/RS, Ministra Maria Isabel Gallottit, Quarta Turma, DJe 7-4-2017)

"A Lei nº 8.245/91 dispõe em seu art. 2º que na pluralidade de sujeitos na relação locatícia os mesmos são solidários. Dessa forma, pode apenas um dos locadores impugnar a pretensão do autor, sem que possa considerar o silêncio dos demais como concordância ao pedido". (STJ, REsp 137857-SP, p. 140, Rel. Min. Edson Vidigal, Quinta Turma, DJ 23-3-1998)

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

1. **prazo da locação:** na locação de imóvel residencial não cabe a chamada "denúncia vazia" nos contratos firmados por prazo inferior a 30 (trinta) meses (art. 46). Também na locação para temporada, que possui características próprias, a lei prevê um limite máximo de 90 (noventa) dias (art. 48).

2. **vênua conjugal:** a concordância do cônjuge pode ser expressa no próprio contrato de locação, o que é recomendável, ou por instrumento particular.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o

locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744/12)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

1. rescisão do contrato a pedido do locador: a norma estabelecida na primeira parte do caput desse artigo se aplica aos contratos firmados por escrito e por prazo certo e comporta algumas exceções. Com efeito, o locador pode requerer a rescisão do contrato de locação antes do seu fim no caso de: I – prática de infração legal ou contratual; II – falta de pagamento; III – alienação do imóvel (art. 8º); IV – realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público (art. 9º, IV).

2. cláusula penal: de forma geral, pode-se dizer que cláusula penal é um pacto acessório, em que as próprias partes estipulam uma multa para o caso de descumprimento total ou parcial da obrigação. A cláusula penal referida nesse artigo é denominada de “cláusula penal compensatória” e, segundo tradicional jurisprudência, pode ter seu valor fixado em até 3 (três) aluguéis (limite da caução em dinheiro previsto no § 2º do art. 38).

3. redução da cláusula penal: a redação deste artigo foi novamente alterada, agora pela Lei nº 12.744/12, com escopo de inserir exceção à regra que prevê redução proporcional da cláusula penal (art. 413, CC); nos casos em que o proprietário do bem procedeu a reforma, ou construção, segundo especificações do locatário (“construção ajustada”), desejando o locatário fazer denúncia antecipada da locação, deverá fazer o pagamento integral da multa, limitada, no entanto, à soma dos valores dos aluguéis a receber até o final da locação (art. 54-A, § 2º).

4. notificação: a notificação mencionada no parágrafo único pode ser feita por qualquer meio (v. g., carta registrada, cartório de notas, judicialmente, pessoalmente etc.), desde que gere inequívoco conhecimento do fato ao locador.

5. jurisprudência:

“É inaplicável o Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias regidas pela Lei nº 8.245/91” (STJ, REsp 487572/PR, Min. Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, DJ 23-10-2006, p. 346).

“Não pode o locador exigir o cumprimento da obrigação principal cumulada com parcela a título de cláusula compensatória, sob pena de enriquecimento sem causa, pois, na hipótese de inadimplemento total do contrato de locação, ao locador se apresentam as seguintes alternativas: (a) exigir o cumprimento da prestação principal mais a cláusula moratória; (b) a multa compensatória; (c) perdas e danos, de forma que a cláusula contratual que estabelece a cobrança de uma e outras, se mostra abusiva” (TJAP, Apelação cível 469/98, Rel. Des. Dôglas Evangelista, Câmara Única, DJ 20-4-99).

“A multa compensatória pode ser fixada em contrato de locação no valor igual a três meses de locação, quando dispensada a caução prevista no art. 38 da Lei nº 8.245, para cobrir aluguéis no caso de entrega prematura do imóvel ou perdas e danos prefixados. Tratando-se porém de multa moratória, deve imperar o limite de 10% previsto na lei da usura” (TJMG, Proc. nº 2.0000.00.336425-6/000(1), Rel. Des. Vanessa Verdolim Hudson Andrade, DJ 19-6-2001).

“Conquanto, seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam previstas na avença locatícia e tenham fatos geradores distintos” (STJ, Recurso Especial nº 844.882-RJ, Relatora Ministra Laurita Vaz, DJ 21-9-2010).

“Inexistindo na lei qualquer limitação ao poder de livre disposição das partes contratantes, podem elas convencionar o percentual de multa contratual pelo descumprimento de quaisquer obrigações pactuadas, devendo se pautar pela legislação própria” (TJSP, Apelação nº 0011351-66.2008.8.26.0526, Rel. Des. Paulo Ayrosa, DJ 19-12-2011).

“Na esteira de entendimento jurisprudencial reiterado, ao locatário é assegurado o direito de devolver o imóvel, não servindo como escusa pelo locador a existência de débito locativo” (TJSP, Apelação nº 9176173-42.2008.8.26.0000, Rel. Des. José Malerbi, DJ 19-12-2011).

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

1. **término da locação:** desejando a rescisão do contrato e a desocupação do imóvel, o locador deve valer-se da ação de despejo.

2. **referência:** vide art. 59 e seguintes.

3. jurisprudência:

“Ação Julgada improcedente – Contrato findo – Prorrogação da locação por tempo indeterminado – Alegação de abandono do imóvel pela locatária – Retomada e remoção das máquinas que permaneciam no imóvel locado pela locadora – Arbitrariedade – Vedação ao exercício arbitrário das próprias razões. ‘Quisesse a autora rescindir o contrato de locação celebrado entre as partes para retomar o imóvel de sua propriedade, deveria ter se utilizado dos meios legais próprios e adequados ao se intento, posto que vedado pelo ordenamento jurídico vigente o exercício arbitrário das próprias razões, de forma que nenhum valor lhe é devido em decorrência da indevida remoção dos bens da ré, porquanto ‘nemo auditur propriam turpitudinem allegans’ (a ninguém é dado alegar a própria torpeza em seu proveito)” (TJSP, Apelação nº 9209178-89.2007.8.26.0000, Rel. Des. Hugo Crepaldi, DJ 15-12-2011).

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

1. **locação por prazo indeterminado:** considera-se locação por prazo indeterminado aquela fruto de contrato escrito com prazo vencido, prorrogado automaticamente (arts. 46, § 1º, 47 e 56), ou firmado de forma verbal.

2. **notificação:** a notificação pode ser feita por qualquer meio (v. g., carta registrada, cartório de notas, judicialmente, pessoalmente etc.), desde que gere inequívoco conhecimento do fato ao locador.

3. jurisprudência:

“Ausência de comprovação de efetiva comunicação por escrito acerca da desocupação do imóvel. Previsão legal de aplicação de multa de valor equivalente a um mês de aluguel. Responsabilidade dos fiadores. Expressa disposição contratual de responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves”. (TJSP, Apelação 1011660-28.2016.8.26.0223 – Guarujá, Desembargador Relator Azuma Nishi, 25ª Câmara de Direito Privado, DJ 18-5-2017)

“Os efeitos de denúncia em contrato de locação, nos moldes do art. 6º da Lei nº 8.245/1991, pressupõem a efetiva transmissão da posse do imóvel ao locador, pela entrega das chaves e restabelecimento do poder de uso e gozo do bem restituído. Precedentes”. (STJ, AgRg nos EDcl no Ag 1172621-SP, Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, DJ 26-5-2015)

Súmula 20 do TASP: “A locação verbal presume-se por tempo indeterminado.”

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

1. **usufruto:** pode-se definir usufruto como o direito real que uma pessoa (nu-proprietário) confere, gratuita ou onerosamente, a outra (usufrutuário), pelo qual este fica autorizado, temporariamente, a retirar os frutos e utilidades que um bem, pertencente ao primeiro, é capaz de produzir. No caso, há uma cisão no domínio da coisa, mantendo o proprietário o direito de “dispor” e o usufrutuário o direito de “usar” e “gozar”. O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades (art. 1.390, CC). O usufrutuário tem direito a posse, uso, administração e percepção dos frutos, mas não pode alienar o usufruto, embora lhe seja permitido ceder, gratuita ou onerosamente, seu exercício (arts. 1.393, 1.394 e 1.399, CC). Segundo o art. 1.410 do CC, o usufruto extingue-se: I – pela renúncia ou morte do usufrutuário; II – pelo termo de sua duração; III – pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 anos da data em que se começou a exercer; IV – pela cessação do motivo de que se origina; V – pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409; VI – pela consolidação; VII – por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395; VIII – pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).

2. **fideicomisso:** pelo fideicomisso, a lei civil permite que o testador, neste caso chamado de fideicomitente, deixe certa herança ou legado para determinada pessoa, denominada fiduciário, estabelecendo, no entanto, que este, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, transmita a referida herança ou legado a uma terceira pessoa, denominada fideicomissário (art. 1.951, CC). Por exemplo: Ricardo (fideicomitente) deixa, por testamento, uma casa para seu fiel empregado João

(fiduciário), determinando que, com a morte deste, o bem seja entregue de forma definitiva para seu filho Oscar (fideicomissário). Aberta a sucessão, o fiduciário adquire a propriedade restrita e resolúvel da herança ou legado, devendo passar a zelar pelo bem, inclusive, proceder ao inventário dos bens gravados e prestar caução de restituí-los se o exigir o fideicomissário (art. 1.953, CC).

3. **denúncia:** a denúncia do contrato deve ser feita diretamente ao inquilino, por meio de notificação judicial ou extrajudicial (v. g., carta registrada, cartório de notas, pessoalmente etc.).

4. **prazo:** o prazo referido no parágrafo único é de natureza decadencial; ou seja, o nu-proprietário ou o fideicomissário perdem, esgotado o prazo de 90 dias, o direito de denunciar a locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto a matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

1. **denúncia:** a denúncia do contrato deve ser feita diretamente ao inquilino, por meio de notificação judicial ou extrajudicial (v. g., carta registrada, cartório de notas, pessoalmente etc.).

2. **prazo:** o prazo referido no § 2º é de natureza decadencial, ou seja, o adquirente perde, esgotado o prazo de 90 (noventa) dias, o direito de denunciar a locação.

3. **referência:** quanto ao direito de preferência do locatário, ver os arts. 27 a 34.

4. **jurisprudência:**

“A disciplina contida no art. 8º e parágrafos da Lei nº 8.245/91 é clara ao reconhecer o direito do adquirente do imóvel locado à denúncia vazia, desde que haja a notificação do inquilino no prazo de noventa dias contados do registro da venda; ressalvada a vigência da cláusula contratual de tempo determinado; sob pena de presumir-se a concordância com a manutenção da locação” (STJ, REsp 674825/PB, Min. Laurita Vaz (1120), 5ª Turma, DJ 26-5-2009).

“O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado junto ao registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, caso dele tenha tido ciência inequívoca antes da aquisição” (STJ, AgRg nos EDcl no Resp 1322238-DF, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, T3, DJ 23-5-2015).

“O locador-alienante tem legitimidade para cobrar os aluguéis vencidos anteriormente à alienação do imóvel, somente cabendo ao adquirente direito sobre tais parcelas caso o alienante assim disponha em contrato. A alienação não altera a relação obrigacional entre o locatário e o locador no período anterior à venda do imóvel. O locatário se tornará obrigado perante o novo proprietário, por força de sub-rogação legal, somente após o negócio jurídico, nos termos do art. 8º, § 2º, da Lei 8.245/91” (STJ, REsp 1228266- RS, Min. Maria Isabel Gallotti (1145) T4 10-3-2015).

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I – por mútuo acordo;

II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

1. realização de reparos urgentes: no caso de o inquilino recusar-se a mudar-se e/ou permitir a realização das obras, o locador deverá ajuizar ação de despejo com pedido liminar (art. 59, § 1º, VI).

2. referência: vide arts. 23, 47, IV, 53, II, 59, § 1º, VI, e 60.

3. legitimidade para ação de despejo: o locador é quem tem legitimidade para a ação de despejo, assim entendida a pessoa que transferiu ao locatário a posse direta do bem locado, mesmo que ele não seja o proprietário do imóvel, salvo na hipótese do inciso IV deste artigo e de outras exceções expressas no art. 60, quando então o ajuizamento da ação de despejo demanda a juntada de prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

4. jurisprudência:

“O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, razão pela qual, em princípio, é dispensável a prova da propriedade do imóvel locado. Tendo o recorrido, na espécie, demonstrado sua condição de locador mediante a apresentação do respectivo contrato de locação, assinado, inclusive, pelos recorrentes, na condição de fiadores, competiria a esses últimos comprovar a existência de fato impeditivo,

modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme disposto no art. 333, II, do CPC (**art. 373, II, nCPC; grifo nosso**). Recurso especial conhecido e improvido” (STJ, REsp 953.150/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, DJ 7-10-2008).

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

1. **personalidade:** a existência da pessoa natural termina com a morte (art. 6º, CC).
2. **referência:** vide art. 1.784 do CC.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do “de cujus”, desde que residentes no imóvel;

II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

1. **herdeiros:** herdeiros legítimos são aqueles que têm seu direito de herança assegurado pela própria lei, que, inclusive, estabelece a ordem de vocação hereditária (art. 1.829, CC), e os subdividem em herdeiros necessários (descendentes, ascendentes e cônjuge supérstite) e herdeiros simplesmente legítimos (colaterais até o quarto grau). De outro lado, são herdeiros testamentários aqueles cujo direito à sucessão não advém da lei, mas da vontade do autor da herança; vontade esta expressa por meio de um testamento (ato de disposição de última vontade), onde ele pode livremente escolher a quem destinar seu patrimônio (pessoa física ou jurídica), independentemente da existência de parentesco.

2. **referência:** locação residencial, vide arts. 46 e 47; locação não residencial, vide arts. 51 a 57.

3. jurisprudência:

“É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, por ser contrato de natureza intuitu personae, porque importa a confiança que inspire o fiador ao credor, a morte do locatário importa em extinção da fiança e exoneração da obrigação do fiador”. (STJ, AgRg no Ag 803977 / SP, p. 388, Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, Quinta Turma, DJ 19-3-2007)

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (NR) (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

1. **exoneração do fiador:** considerando que o contrato acessório de fiança é arrimado na confiança existente entre o fiador e o afiançado, a nova redação deste artigo passou a permitir que, na hipótese de rompimento da relação do casal locatário, o fiador se exonere das suas responsabilidades. Para tanto, deve notificar o locador de sua intenção no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado. Na prática, é comum o inquilino não atender ao determinado no § 1º; nesse caso, o prazo para o fiador se exonerar do contrato de fiança correrá da data em que tiver efetivo conhecimento da separação do casal.

2. **referência:** quanto à separação e divórcio judicial, vide arts. 1.571 a 1.590 do CC; quanto à “união estável”, vide arts. 1.723 a 1.727, do mesmo diploma legal.

3. **notificação:** a notificação pode ser feita por qualquer meio (v.g., carta registrada, cartório de notas, judicialmente, pessoalmente etc.), desde que gere inequívoco conhecimento do fato ao locador.

4. jurisprudência:

“Nas hipóteses de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres relativos ao contrato, bastando para tanto a notificação ao locador” (STJ, REsp 660076/RJ, Min. Felix Fischer, 5ª Turma, DJ 17-8-2006).

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

1. **sublocação irregular:** o sublocatário irregular não pode exercer qualquer dos direitos conferidos aos sublocatários regulares, além de que a sublocação irregular pode amparar pedido de despejo por infração ao contrato (art. 9º, II).

2. **notificação:** a notificação pode ser feita por qualquer meio (v. g., carta registrada, cartório de notas, judicialmente, pessoalmente etc.), desde que gere inequívoco conhecimento do fato ao locador.

3. **jurisprudência:**

“O vínculo jurídico existe apenas entre locador e locatário, inexistindo liame entre o terceiro ocupante do imóvel e o locador de forma que o ocupante irregular não possui legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda” (TJRS, Apelação nº 70018847731, 15ª Câmara Cível, Rel. Des. Ângelo Maraninchi Giannakos, 23-5-2007).

“A validade da ‘cessão’ da sublocação, conforme determinação do art. 13 da Lei nº 8.245/91, está condicionada à anuência expressa do locador, em documento escrito. Ocorrendo cessão irregular da locação remanesce íntegra, incólume, a relação locatícia entre o sublocador e o sublocatário, subsistindo, por isso, tanto as obrigações que este assumiu com aquele, como as assumidas pelo fiador” (TJMG, Processo 2.0000.00.493258-3/000, Rel. Des. Domingos Coelho, 16-9-2006).

“Não tendo sido a locadora cientificada da cessão da locação a outrem, não se pode aplicar o disposto no art. 13, da Lei nº 8.245/91, devendo a sublocação ser considerada irregular, continuando o locatário obrigado pelo pagamento do débito” (TJMG, Processo 2.0000.00.436117-1/000, Rel. Des. Eduardo Marine da Cunha, 20-8-2004).

“A sublocação ilegítima ou irregular sujeita o sublocatário aos efeitos do despejo, decretado em face do sublocador” (TJSP, Apelação nº 9164054-15.2009.8.26, Rel. Des. Luiz Eurico, DJ 12-12-2011).

Seção II

Das sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

1. **sublocação regular:** a Lei do Inquilinato protege a sublocação legítima; isto é, aquela previamente autorizada no próprio contrato de locação ou diretamente pelo locador, após prévia consulta por escrito. Às relações entre sublocador e sublocatário

aplicam-se as regras gerais para locação, mormente quanto aos direitos e obrigações (v. g., o sublocatário tem direito de preferência no caso de venda do imóvel locado; o sublocatário tem direito de ser cientificado de eventual ação de despejo, onde poderá intervir na qualidade de assistente).

2. jurisprudência:

“De acordo com o art. 59, § 2º, da Lei nº 8.245/91, nas ações de despejo, qualquer que seja o fundamento, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes” (TJMG, Embargos de Terceiros nº 1.0701.06.168451-3/001 (1), Des. Rel. Lucas Pereira, DJ 23-4-2009).

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

1. jurisprudência:

“O entendimento jurisprudencial desta Corte determina que o sublocatário tem responsabilidade subsidiária, de modo que deixa de responder pela dívida perante o locador, mas responde pela obrigação assumida perante o locatário. Precedentes. Nos termos do art. 16 da Lei 8.245/91 o sublocatário deve responder perante o locatário pelo pagamento das despesas de aluguel” (STJ, AgRg no ARESsp 444770-DF, Min. Rel. Luis Felipe Salomão, T4, DJ 22-4-2014).

Seção III Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

1. **conceito:** o aluguel representa a contraprestação paga pelo locatário pelo uso do imóvel locado. A Lei do Inquilinato estabelece como princípio básico da locação a livre convenção do aluguel, vedando tão somente sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo. No passado, questões de ordem

social sempre levaram o legislador a interferir nesta declarada liberdade, mormente quanto aos contratos de locação de imóveis residenciais, estabelecendo regras para a forma e periodicidade dos reajustes (arts. 15 e 17, Lei nº 8.178/91; art. 21, Lei nº 9.069/95).

2. **referência:** vide art. 85.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

1. **contrato de locação por escrito:** tratando-se de contrato de locação por escrito, eventual acordo deve ser feito por meio de uma emenda ao contrato original, com expressa ciência e concordância dos fiadores.

2. **jurisprudência:**

Súmula 214 do STJ: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”

“Nos contratos de locação regidos pela Lei nº 8.245/91, não é facultado ao locador o direito de majorar unilateralmente o valor do aluguel” (STJ, Recurso Especial nº 1.027.229-RN, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, DJ 4-2-2010).

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

1. **referência:** vide arts. 54-A, § 1º, e 68 a 70.

2. **jurisprudência:**

“O princípio pacta sunt servanda deve ser interpretado de acordo com a realidade socioeconômica. A interpretação literal da lei cede espaço à realização do justo. O magistrado deve ser o crítico da lei e do fato social. A cláusula rebus sic stantibus cumpre ser considerada para o preço não acarretar prejuízo para um dos contratantes. A lei de locação fixou o prazo para a revisão do valor do aluguel. Todavia, se o período, mercê da instabilidade econômica, provocar dano a uma das partes, deve ser desconsiderado” (STJ, REsp 32.639-8-RS, Rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro, 6ª Turma, v. u.).

“A reiterada jurisprudência da Corte assentou o entendimento de que, no contrato de locação, o acordo entre as partes, alusivo ao reajuste de alugueres, tem o condão de interromper o triênio previsto no art. 19 da Lei nº 8.245/91, ensejador da ação revisional”

(STJ, AGRESP 175021-SP, DJ 11-10-1999, p. 81, Rel. Min. Gilson Dipp, 5ª Turma, v. u.).

“A revisão do aluguel visa a impedir a desatualização de seu valor. Resulta do princípio que veda o enriquecimento sem justa causa. O Direito não se desvincula da Justiça. Não é mero exercício de lógica formal” (STJ, REsp 57.395/ MG, j. 15-12-1994, Rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro, 6ª Turma, v. u.).

“A prorrogação automática do contrato de locação de imóvel não constitui nova avença, logo, o prazo para o ajuizamento da ação revisional de aluguel não foi obstado” (STJ, Agravo de Instrumento nº 947.491-SP, Relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJ 5-10-2010).

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

1. cobrança antecipada do aluguel: somente nos contratos de locação não amparados por nenhuma das modalidades de garantia previstas na Lei do Inquilinato, art. 42, pode o aluguel ser cobrado antecipadamente. Com efeito, a cobrança antecipada do aluguel, salvo as hipóteses expressamente indicadas, constitui contravenção penal punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário (art. 43, III).

2. locação para temporada: vide arts. 48 a 50.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

1. diminuição do aluguel: desejando o inquilino exercer o direito previsto neste parágrafo, deverá, inicialmente, comunicar tal fato ao locador, expondo suas razões e propondo o novo valor do aluguel. No caso do locador recusar o recebimento, o locatário deverá valer-se da ação de consignação de aluguel (art. 67).

2. contravenção penal: O desrespeito a esta norma constitui contravenção penal (arts. 43, I, e 44, I).

Seção IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX – exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

1. **regra geral:** o locador deve entregar o imóvel em condições de uso, sendo que a infração a qualquer dos incisos previstos neste artigo pode amparar um pedido de rescisão, por justa causa, do contrato de locação.

2. **empenas:** paredes laterais de um edifício.

3. **jurisprudência:**

“Os proprietários são corresponsáveis com seus inquilinos pelas multas em face da destinação inadequada do imóvel em condomínio locado” (TJRS, Agravo de Instrumento nº 70045351608, Rel. Des. Guinther Spode, DJ 6-12-2011).

“Agravo de instrumento. Ação fundada em locação de imóvel para fim não residencial. Antecipação de tutela parcialmente deferida para desobrigar o locatário ao pagamento de alugueres e encargos da locação, enquanto não solucionados satisfatoriamente pela locadora os problemas envolvendo inexistência de caixa de esgoto e ligação na rede pública coletora. Dever do locador de entregar ao locatário o imóvel locado em estado de servir ao uso ao qual se destina. Art. 22, I, da Lei 8.245/91. Decisão mantida. Agravo improvido” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0064916-92.2013, Relator Soares Levada, DJ 1-7-2013).

“Na hipótese de locação comercial, a obrigação do locador restringe-se, tão somente, à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial. Salvo disposição contratual em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o bem às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio” (STJ, REsp 1317731-SP, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJ 26-4-2016).

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de

qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início

da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

1. jurisprudência:

“Com o fim da locação, o locatário tem a obrigação de entregar o imóvel no estado em que recebeu, sendo responsável pelos danos causados. Para tanto, deve ser realizado laudo de vistoria ao início e ao final locação, com a participação do locatário, sendo que a realização unilateral inviabiliza a cobrança das reformas alegadamente necessárias” (TJMG, Proc. nº 1.0702.04.169243-6/001, Rel. Des. Renato Martins Jacob, DJ 11-1-2007).

“É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como as relacionadas às despesas com água, luz, multa e tributos, previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, do CPC (**art. 784, VII, nCPC; grifo nosso**), legitimando a execução juntamente com o débito principal” (STJ, REsp 473830/DF, Min. Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, DJ 25-4-2006).

“Constatada a existência de danos no imóvel por ocasião da entrega das chaves, responde o locatário pelo seu ressarcimento, face à sua responsabilidade até a entrega das chaves” (TJSP, Apelação nº 0002879-42.2010.8.26.0062, Rel. Des. Marcondes D’Angelo, DJ 14-12-2011).

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão

desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

1. jurisprudência:

“Nos termos da Lei Locatícia é possível atribuir ao locatário a obrigação pelo pagamento de IPTU e taxa de condomínio do imóvel locado, pelo que são também responsáveis os fiadores solidários” (TJMG, Apelação nº 1.0024.06.090104-8/001 (1), Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, DJ 2-9-2008).

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

Seção V Do direito de preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

1. preferência: consiste a prelação no direito real de adjudicar o bem locado. Tem direito de preferência o locatário que procedeu com o registro do contrato de locação

junto ao Cartório de Imóveis da localidade, nos termos do art. 167, item I, número “3”, e 169, inciso III, da Lei nº 6.015/73 (LRP), pelo menos 30 dias antes da alienação. A falta de registro do contrato de locação não impede, segundo a jurisprudência, que o locatário busque indenização por perdas e danos, em razão de ter sido preterido no seu direito de preferência.

2. dação em pagamento: é forma de quitação de uma obrigação, na qual o credor consente em receber coisa que não seja dinheiro, em substituição da prestação que lhe era devida (art. 356, CC).

3. notificação: pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas. No mais, deve o locador tomar muito cuidado com a norma expressa no parágrafo único, vez que seu desatendimento poderá possibilitar não só pedido de adjudicação do bem, pelo valor do negócio declarado na escritura pública, mas também eventualmente pedido de indenização por perdas e danos (art. 33).

4. jurisprudência:

“Para efeito de pleitear perdas e danos, não se faz necessário o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis. O locatário que foi preterido no seu direito de prelação do imóvel locado faz jus à indenização que, em princípio, pode ser fixada na diferença entre o valor efetivo da venda e aquele pelo qual foi passada a escritura” (2º TACIVIL – 12ª Câmara; Ap. c/Rev. nº 433.768-0/9, São Paulo; Rel. Juiz Luís de Carvalho; j. 26-10-1995, bAASP 1955/186-j, de 12-6-1996).

“Nos termos da jurisprudência desta Corte, a inobservância do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel enseja o pedido de perdas e danos, que não se condiciona ao prévio registro do contrato de locação na matrícula imobiliária. Precedentes” (STJ, AgRg no REsp 1356049-RS, Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, T3, DJ 25-2-2014).

“Para fazer jus à indenização por perdas e danos, o locatário preterido em seu direito de preferência deve comprovar que possuía condições financeiras de adquirir o imóvel na mesma conjuntura em que ele foi alienado a terceiro” (STJ, EDcl no AgRg nos EDcl no REsp 1391478 / SP, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJ 19-5-2016).

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

1. jurisprudência:

“Aceita a proposta pelo inquilino, o locador não está obrigado a vender a coisa ao locatário, mas a desistência do negócio o sujeita a reparar os danos sofridos, consoante a diretriz do art. 29 da Lei nº 8.245/91” (STJ, Recurso Especial nº 1.193.992-MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 2-6-2011).

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do

contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

1. jurisprudência:

“A não averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário, consistente na anulação da compra e venda do imóvel locado, bem como sua adjudicação, nos termos do art. 33 da Lei nº 8.245/91, restando a ele a indenização por perdas e danos” (STJ, AgRg na Medida Cautelar nº 18.158-MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 9-8-2011).

“O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; c) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação” (STJ, REsp 1554437-SP, Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJ 2-6-2016).

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

**Seção VI
Das benfeitorias**

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o exercício do direito de retenção.

1. **benfeitorias:** são obras ou despesas que se fazem num bem móvel ou imóvel (art. 96, CC), com escopo de conservá-lo (necessárias), melhorá-lo (úteis) ou embelezá-lo (voluptuárias).

2. jurisprudência:

“Mostra-se válida a cláusula de renúncia expressa ao direito de indenização e retenção por benfeitorias, cuja previsão legal reside no art. 35 da Lei nº 8.245/91, mormente porque se cuida, em última análise, de estipulação que envolve direito disponível” (TJMG, p. 1.0702.00.001473-9/0001, Rel. Des. Mauro Soares de Freitas, DJ 8-2-2006).

“Súmula 335 do STJ: Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – caução;

II – fiança;

III – seguro de fiança locatícia.

IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

1. **garantias:** com escopo de prevenir-se contra a inadimplência do devedor, o credor pode exigir garantia. Esta garantia pode ser fidejussória ou real. A garantia fidejussória tem caráter pessoal e, no direito civil, é representada pelo contrato de fiança (art. 818, CC). Já a garantia real ocorre quando o devedor, ou alguém por ele, destina um determinado bem do seu patrimônio para, primordialmente, responder pelo cumprimento de uma obrigação (art. 1.419, CC). Essa sujeição cria preferência, ou prelação, para o credor; isto é, na venda do bem ele será o primeiro a receber (arts. 961 e 1.422, CC).

2. **fiança:** segundo o art. 818 do CC, pelo contrato de fiança “uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”. Contrato acessório e formal, a fiança deve ser necessariamente pactuada por escrito.

3. **exigência de mais de um tipo de garantia:** constitui contravenção penal, punida com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação (art. 43, II).

4. **jurisprudência:**

“É firme o entendimento desta Corte Superior de Justiça em que a fiança prestada por marido sem a outorga uxória invalida o ato por inteiro, não se podendo limitar o efeito da invalidação apenas à meação da mulher” (STJ, AgRg no REsp 631450/RJ, Min. Hamilton Carvalhido, 6ª Turma, DJ 9-3-2006).

“A fiança deve ser interpretada restritivamente, de maneira que sempre estará limitada aos encargos expressa e inequivocamente assumidos pelo fiador” (STJ, Recurso Especial nº 1.185.982-PE, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 14-12-2010).

“Sendo a fiança prestada pelos cônjuges, imprescindível é a citação de ambos para responder em juízo pelos débitos decorrentes da garantia prestada, sob pena de nulidade, por se tratar de litisconsórcio passivo necessário, a teor do que dispõe o art. 10, § 1º, inciso II, do Código de Processo Civil” (**art. 73, § 1º, nCPC; grifo nosso**) (STJ, AgRg no Recurso Especial nº 954.709-RS, Relatora Ministra Laurita Vaz, DJ 3-5-2011).

“Tendo o fiador faltado com a verdade acerca do seu estado civil, não há como declarar a nulidade total da fiança, sob pena de beneficiá-lo com sua própria torpeza. Assegurada a meação da companheira do fiador, não há que se falar em ofensa à legislação apontada” (STJ, AgRg no Recurso Especial nº 1.095.441-RS, Relator Ministro Og Fernandes, DJ 17-5-2011).

“O art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, dispõe que a impenhorabilidade do bem de família é inoponível por obrigação decorrente de fiança em contrato de locação” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0232289-22.2011.8.26.0000, Rel. Des. Cesar Lacerda, DJ 13-12-2011).

“É legítima a penhora incidente sobre bem de família pertencente a fiador de contrato de locação” (STJ, AgRg no REsp 1364512-SP, Min. Moura Ribeiro (1156), T3, DJ 7-4-2015).

“Súmula 549 – É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.”

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis. § 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

1. jurisprudência:

“Esta Corte possui firme entendimento de que em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar. Ressalta-se que a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei nº 8.009/90” (STJ, AgRg no REsp 1.108.749/SP, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, DJe 31-8-2009).

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NORMA COGENTE. IMPROVIMENTO. Esta Corte possui firme entendimento de que em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar. Agravo Regimental improvido” (STJ, AgRg no REsp 1334693/SP, Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 1º-08-2013).

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (NR) (Redação dada pela Lei nº 12.112/09).

1. **prorrogação legal do contrato:** doutrina e jurisprudência sempre debateram sobre a responsabilidade, ou não, do fiador pelas obrigações locatícias no caso de prorrogação automática do contrato de locação firmado por escrito e com prazo certo (art. 46, § 1º); tentando resolver a questão, a Lei nº 12.112/09 alterou a redação desse artigo, deixando claro que a responsabilidade do fiador vai efetivamente até a devolução do imóvel locado (entrega das chaves). Todavia, não se deve olvidar que nos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, em razão da prorrogação automática, não só o locador pode reaver o imóvel a qualquer momento, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para desocupação (art. 46, § 2º), como o fiador pode se exonerar da sua obrigação mediante notificação ao credor, permanecendo responsável pelos efeitos da fiança por 120 (cento e vinte) dias (art. 40, X).

2. **jurisprudência:**

“O entendimento predominante neste Superior Tribunal de Justiça era de que o contrato de fiança, por ser interpretado restritivamente, não vincula o fiador à prorrogação do pacto locativo sem sua expressa anuência, ainda que houvesse cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves. A Terceira Seção desta Corte, no julgamento dos Embargos de Divergência nº 566.633/CE, em 22-11-2006, acórdão pendente de publicação, assentou, contudo, compreensão segundo a qual não se

confundem as hipóteses de aditamento contratual e prorrogação legal e tácita do contrato locativo, concluindo que 'continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época em que firmaram o acordo'. Na linha da recente jurisprudência da Terceira Seção, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214 de nossa Súmula, sendo de rigor a manutenção do julgado. Recurso especial parcialmente conhecido e improvido" (STJ, REsp 821953/RS, Min. Nilson Naves, 6ª Turma, DJ 2-8-2007).

"Constando do contrato de locação que a responsabilidade do fiador se estende até a efetiva entrega das chaves, subsistindo mesmo após a prorrogação do contrato firmado por prazo certo, não se desonera o garante antes daquele ato, a não ser através de ação própria ou por acordo das partes" (TJSP, Apelação nº 0011351-66.2008.8.26.0526, Rel. Des. Paulo Ayrosa, DJ 19-12-2011).

"Na prorrogação do contrato de locação celebrado antes da alteração da redação do artigo 39 da Lei nº 8.245/91, efetuada pela Lei nº 12.112/2009, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente. Agravo regimental a que se nega provimento" (STJ, AgRg nos EAREsp 482011-MS, Min. Maria Isabel Gallotti, S2, DJ 10-6-2015).

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I – morte do fiador;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

III – alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV – exoneração do fiador;

V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI – desaparecimento dos bens móveis;

VII – desapropriação ou alienação do imóvel;

VIII – exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de

investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196/05)

IX – liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei; (Incluído pela Lei nº 11.196/05)

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

Parágrafo único. O Locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (NR) (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

1. substituição do fiador: as hipóteses enumeradas nesse artigo tratam, na sua maioria, de situações que envolvem a perda de capacidade pessoal e/ou patrimonial do fiador, fatos que autorizam ao locador exigir nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão do contrato via ação de despejo com possibilidade de concessão de liminar para desocupação imediata (art. 59, § 1º, VII);

2. exoneração da fiança: doutrina e jurisprudência sempre debateram sobre a responsabilidade, ou não, do fiador pelas obrigações locatícias no caso de prorrogação automática do contrato de locação firmado por escrito e com prazo certo (art. 46, § 1º); tentando resolver a questão, a Lei nº 12.112/09 alterou a redação do art. 39 e acrescentou o inciso X neste, deixando claro que a responsabilidade do fiador vai efetivamente até a devolução do imóvel locado (entrega das chaves), porém, nos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, em razão da prorrogação automática, o fiador pode se exonerar da sua obrigação mediante notificação ao credor, permanecendo responsável pelos efeitos da fiança por mais 120 (cento e vinte) dias.

3. notificação: pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas.

4. jurisprudência:

“O contrato de fiança, de natureza personalíssima, extingue-se com a morte do afiançado, não podendo o fiador ser responsabilizado por obrigações surgidas após o óbito daquele” (STJ, REsp 173026/MG, DJ 20-9-1999, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, 6ª Turma, v. u.).

“Na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante após a prorrogação do contrato, este deverá responder

pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente. Agravo regimental a que se nega provimento” (STJ, AgRg no AREsp 334208/RJ, Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJ 25-6-2013).

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

1. jurisprudência:

“A garantia do seguro fiança se distingue das demais sendo regida por regras distintas e inconfundíveis (Circular nº 01/92, da Superintendência de Seguros Privados), fazendo com que o adiantamento ao segurado do valor de cada aluguel e encargos vencidos e não pagos pelo locatário não impeça que a ação de despejo prossiga nos seus regulares termos, uma vez que a indenização definitiva derivada dessa fiança só se resolve com a prolação da sentença” (2º TACIVIL, 2ª Câmara, Apelação com revisão nº 401.654/SP, Rel. Juiz Claret de Almeida, DJ 11-4-1994, v. u., bAASP 1986/5-e, de 15-1-1997).

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

1. locação sem garantia: não estando o contrato de locação amparado por nenhum dos tipos de garantia (art. 37), o locador poderá ajuizar ação de despejo com pedido liminar para desocupação imediata (art. 59, § 1º, IX);

2. penhor legal: além de ajuizar ação de despejo com pedido liminar, o locador sem garantia poderá reter os bens que guarnecem o prédio locado, no chamado penhor legal. O inquilino pode impedir a constituição do penhor apresentando caução idônea que garanta o total do seu débito. O tema é disciplinado pelos arts. 1.467 a 1.472 do Código Civil.

Seção VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I – exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do

aluguel e encargos permitidos;

II – exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III – cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I – recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II – deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III – não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV, do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV – executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze a um máximo de vinte quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

1. **luto:** o mandado de despejo não deve ser executado até o trigésimo dia seguinte ao falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitam o prédio locado.

2. **jurisprudência:**

“Não se reveste de natureza pessoal a ação fundamentada no art. 44 parágrafo único da lei inquilinária, manejada com o objetivo de cobrança de multa por desvio de uso do imóvel retomado em ação de despejo. A ação indenizatória em razão do desvio de uso do imóvel retomado decorre do contrato locativo resilido, sendo deste acessória; dada a sua natureza obrigacional, impende o estabelecimento da competência na forma prevista no art. 100, inciso IV, letra ‘d’ do Código de Processo Civil” **(art. 53, III, “d”, nCPC; grifo nosso)** (STJ, REsp 134982-DF, DJ 6-9-1999, p. 103, Rel. Min. Gilson Dipp, 5ª Turma, v. u.).

Seção VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II

Das Disposições Especiais

Seção I

Da Locação Residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

1. **resolução do contrato:** caso o inquilino se recuse a deixar o imóvel ao término do contrato, o locador, até trinta dias após o termo, deverá ajuizar ação de despejo por denúncia vazia (art. 59). Passado este prazo, segundo os §§ 1º e 2º, ocorrerá a prorrogação da locação por prazo indeterminado, exigindo-se do locador, caso queira a rescisão do contrato assim prorrogado, a notificação prévia do locatário, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para desocupação do prédio.

2. **referência:** quanto ao parágrafo segundo, vide art. 61.

3. **notificação:** pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas.

4. **jurisprudência:**

“Considerando-se que o contrato de locação residencial foi pactuado para vigir pelo período de 12 (doze) meses, de rigor a carência da ação, vez que não se admite a

retomada do imóvel por denúncia vazia nas locações residenciais ajustadas por escrito e com prazo inferior a 30 (trinta) meses” (TJSP, Apelação 0002703-51.2012, Relator Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado, DJ 2-7-2013).

“A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa, a responsabilidade do fiador, pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato de locação, deve perdurar até a efetiva entrega das chaves do imóvel” (STJ, AgRg no AREsp 234428/SP, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJ 11-6-2013).

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I – nos casos do art. 9º;

II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV – se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

1. jurisprudência:

“Regularmente formalizada a pretensão da retomada para uso próprio pela vez primeira, não se há de exigir prova da sinceridade do pedido, pois o proprietário submete-se às sanções posteriores pela infringência ao princípio” (TFR, 1ª Turma, Apelação Cível nº 136.938-DF, Rel. Min. Willian Patterson, DJ 2-2-1988; v. u., bAASP 1531/95, de 20-4-1988).

“Tanto o ascendente quanto o descendente, qualquer que seja seu estado civil (solteiro, casado, divorciado, separado) pode ser beneficiário do pedido formulado pelo locador. Se casado, exige-se que nem ele, beneficiário, nem seu cônjuge tenham imóvel próprio. Presume-se a sinceridade do pedido. A presunção é relativa, de forma que cede à prova contrária. O ônus da prova é do locatário” (2º TACIVIL, 8ª Câmara, Apelação nº 201.130-2 – São Caetano do Sul, Rel. Juiz Garreta Prats, DJ 16-12-1986, v. u., bAASP 1477/81, de 8-4-1987).

“Impugnada pelo réu a condição de proprietário do imóvel locado, cabe ao locador fazer a comprovação do domínio, ao replicar a arguição extintiva do seu direito” (STJ, REsp 9479/SP, DJ 10-6-1991, Rel. Min. Dias Trindade, decisão de 14-5-1991, 3ª Turma, v. u.).

“Em contrato de locação de imóvel residencial que se ajustar prazo de vigência inferior a trinta meses e que se prorrogar ininterruptamente por mais de cinco anos, é possível a retomada do bem pelo locador, conforme artigo 47, inc. V, da Lei nº 8.245/91, desde que haja a notificação ao locatário do interesse em não dar continuidade à locação e a vigência ininterrupta da locação seja superior a cinco anos” (TJSP, Apelação nº 0050662-30.2008.8.26.0602, Rel. Des. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, DJ 14-12-2011).

Seção II

Da locação para temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia

previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

1. jurisprudência:

“A parte locadora de imóvel para temporada não pode ser compelida a devolver o aluguel que recebeu antecipadamente, se o inadimplemento do contrato ocorreu por culpa exclusiva da parte locatária, que manifestou desistência do negócio quando já havia se iniciado o período da locação, durante as festividades de final de ano, criando embaraços à celebração de novo ajuste pelas locadoras. Aliás, em se tratando de locação por temporada, não existe ilegalidade no ato do locador em exigir o pagamento integral e antecipado dos aluguéis, nos termos do disposto no artigo 49, da lei n.º 8.245/91”. (TJSP, Apelação 1010965-15.2013.8.26.0309, Comarca Jundiaí 2ª Vara Cível, Relator Des. Paulo Ayrosa, DJ 7-2-2017)

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não sendo mais exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

1. permanência indevida: na hipótese de o inquilino se recusar a deixar o imóvel ao término do contrato, o locador, até trinta dias após o termo, deverá ajuizar ação de despejo por denúncia vazia com pedido liminar (art. 59). Ressalte-se que decorrido o referido prazo sem que o locador ajuíze a ação, ocorrerá a prorrogação da locação por prazo indeterminado, exigindo-se do locador, caso venha a requer a rescisão do contrato assim prorrogado, a notificação prévia do locatário, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para desocupação do prédio.

2. notificação: pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas.

Seção III

Da locação não residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá

direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

1. jurisprudência:

“O prazo da prorrogação de contrato de locação estabelecido por força de ação renovatória deve ser igual ao do ajuste anterior, observado o limite máximo de cinco anos. Inteligência do art. 51 da Lei nº 8.245/91” (STJ, REsp 182713/RJ, DJ 17-9-1999, p. 125, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, 6ª Turma, v. u.).

“A existência de um longo período de contrato verbal por prazo indeterminado, entre os períodos com a existência de contrato escrito e por prazo determinado, interrompe a contagem de prazo para cumprimento do requisito legal para ajuizamento da ação renovatória. É defeso ao locatário o pedido de renovação de locação comercial se estiver vigorando contrato verbal e por prazo indeterminado” (TJMG, Proc. nº 1.0346.06.012798-9/001(1), Rel. Des. Cláudia Maia, DJ 10-5-2007).

“Este Tribunal tem entendimento pacífico no sentido de admitir a contagem do

interregno entre os contratos escritos, com vistas ao implemento do tempo exigido pela lei para a renovação locatícia, desde que seja breve e destinado às tratativas” (STJ, AGA 100017/RJ, DJ 13-10-1997, p. 51655, Rel. Min. Anselmo Santiago, 6ª Turma, v. u.).

“O interregno de seis meses entre o vencimento de um contrato de locação e a pactuação de outro não impede a ‘accessio temporis’ se destinado à tratativa, mantidos, no período, as regras do contrato vencido” (STJ, REsp 120207/SP, DJ 18-5-1998, p. 158, Rel. Min. Anselmo Santiago, 6ª Turma, v. u.).

“Considera-se proposta a ação renovatória, nos termos do art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91 combinado com o art. 263 do CPC (**art. 312, nCPC; grifo nosso**), com o ingresso, em juízo, do pedido, bastando, portanto, protocolar no foro competente, para afastar a decadência” (STJ, REsp 187842/GO, DJ 4-10-1999, p. 86, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, 5ª Turma, v. u.).

“Quando o termo final para a propositura da ação renovatória recair em dia não útil, prorroga-se o prazo para o dia seguinte que houver expediente forense” (TJSP, Apelação nº 9146359-82.2008.8.26.0000, Rel. Des. José Malerbi, DJ 19-12-2011).

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I – por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II – o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em “shopping-centers”, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

1. jurisprudência:

“Depreende-se da súmula 485 do STF que, em sede de locação comercial, é relativa a presunção de sinceridade do locador que pretende retomada do imóvel, ficando a cargo do locatário a comprovação da insinceridade do pedido” (TJMG, Proc. nº 2.0000.00.404884-0/000(1), Rel. Des. Alvimar de Ávila, DJ 22-10-2003).

“É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nos termos do art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/91, é assegurado ao locatário o direito de ressarcimento por eventuais danos causados pelo locador que, utilizando-se indevidamente da prerrogativa legal insculpida no art. 52, II, da Lei do Inquilinato, empregando-o como subterfúgio especulativo, confere ao imóvel destinação diversa daquela declarada na ação renovatória” (STJ, REsp 594.637/SP, Min. Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, DJ 9-5-2006).

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido: (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9-1-1996)

I – nas hipóteses do art. 9º;

II – se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

1. jurisprudência:

“Tendo em vista ser a educação o verdadeiro bem jurídico tutelado pela regra disposta no artigo 53 da Lei nº 8.245/91, e considerando que a própria Constituição Federal é expressa ao incluir a educação infantil e pré-escola no âmbito da proteção conferindo ao ensino, imperioso reconhecer que as escolas infantis e maternas também devem ser englobadas pela regra protetiva prevista na Lei do Inquilinato” (TJSP, Apelação nº 0003444-93.2011.8.26.0248, Rel. Des. Hugo Crepaldi, DJ 14-12-2011).

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de “shopping-center”, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em “shopping--

center”:

a) as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

1. jurisprudência:

“Em tema de locação em Shopping Center, a nova Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245/91 – estabelece que nas relações entre locador e lojistas locatários prevalecem as condições previstas nos respectivos contratos locatícios, em virtude das peculiaridades desse empreendimento, que envolve um complexo de atividades (art. 54), o que autoriza a pactuação com base em escritura de normas gerais, a que se vincula o locatário” (REsp 123.847/SP, j. 17-6-1997, Rel. Min. Vicente Leal, 6ª Turma, v. u.).

“Os contratos de locação comercial estilo ‘shopping centers’ são avenças atípicas, porquanto não se resumem ao mero pagamento de quantia em virtude de locação de imóvel não residencial, estabelecendo obrigações estranhas ao pacto de aluguel ordinário, constituindo, pois, contratos mistos. Nessa modalidade de contrato não há que se falar em responsabilidade do empreendedor pelo mero insucesso do lojista, posto que o fracasso comercial é risco inerente à atividade empresária” (TJMG, p. nº 1.0024.03.970703-9/001(1), Rel. Des. Sebastião Pereira de Souza, DJ 13-6-2007).

“A locação entre lojistas e empreendedores de shopping center está prevista na Lei do Inquilinato, estabelecendo o legislador que prevalecem nessa relação as condições livremente pactuadas, obedecidas as disposições procedimentais insertas na norma (art. 54, caput). Se a contribuição ao fundo de promoção do Shopping está prevista em sua Convenção Condominial, dela tendo conhecimento o inquilino que, no contrato de locação, obrigara-se de forma expressa à observância da referida convenção, é aquela parcela cobrável do locatário que deixa de liquidá-la pontualmente” (TJMG, p. nº 2.0000.00.438100-4/000(1), Rel. Des. Selma Marques, DJ 26-5-2004).

“Nos contratos de locação de loja em shopping center, é fixada a cobrança de aluguel percentual, proporcional ao faturamento bruto mensal da atividade comercial, e que se justifica devido à infraestrutura do empreendimento, que colabora para o sucesso do

lojista locatário. O aluguel percentual representa um rateio do sucesso, que em parte é possibilitado pela estrutura e planejamento oferecidos pelo shopping center. A violação contratual acerca da contraprestação devida pelo uso do espaço locado autoriza o desfazimento da locação, nos termos do art. 9º, II, da Lei nº 8.245/1991” (STJ, REsp 1295808-RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, TS, DJ 24-4-2014).

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.744/12)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744/12)

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. (Incluído pela Lei nº 12.744/12)

1. **construção ajustada (“built to suit”)**: inserido pela Lei nº 12.744/12, esta norma veio disciplinar situação cada vez mais comum nos dias atuais, onde as empresas preferem alugar um imóvel ao invés de comprá-lo. Nestes casos, o empreendedor, com escopo de atender características próprias do negócio, exige uma série de reformas ou mesmo a construção de um novo prédio (“built to suit”, ou construção sob medida ou “construção para servir”). O proprietário do bem, por sua vez, concorda em fazer o investimento diante do compromisso de um longo contrato de locação; neste caso, o aluguel remunera não só o uso do imóvel, mas também o investimento feito. A fim de garantir os direitos do investidor, a lei passou a permitir a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis (§ 1º), assim como abriu exceção quanto à regra que prevê o pagamento proporcional da multa compensatória (art. 413, CC), possibilitando o pagamento integral da multa, limitado, porém, aos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação (§ 2º).

2. **referência**: vide arts. 3º, 4º e 19.

3. **jurisprudência**:

“Built to suit (em português: ‘construído para servir’) é uma expressão conhecida no

mercado imobiliário usada para identificar contratos de locação a longo prazo no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já predeterminado. Traço marcante deste contrato é o fato do terreno e a construção que nele será feita atenderem, de forma especial no que se refere à localização e características, a pessoa que posteriormente irá alugá-lo, por um prazo bastante longo” (TJSP, Apelação nº 0036632-84.2007.8.26.0000, Rel. Des. Amorim Cantuária, DJ 11-5-2011).

“Contrato atípico (built-to-suit) que encerra amplo feixe de direitos e deveres, relativos a contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação imobiliária, além de outras características próprias – Cláusula de renúncia à revisão do valor da remuneração mensal paga pela autora válida e eficaz, na medida em que firmada paritariamente com a ré enquanto na livre administração de seus interesses patrimoniais disponíveis, não se confundindo com a renúncia ao direito constitucional de ação (CF, art. 5º, inc. XXXV) – Carência da ação confirmada” (TJSP, Apelação nº 9156991-70.2008.8.26.0000, Rel. Des. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, DJ 4-5-2011).

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

1. permanência indevida: na hipótese do inquilino se recusar a deixar o imóvel ao término do contrato, o locador, até 30 dias após o termo, deverá ajuizar ação de despejo por denúncia vazia com pedido liminar (art. 59). Ressalte-se que, decorrido o referido prazo sem que o locador ajuíze a ação, ocorrerá a prorrogação da locação por prazo indeterminado, exigindo-se do locador, caso venha a querer a rescisão do contrato assim prorrogado, a notificação prévia do locatário, concedendo-lhe o prazo de 30 dias para desocupação do prédio.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

1. **notificação:** pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas.

2. **jurisprudência:**

“O pedido de retomada do imóvel por ‘denúncia vazia’ prescinde de qualquer fundamentação e a sua iniciativa depende tão somente da vontade do locador em não continuar com a locação, eis que se trata de um direito potestativo, ficando a defesa do réu limitada aos aspectos formais que, se forem cumpridos, conduzem à procedência do pedido” (TJMG, p. nº 1.0702.00.001473-9/0001(1), Rel. Des. Mauro Soares de Freitas, DJ 8-2-2006).

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I Das Disposições Gerais

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I – os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II – é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III – o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II, do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV – desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V – os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

1. **formas de citação:** o art. 246 do CPC informa que a citação far-se-á: I – pelo

correio; II – por oficial de justiça; III – pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório; IV – por edital; V – por meio eletrônico, conforme regulado em lei.

2. efeitos dos recursos: além de a interposição do recurso obstar o trânsito em julgado da decisão impugnada (art. 502, CPC), fato que impede a formação da coisa julgada, o CPC atribui tradicionalmente aos recursos mais dois efeitos, quais sejam: efeito devolutivo e efeito suspensivo. Comum a todos os recursos, o “efeito devolutivo” consiste na transferência para o juízo ad quem do conhecimento de toda a matéria impugnada e, por óbvio, no limite da impugnação (*tantum devolutum quantum appellatum*), consoante norma do art. 1.002 do CPC. O “efeito suspensivo”, por sua vez, impede toda a eficácia da decisão, ou seja, mantém a situação decidida, objeto do recurso, no mesmo estado em que se encontra, até nova decisão pelo órgão ad quem. A norma prevista no inciso V deste artigo indica que a apelação, o recurso especial e eventualmente até o recurso extraordinário serão recebidos apenas no efeito devolutivo, quando a sentença originária for proferida em qualquer das ações disciplinadas por esta lei.

3. jurisprudência:

“O valor da causa na ação revisional de contrato deve corresponder a 12 (doze) meses o valor do aluguel vigente à época do ajuizamento da referida demanda, tendo em vista que, o valor do aluguel pretendido nesta ação pode ou não ser acatado, não podendo o valor da causa ser fixado com base em valor incerto” (TJMG, Proc. nº 2.0000.00.477126-6/000(1), Rel. Des. Márcia de Paoli Balbino, DJ 29-10-2004).

“Tratando-se de ação de despejo por falta de pagamento, há determinação legal especial de que o recurso de apelação seja recebido apenas no seu efeito devolutivo, conforme dispõe o art. 58 da Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato. Porém, havendo cumulação do despejo com a cobrança de aluguéis, a regra a ser aplicada quanto aos efeitos do recurso é a prevista no art. 520 do Estatuto Processual Civil, já que a ação de cobrança de aluguéis não consta do rol contido no caput do art. 58 da Lei do Inquilinato” (TJMG, Agravo de Instrumento nº 1.0024.05.643555-5/001(1), Des. Rel. Nicolau Masselli, DJ 24-9-2008).

“Na hipótese da cumulação de pedidos de despejo e cobrança de aluguéis inadimplidos, a sentença será proferida em capítulos distintos para disposição de cada um nessa hipótese, tem prevalecido o entendimento jurisprudencial que os efeitos devolutivo e suspensivo da apelação incidem apenas no capítulo da cobrança e não do despejo, o qual que terá apenas o devolutivo. Esta a plausível interpretação do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91, combinada com o art. 520, ‘caput’, do CPC” (**art. 1.012, nCPC; grifo**

nosso) (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0294834-31.2011.8.26.0000, Rel. Des. Adilson de Araujo, DJ 19-12-2011).

Capítulo II **Das Ações de Despejo**

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I – o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II – o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III – o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV – a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V – a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário;

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no

vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (NR) (Incluído pela Lei nº 12.112/09)

1. rito ordinário (procedimento comum): vide arts. 318 a 512 do CPC.

2. legitimidade: o locador é quem tem legitimidade para a ação de despejo, assim entendida a pessoa que transferiu ao locatário a posse direta do bem locado, mesmo que ele não seja o proprietário do imóvel, salvo nas exceções indicadas pelo art. 60, quando o ajuizamento da ação de despejo demanda que o autor prove sua legitimidade pela juntada de prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

3. caução na ação de despejo: a concessão de liminar na ação de despejo exige caução de três meses de aluguel; na prática, a realização desta caução deve ocorrer pelo depósito judicial do valor total; não obstante a literalidade da norma, alguns juízes aceitam outras formas de garantia, desde que se mostrem idôneas; transitado em julgada a sentença que confirmar o despejo, a caução será devolvida ao locador (art. 64).

4. jurisprudência:

“Não tendo os fiadores figurado como parte no processo de despejo, não podem ser incluídos como parte passiva no processo de execução com base no título judicial. Súmula nº 268 do STJ” (TJRS, Apel. 70020783858, Rel. Des. Helena Ruppenthal Cunha, DJ 24-10-2007).

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com abalizada doutrina, tem se posicionado no sentido de que, presentes os pressupostos legais do art. 273 do CPC (**art. 300, nCPC; grifo nosso**), é possível a concessão de tutela antecipada mesmo nas ações de despejo cuja causa de pedir não estejam elencadas no art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91” (STJ, REsp 702205/SP, Min. Relator Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, DJ 12-9-2006).

“Não há necessidade de comprovação da propriedade do imóvel para o ajuizamento

da ação de despejo, que é exclusiva do locador, porquanto não se discute nesta demanda o domínio do bem, mas o fato da locação” (TJMG, Apelação nº 1.0024.07.571097-0/001 (1), Des. Rel. Alvimar de Ávila, DJ 3-12-2008).

“A petição inicial da ação de despejo não prescinde do cumprimento de todos os requisitos contidos no art. 282 do Código de Processo Civil” (**art. 319, nCPC; grifo nosso**) (STJ, AgRg no Ag 778174/SP, Min. Laurita Vaz (1120), 5ª Turma, DJ 7-11-2006).

“Demonstrada a notificação do inquilino acerca do desinteresse na continuidade da relação, concedendo-lhe prazo de 30 dias para desocupação do imóvel, cabível o despejo liminar. Art. 59, § 1º, VIII, Lei nº 8.245/91” (TJRS, Agravo de Instrumento nº 70046414629, Rel. Des. Paulo Sergio Scarparo, DJ 1º-12-2011).

“O prazo para o ajuizamento de ação de despejo por denúncia vazia é contado do termo final da notificação para a desocupação voluntária” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0250167-57.2011.8.26.0000, Rel. Des. Gomes Varjão, DJ 5-12-2011).

“A legislação de regência prevê a utilização da reconvenção sempre que houver conexão com a ação principal ou com o fundamento da defesa. Inteligência do artigo 315 do CPC (**art. 343, nCPC; grifo nosso**). Presente o vínculo entre o fundamento da defesa e a pretensão reconvincente, consistente no contrato locativo, possível a propositura da reconvenção em ação de despejo” (STJ, Recurso Especial nº 293.784-SP, Relator Ministro Og Fernandes, DJ 17-5-2011).

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de

cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) 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 – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

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 acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (NR) (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

1 . rito ordinário (procedimento comum): o art. 59 declara que as ações de despejo, salvo as modificações constantes na própria Lei do Inquilinato, devem obedecer ao rito comum ordinário, hoje simplesmente procedimento comum, previsto no CPC. Destarte, o prazo para apresentação de contestação é de 15 (quinze) dias (art. 335, CPC), contados da juntada aos autos do mandado de citação regularmente cumprido (art. 231, II, CPC). Quando o locatário estiver assistido por Defensor Público, ou quem lhe faça

as vezes, o prazo será em dobro (art. 186, CPC; art. 5º, § 5º, da Lei nº 1.060/50).

2. cumulação do pedido de despejo com cobrança: optando o autor por cumular o pedido de rescisão do contrato de locação com o pedido de cobrança dos encargos locativos em atraso, deverá incluir no polo passivo, quando se tratar, obviamente, de locação garantida por fiança, os fiadores, que serão citados para responder pelo pedido de cobrança.

3. purgação da mora: a Lei nº 12.112/09, que deu nova redação ao parágrafo único, limitou a possibilidade da purgação da mora a uma vez a cada dois anos (na redação anterior, o inquilino podia pedir a purgação da mora até duas vezes por ano); não há dúvida de que o legislador procurou punir o inquilino que se mostra mau pagador.

4. jurisprudência:

“A ação de despejo por falta de pagamento de encargos locatícios constitui causa única, não rendendo ao locador o direito de receber a multa moratória cumulada com a compensatória, pois esta seria resultante da rescisão antecipada e voluntária do contrato” (TJMG, Proc. nº 1.0024.05.630924-8/001(1), Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, DJ 16-10-2007).

“Nas hipóteses do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei nº 1.060/50, contam-se em dobro todos os prazos para os atos processuais, inclusive os de contestação ou pedido de purga de mora em ações de despejo por falta de pagamento” (STJ, MS 1.302/SP, DJ 23-3-1992, p. 3.481, Rel. Min. Dias Trindade, 3ª Turma, v. u.).

“Se a parte goza dos benefícios da assistência judiciária, no valor da purgação da mora não se incluem as despesas alusivas a custas e honorários de advogado, isenção que perdurará pelo prazo e forma previstos no artigo 12 da Lei nº 1.060/50” (STJ, REsp 278.215/SP, j. 9-12-1992, Rel. Min. Costa Lima, 5ª Turma, v. u.).

“Na ação de despejo por falta de pagamento, não é admissível cumular o oferecimento de contestação com pedido de purgação da mora” (STJ, REsp 625832/ SP, Min. Laurita Vaz (1120), 5ª Turma, DJ 15-10-2009).

“Havendo expressa cominação contratual quanto ao percentual corresponde aos honorários advocatícios em contrato de locação, para efeito de purgação da mora, é este que deverá ser reconhecido, sendo vedada a fixação de outro pelo Magistrado” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0295073-35.2011.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Ayrosa, DJ 19-12-2011).

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

1. mandado de despejo: a expedição do mandado de despejo para desocupação voluntária deve ser determinada na própria sentença que rescindiu o contrato de locação (art. 63, caput), embora o despejo coercitivo só possa ocorrer após o seu trânsito ou no bojo da execução provisória.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

1. **execução provisória:** a redação dada a esse artigo pela Lei nº 12.112/09 trouxe importante modificação, uma vez que dispensou expressamente o oferecimento de caução para o caso de execução provisória das sentenças que decretem o despejo em razão de falta de pagamento;

2. **jurisprudência:**

“Ação mandamental impetrada por locadores e autores de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres, em fase de execução provisória, objetivando a substituição da caução em dinheiro por caução do imóvel, objeto da lide. Admissibilidade da Lei nº 8.245/91, artigo 64, parágrafo 1º, em virtude da escolha que melhor atenda à disponibilidade do locador. Inexiste na lei ordem de prioridade quanto ao tipo de caução. Segurança concedida” (2º TACIVIL, 8ª Câmara, MS nº 3843560/SP, Juiz Renzo Leonardi, j. 29-7-1993, bAASP 1851/189 de 15-6-1994).

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

1. **procedimento:** a fim de imitir-se na posse do prédio locado que foi abandonado pelo inquilino, o locador deve peticionar ao juízo informando tal fato, requerendo a expedição do mandado de imissão de posse. Caso o locador tenha provas quanto ao referido abandono (v. g., fotos, testemunhas etc.), deve apresentá-las com seu pedido; em caso negativo, pode requerer a expedição de mandado de constatação.

Capítulo III

Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I – a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II – determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III – o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV – não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V – a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;**
- b) ter sido justa a recusa;**
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;**
- d) não ter sido o depósito integral;**

VI – além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII – o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-recon-vindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII – havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pende controvérsia.

1 . delimitação: quando houver injusta recusa do locador em receber o aluguel ajustado contratualmente ou, ainda, qualquer outra impossibilidade, por exemplo, o sumiço do proprietário, o locatário poderá fazer uso da ação de consignação de aluguel,

com escopo de quitar suas obrigações locativas.

2. **contagem de prazos:** segundo o art. 132, § 4º, do CC: “os prazos fixados por hora contar-se-ão de minuto a minuto”.

3. **referência:** registro que o art. 282 do CPC/1973, mencionado no inciso I, tem correspondência no art. 319 do CPC/2015.

4. **contestação:** a Lei do Inquilinato não prevê expressamente qual é o prazo para o oferecimento da contestação na ação de consignação de aluguel. Destarte, considerando-se a norma do art. 79, que informa serem aplicáveis as regras do Código de Processo Civil aos casos omissos, a maioria dos doutrinadores entende ser cabível o prazo do procedimento comum, qual seja, 15 (quinze) dias (art. 335, CPC), contados da data da juntada aos autos do mandado de citação regularmente cumprido (art. 231, II, CPC).

5. **jurisprudência:**

“O Instituto processual da consignação em pagamento é meio hábil ao devedor que busca a extinção da obrigação e encontra injustificadamente recusa do credor em receber a quantia ou a coisa, podendo efetuar o depósito judicial ou extrajudicialmente”. (TJSP, Agravo de Instrumento 2183690-42.2016.8.26.0000, Comarca São Paulo, Relator Des. Luis Fernando Nishi, DJ 22-6-2017)

“1. Locação Consignação em pagamento e de chaves – Prova da recusa do locador no recebimento – Ausência – Ônus do autor – Ação improcedente. 2. Litigância de má-fé não caracterizada – Provimento parcial do recurso. “o autor não apresentou qualquer indício de que houve recusa nos recebimentos dos aluguéis pela imobiliária, ônus que lhe incumbia, nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil de 1973, que encontra correspondência no artigo 373, inciso I, da Nova Lei Adjetiva.” (TJSP, Apelação 0000164-38.2011.8.26.0338 – 26ª Câmara de Direito Privado – Relator Desembargador Vianna Cotrim – DJ 28-1-2016)

Capítulo IV

Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

I – além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos

seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

III – sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

1. **delimitação:** não havendo acordo quanto ao reajuste do aluguel após 3 (três) anos de vigência do contrato de locação ou do último acordo anteriormente realizado, tanto o locador como o locatário têm legitimidade para requerer sua revisão judicial. Registre-se, ademais, que a doutrina e a jurisprudência têm entendido cabível essa ação mesmo antes da ocorrência do prazo de 3 (três) anos, desde que ocorra fato relevante que desequilibre substancialmente o contrato de locação, tornando o aluguel excessivamente oneroso ou insignificante. Julgado procedente, o novo aluguel retroage à citação; as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, que são limitados a 80% (oitenta por cento) do valor pretendido pelo autor, serão pagas devidamente corrigidas, exigíveis após o trânsito em julgado da sentença que fixar o novo aluguel.

2. **pedido de reconsideração:** não são raros os casos em que o advogado perde o prazo para recorrer esperando pela apreciação de um pedido de reconsideração. Por

vezes, o profissional entende que o Juiz estava mal informado quando tomou a decisão e/ou deixou de perceber algum detalhe relevante; mesmo nessa situação se via obrigado a recorrer, uma vez que eventual pedido de reconsideração não tem, regra geral, o efeito de suspender e/ou interromper o prazo recursal. Atento a essa delicada questão, o legislador inovou, alterando a redação do inciso V desse artigo que, agora, expressamente, interrompe o prazo para interposição do recurso competente, possibilitando, dessa forma, que a parte interessada peça a revisão do aluguel provisório diretamente ao juiz de primeiro grau, sem temer qualquer perda de direito recursal. Essa inovação atende ao desejo natural da parte de “contra-argumentar” com o magistrado, sem a necessidade da interposição do recurso; ou seja, esta alteração incentiva o diálogo entre a parte e o juiz, contribuindo para a diminuição da quantidade de recursos. A ideia é mais do que boa e servirá de inspiração para futuras mudanças no próprio CPC.

3. **referência:** quanto ao “rito sumário”, previsto no caput, registro que o novo CPC, Lei nº 13.105/2015, deixou de prevê-lo, discipliná-lo; considerando, ademais, que não há ainda previsto um rito especial no novo diploma processual, essa ação deve seguir o rito comum; registro, ainda, que o art. 282 do CPC/1973 mencionado no inciso I, tem correspondência no art. 319 do CPC/2015; já o mencionado art. 276, que se referia ao rito sumário, não tem correspondência no novo Código.

4. **jurisprudência:**

“A sucumbência é recíproca quando o novo valor do aluguel é estabelecido de forma equidistante à pretensão do autor e à do réu”. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 952017/SP, Ministra Maria Isabel Gallottit, Quarta Turma, DJe 10-4-2017)

“À semelhança do que ocorre na antecipação de tutela, a sentença de improcedência da demanda revisional substitui integralmente a decisão que fixa provisoriamente o valor do aluguel, tornando prejudicado o recurso que visa majorar o aluguel provisório”. (STJ, AgInt no AREsp 293638/MG, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 1º-9-2016)

“A ação revisional não se confunde com a renovatória de locação. Na revisional, as benfeitorias e as acessões realizadas pelo locatário, em regra, não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais melhoramentos e edificações, no entanto, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato.” (STJ, REsp 1193926/RS, Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 11-5-2016)

“A ação revisional de aluguel, por sua natureza, possui campo de cognição restrito, reclamando provas eminentemente técnicas, visto que não abre espaço para discussão de natureza fática. Investiga-se, durante sua fase de instrução, a possibilidade de

ajuizamento (pela observância do prazo trienal de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991) e a existência de oscilação do mercado capaz de justificar a pretendida readequação do valor livre e anteriormente ajustado pelas partes.” (STJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 7-3-2016)

“O valor revisado do aluguel substitui por completo o originalmente pactuado, sendo assim exigido desde a citação da parte requerida até o termo final do contrato, considerado este não apenas o expressamente avençado como tal, mas, sim, a data da efetiva desocupação do imóvel no caso de eventual prorrogação do contrato por prazo indeterminado (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991)”. (STJ, REsp 1566231/PE, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 7-3-2016)

“Não está o Juiz jungido a fixar o aluguel provisório no valor máximo autorizado pela lei, em sede de liminar (80% do valor pretendido). Pode, perfeitamente, fazê-lo em percentual menor.” (TJSP, Agravo de Instrumento 0292821-59.2011.8.26.0000, Rel. Des. Reinaldo Caldas, DJ 14-12-2011).

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

1. jurisprudência:

“Trânsito em julgado é o termo inicial para se exigir as diferenças dos aluguéis, entre os valores provisórios e os definitivos, que retroagem à citação, com juros de mora contados do trânsito em julgado. Inteligência do art. 69, da Lei nº 8.245/1991” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2079779-14.2016.8.26.0000, Rel. Marcos Ramos, DJ 15-6-2016).

“Nos termos do art. 69, caput, da Lei n. 8.245/1991, a condenação da ré nos valores retroativos à data da citação deve observar, em seu cálculo, a diferença entre ‘os alugueres provisórios satisfeitos’ e o arbitrado judicialmente” (STJ, REsp 1193926-RS, Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJ 3-5-2016).

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de

desocupação que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V

Da Ação Renovatória

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I – prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II – prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III – prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV – indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

VI – prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for; VII – prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

1. delimitação: o locatário de imóvel urbano destinado à atividade comercial (não residencial), industrial ou à atividade de sociedade civil com fins lucrativos (art. 51, III, § 4º, Lei nº 8.245/91 – LI), cujo contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo mínimo total, ou a soma dos prazos ininterruptos, de 5 (cinco) anos, que deseje obter a renovação judicial do vínculo locatício, pode fazer uso da “ação renovatória de locação”. Além de atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, a petição inicial deve indicar de forma clara e precisa as condições oferecidas para a renovação da locação, em especial o valor do novo aluguel e os dados do fiador, caso não seja o

mesmo do contrato anterior. Por fim, o locatário decai do direito à ação renovatória se não ajuizar a ação no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor (art. 51, § 5º, Lei nº 8.245/91 – LI); isto é, se o contrato, por exemplo, tem vencimento para o dia 30-4-2018, a ação deve ser ajuizada entre 1º-5-2017 e 30-10-2017.

2. **referência:** registro que o art. 282 do CPC/1973, mencionado no caput, tem correspondência no art. 319 do CPC/2015.

3. **jurisprudência:**

“O entendimento do STJ se orienta no sentido de não configurar julgamento ultra petita a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória.” (STJ, AgInt no AREsp 1038299/MG, Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 5-5-2017)

“A ação revisional não se confunde com a renovatória de locação. Na revisional, as benfeitorias e as acessões realizadas pelo locatário, em regra, não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais melhoramentos e edificações, no entanto, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato.” (STJ, REsp 1193926/RS, Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 11-5-2016)

“Como bem ressaltado pelo juiz sentenciante, para o provimento de ação de cunho renovatório de locação de imóvel, é necessário o preenchimento dos requisitos do art. 71 da Lei de Locação, dentre os quais a prova do exato cumprimento do contrato em curso, sem o qual sua improcedência deverá ser decretada.” (TJSP, Apelação 9000173-81.2008.8.26.0100, Rel. Des. Soares Levada, DJ 22-6-2016)

“O prazo máximo da renovação contratual será de 5 anos, ainda que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período, nos termos da jurisprudência desta Corte.” (STJ, AgRg no AREsp 633632-SP, Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJ 28-4-2015)

“Em ação renovatória de locação de loja situada em shopping center não se alteram os critérios de retribuição previstos nos contratos, mas o aluguel mínimo, em si, pode ser objeto de arbitramento, para que se ajuste às novéis condições econômicas sem, entretanto, alterar o equilíbrio organizacional do centro comercial.” (TJMG, 2.0000.00.448337-4/000(1), Rel. Des. Luciano Pinto, DJ 14-5-2004)

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I – não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II – não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III – ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores; IV – não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52). § 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

1. contestação: a Lei do Inquilinato não prevê expressamente qual é o prazo para o oferecimento de contestação na ação renovatória. Destarte, considerando-se a norma do art. 79, que informa serem aplicáveis as regras do Código de Processo Civil aos casos omissos, a maioria dos doutrinadores entende ser cabível o prazo do procedimento comum ordinário, qual seja, 15 (quinze) dias (art. 335, CPC), contados da data da juntada aos autos do mandado de citação regularmente cumprido (art. 231, II, CPC).

2. jurisprudência:

“Locação de bem imóvel; pretensão renovatória julgada procedente; julgamento antecipado da lide sem produção de perícia para auxiliar o Juízo na fixação do aluguel inicial do novo período; prova que se tem por indispensável em sede de ação renovatória; cerceamento de defesa caracterizado; sentença anulada; recurso provido

para esse fim” (TJSP, Apelação nº 0016753-80.2010.8.26.0002, Relator Des. Sá Duarte, DJ 4-3-2013).

“Constatação de imprescindibilidade da produção da prova pericial para o deslinde do feito. Impossibilidade de julgamento sem prévia realização de perícia para aferição do valor atual do aluguel. Controvérsia em relação ao valor do aluguel. Necessidade de dilação probatória. Sentença Anulada. Recurso Provido” (TJSP, Apelação 4001153-64.2013.8.26.0577, Relator Des. Azuma Nishi, DJ 30-6-2016).

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

1. mandado de despejo: a expedição do mandado de despejo para desocupação voluntária deve ser determinada na própria sentença que rescindiu o contrato de locação (art. 63, caput), embora o despejo coercitivo só possa ocorrer após o seu trânsito ou no bojo da execução provisória, após prestada a regular caução.

2. jurisprudência:

“Nos termos do artigo 74 da Lei nº 8.245/91, não renovada a locação, o prazo fixado para desocupação do imóvel terá início após o trânsito em julgado da sentença, sendo desnecessária a notificação do locatário para que se inicie a sua contagem” (STJ, REsp 203630/SP, DJ 2-8-1999, Rel. Ministro Felix Fischer, decisão de 11-5-99, 5ª Turma, v. u.).

“A teor do disposto na Lei do Inquilinato, é irrelevante, nos domínios da ação renovatória, que a sentença seja de improcedência do pleito ou de carência de ação, na medida em que os seus efeitos, quanto à desocupação do imóvel, são os mesmos. Em qualquer hipótese, improcedência do pleito ou extinção do feito, sem resolução de mérito, havendo pedido formulado na contestação, o juiz deverá fixar prazo para a desocupação do imóvel, o qual começará a fluir a partir do trânsito em julgado da sentença” (STJ, Recurso Especial nº 1.003.816-MG, Relator Ministro Og Fernandes, DJ 9-8-2011).

“Na ação renovatória, é possível a execução provisória do julgado, com a determinação de expedição do mandado de despejo para a desocupação do imóvel locado e mediante caução prestada pelo locador, não sendo necessário que se aguarde o trânsito em julgado da sentença” (STJ, REsp 1290933-SP, Min. João Otávio de Noronha

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso. **Art. 77.** Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço de mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167. [...]”

“II – [...]”

“16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.”

“Art. 169. [...]”

“III – o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a

coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.”

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3º [...]

“VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º:

“Art. 24. [...]

“§ 4º Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça.”

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I – dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II – dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:

Art. 87. (vetado)

Art. 88. (vetado)

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I – o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II – a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III – a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV – a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V – a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
VI – a Lei nº 7.355, de 24 de setembro de 1986;
VII – a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
VIII – a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.
Brasília, 18 de outubro de 1991

Fernando Collor
Jarbas Passarinho

Questões Teóricas e Práticas do Direito Locatício

1 Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?

O direito contratual é orientado por três princípios fundamentais: autonomia da vontade, supremacia da ordem pública e obrigatoriedade da convenção.

Segundo o “princípio da autonomia da vontade”, as partes são livres para contratar; ou seja, firmar ou não o contrato (liberdade de contratar), e estipular, no contrato, o que lhes convenha (liberdade contratual).

Todavia, a vontade das partes não é e não pode ser absoluta, daí o “princípio da supremacia da ordem pública”, ou seja, a vontade das partes é limitada pela lei. Com efeito, “o dirigismo contratual” pelo Estado se apresenta como elemento mitigador da autonomia privada, tendo surgido no final do século XIX como reflexo da Revolução Industrial, embora só tenha se acentuado entre as duas grandes guerras mundiais, seu objetivo é evitar, na medida do possível, o abuso do forte sobre o fraco, juridicamente falando.

A fim de dar segurança jurídica às partes envolvidas no contrato, temos por fim o “princípio da obrigatoriedade da convenção” (*pacta sunt servanda*). Com efeito, a fim de dar efetividade aos contratos, a lei prevê sanções para aquele que deixa de cumpri-lo, escusando-se apenas a inadimplência fruto de caso fortuito ou força maior (art. 393, CC). Hodiernamente, tem ganhado força a chamada “teoria da imprevisão” (*rebus sic stantibus*), que professa a possibilidade da revisão dos contratos que se prolongam pelo tempo (trato sucessivo), quando, em razão de fatos extraordinários e imprevisíveis, se tornam “excessivamente onerosos” para uma das partes.

2 Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?

A “locação” regulada pela Lei nº 8.245/91, a conhecida Lei do Inquilinato, tem como principais características: I – envolver um contrato bilateral, comutativo, oneroso e não solene; II – quanto a sua forma, o contrato de locação pode ser verbal ou por escrito; III – contrato de locação pode ser firmado por qualquer prazo, dependendo de vênio conjugal, se igual ou superior a dez anos (art. 3º, LI); IV – a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador (art. 13, LI); V – no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: caução, fiança e seguro de fiança locatícia (art. 37, LI); VI – é vedada a exigência de mais de uma das modalidades, sob pena de nulidade (art. 43, II, LI); VII – nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso; VIII – é livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo (art. 17, LI); IX – na falta de acordo, o aluguel pode ser revisto judicialmente após três anos do último reajuste (art. 19, LI); X – é proibida a cobrança antecipada do aluguel (arts. 20 e 43, III, LI), salvo no caso de o contrato de locação não estar amparado por nenhuma forma de garantia e nos casos de locação para temporada; XI – o locatário pode rescindir o contrato que esteja vigendo por prazo indeterminado a qualquer momento, mediante notificação prévia ao locador com antecedência mínima de 30 dias (arts. 6º, LI); XII – o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros (arts. 27 a 34, LI); XIII – se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel (art. 8º, LI); XIV – morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros (art. 10, LI); XV – morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários, nas locações com finalidade comercial, o espólio ou seu sucessor no negócio (art. 11, LI); XVI – nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo (art. 51, LI); XVII – seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo (art. 5º, LI).

3 Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?

Para se ficar longe de problemas, o melhor é entregar a administração do imóvel para uma imobiliária que tenha tradição na administração de bens e que seja respeitada na comunidade. Desta forma, o locador terá certeza de ser corretamente orientado e de dispor, quando necessário (e, nestes casos, cedo ou tarde sempre haverá necessidade), de assistência jurídica gratuita.

O contrato de prestação de serviços deve indicar, entre outras coisas, as condições em que o proprietário entrega o bem, o valor que deseja receber de aluguel, a forma de quitação e os direitos e obrigações da administradora.

De qualquer forma, seja por meio de uma administradora ou pessoalmente (como muitos ainda preferem), ao se locar um imóvel se deve tomar, entre outros, os seguintes cuidados: I – pedir para que o interessado, e seu fiador (no caso de a caução ser a fiança), preencherem um cadastro pessoal, com detalhadas informações sobre sua renda e vida pregressa; II – checar o cadastro, as referências e o crédito do interessado junto ao SERASA e ao SPC; III – pedir que o interessado, e seu fiador (no caso de a caução ser a fiança), forneçam cópia de seus documentos pessoais (RG, CPF, certidão de nascimento ou casamento, contracheque), que devem ser conferidos com os originais; IV – nunca entregar as chaves do imóvel antes de checar todas as informações e ter o contrato assinado.

Após a Lei nº 12.112/09, o proprietário pode optar por firmar um contrato de locação sem qualquer tipo de garantia. Nesse caso, ele terá o direito de obter, no caso de mora quanto às obrigações locatícias, uma liminar para desocupação imediata do imóvel (art. 59, § 1º, IX, LI). É inegável que tal fato pode diminuir bastante os seus prejuízos, mormente se não demorar muito para ajuizar a competente ação de despejo.

4 Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?

O bom inquilino não tem preço, é ouro puro, e o mercado imobiliário está, mesmo que um pouco lentamente, descobrindo isto. Desta forma, o conselho para quem precisa alugar um imóvel é “negocie”, não se apresse, fiscalize o imóvel, peça pintura, peça reparos, peça prazo e tome cuidado. Não feche negócio no primeiro momento, visite outros imóveis, outras imobiliárias até ter certeza absoluta de que encontrou o melhor imóvel e que está fazendo o melhor negócio.

Se possível, ofereça outro tipo de garantia que não seja a fiança, afinal todos sabem o quanto é constrangedor para aquele que “pede” e para o “amigo” demandado. A melhor

opção, no momento, é o seguro fiança, que não envolve familiares e amigos, apenas uma isenta companhia de seguro.

5 Como deve ser feito o contrato de locação?

Segundo o art. 129 do Código Civil, os atos jurídicos não dependem de forma especial, salvo quando a lei expressamente o exige. A Lei nº 8.245/91-LI, que disciplina as relações locatícias, de regra, não exige forma ou formalidade especial para o contrato de locação, que, portanto, pode ser livremente pactuado nos seus termos e forma (verbal ou escrito), respeitando-se, obviamente, os limites legais. Observando-se, tão somente, que apenas os contratos que forem registrados, averbados, junto à matrícula do imóvel garantem o direito de preferência (adjudicação do bem), bem como poderão ser opostos, durante a sua vigência, contra terceiro adquirente, no caso de eventual alienação.

A jurisprudência já estabeleceu que aos contratos de locação não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, que disciplinou expressamente a questão das cláusulas abusivas e dos contratos de adesão (note-se que a maioria dos contratos de locação são apresentados ao inquilino prontos), entre outras questões. Embora tal entendimento encontre respaldo formal na lei e na doutrina, é evidente o prejuízo aos inquilinos, que continuam à mercê dos evidentes abusos praticados por algumas administradoras, mormente quanto à porcentagem da multa por atraso, rescisão do contrato, honorários advocatícios e outras despesas. Destarte, é necessário muito cuidado ao assinar-se um contrato de locação, principalmente para quem o está garantindo, como o fiador. Lembre-se da máxima jurídica “pacta sunt servanda” (o pacto deve ser cumprido).

6 Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?

A Lei do Inquilinato não estabelece prazo máximo, ou mínimo, para o contrato de locação, que, desta forma, pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênio conjugal se igual ou superior a 10 (dez) anos (art. 3º, LI). Entretanto, no caso de locação residencial é importante atentar para o fato de que só tem direito à chamada denúncia vazia, retomada do imóvel ao término do contrato sem necessidade de fundamentar o pedido, o locador que firmou contrato por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses (art. 46, LI). Da mesma forma, só terá direito ao uso da ação renovatória, locação não residencial, o locador que firmou contrato escrito por prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou cuja soma dos prazos ininterruptos, contratos escritos, seja de cinco

anos (art. 51, I e II, LI).

Por fim, ainda na questão do prazo, a Lei do Inquilinato, no seu art. 48, estabelece que a locação para temporada pode ter prazo máximo de 90 (noventa) dias.

7 Na locação residencial, qual é a melhor opção de prazo para o contrato locativo?

Na locação residencial, o contrato de locação deve ser feito preferencialmente pelo prazo de 30 (trinta) meses, vez que nesta hipótese o locador pode, ao fim do contrato, fazer uso da ação de despejo por denúncia vazia, com possibilidade de obtenção de liminar para desocupação em quinze dias (arts. 46 e 59, § 1º, VIII).

Nos contratos feitos por prazo menores (doze meses, por exemplo), a retomada do imóvel pode ser muito mais difícil e demorada. Com efeito, a regra do art. 47 da Lei do Inquilinato informa que, nestes casos, a retomada imotivada só pode ocorrer após cinco anos de vigência ininterrupta do contrato; ou seja, se o locador opta por fazer um contrato de 12 (doze) meses, situação das mais comuns, e o inquilino cumprir regularmente com suas obrigações, este só poderá retomar o imóvel depois de cinco anos de vigência (o dobro do tempo necessário para os contratos feitos por escrito e com prazo de trinta meses).

8 Como agir diante da inadimplência do inquilino?

Recentemente, atendi uma locadora que me informou, desesperada, que sua inquilina estava em atraso com o pagamento dos aluguéis há 15 (quinze) meses, e que se recusava a sair. Para piorar a situação, o contrato de locação não tinha fiador. Segundo narrou, após o primeiro atraso, ela conversou com a locadora que informou ter perdido o emprego e pediu um prazo de 2 (dois) meses para regularizar a situação ou deixar o imóvel. Esses dois meses se transformaram em 15 (quinze) meses; quando, finalmente, a locadora resolveu procurar ajuda jurídica. Ajuizei a ação de despejo por falta de pagamento e, após regularmente citada, a locatária abruptamente abandonou o imóvel, mudando-se para local incerto e não sabido. No total, foram 18 (dezoito) meses de aluguéis não pagos. Prejuízo, neste caso, irrecuperável.

Obviamente que a melhor forma de se evitar prejuízos como os daquela senhora é exigir sempre, quando da lavratura do contrato, uma boa garantia, vez que, na pior das hipóteses, você acaba executando a garantia e recebendo o que lhe é devido. De qualquer forma, um outro cuidado sempre é oportuno, qual seja, “não demore para

ajuizar a ação de despejo”. No caso, por exemplo, de o aluguel ter vencimento para todo dia 10 (dez) de cada mês, havendo atraso, a ação de despejo deve se ajuizada após o dia 20 (vinte) e antes do dia 30 (trinta). Desta forma, coloca-se a máquina emperrada da Justiça para funcionar e pune-se, ao mesmo tempo, o locatário que costumeiramente se atrasa.

O ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento não deve impedir o pagamento ou o diálogo entre locador e locatário, muito ao contrário, a conversação é sempre bem-vinda, porém, tomando-se o cuidado de propor a ação no tempo oportuno, a pressa passa a ser do inquilino. Em outras palavras, no caso de inadimplência não perca seu tempo ouvindo desculpas, “tome providências”.

9 Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?

Em nenhuma das situações em que a Lei do Inquilinato exige a notificação de uma partes, seja do locador ou do locatário, com escopo de dar ciência formal de alguma coisa (v. g., que se deseja a desocupação do imóvel ou que se vai deixá-lo; concedendo-se prazo para eventual manifestação sobre a venda do bem; comunicando-se a separação ou divórcio etc.), prevê-se forma especial. Em outras palavras, é necessário apenas que se dê realmente “ciência” à outra parte, dentro dos limites e objetivos previstos na lei.

Esta ciência pode ser feita basicamente por dois modos: I – notificação judicial (arts. 726 a 729 do CPC); II – notificação extrajudicial, por meio do Cartório de Notas ou enviando-se uma carta ao inquilino pelo correio, com aviso de recebimento, ou até pessoalmente, colhendo-se numa cópia a ciência do interessado.

10 Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?

Regra geral, o locador não pode reaver o imóvel alugado durante o prazo estipulado para a duração do contrato, salvo: I – nos casos de extinção de usufruto ou fideicomisso (art. 7º); II – alienação do imóvel, exceto quando o contrato contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado junto à matrícula do imóvel (art. 8º); III – por mútuo acordo (art. 9º, I); IV – em decorrência de prática de infração legal ou contratual (art. 9º, II); V – em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos (art. 9º, III); VI – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do

locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las (art. 9º, IV).

Além dos casos indicados, em se tratando de locação residencial, poderá o locador retomar o imóvel, em se tratando de contratos firmados por escrito e com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, ao término da vigência, independentemente de notificação ou aviso; no caso de prorrogação por prazo indeterminado, após notificação para desocupação em 30 (trinta) dias (art. 46, LI).

Nos contratos firmados verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a 30 (trinta) meses, que, segundo a lei, prorrogam-se automaticamente por prazo indeterminado, o locador somente poderá retomar o imóvel: I – em decorrência da extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; II – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; III – se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, 20% ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão; IV – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 (cinco) anos (art. 47, LI).

Já nos casos de “locação não residencial”, o locador pode retomar o imóvel findo o prazo do contrato, independentemente de notificação ou aviso (art. 56, LI). Prorrogado o contrato por prazo indeterminado, o locador poderá denunciar, a qualquer momento, a locação, notificando o inquilino para que deixe o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias (art. 57, LI).

11 Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?

Ao contrário do que ocorre com o locador, que, de regra, está impedido de retomar o imóvel durante o prazo do contrato, o inquilino pode, a qualquer tempo, denunciar a locação, devolvendo o imóvel, desde que pague a multa pactuada, mitigada proporcionalmente de acordo com o tempo já cumprido do contrato (art. 4º, LI). Dispensa a lei o pagamento da multa, quando a devolução do imóvel ocorrer em razão de transferência do local de trabalho, determinada pelo empregador, ou, ainda, quando o imóvel precisar de obras que, para sua realização, demandem período superior a 30 (trinta) dias (art. 26, parágrafo único, LI).

No caso dos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, o inquilino poderá denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência

mínima de 30 (trinta) dias (art. 6º, LI).

12 Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?

Nos casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou o companheiro que permanecer no imóvel, que se sub-roga em todos os direitos e obrigações. O fato deve ser comunicado por escrito ao locador e, se o contrato for garantido por fiança, aos fiadores, que poderão, por sua vez, exonerar-se das suas responsabilidades mediante notificação ao credor (art. 12, § 2º, LI). O silêncio dos fiadores implica sua concordância em manter o contrato acessório de fiança.

No caso de morte do locatário, sub-rogam-se nos seus direitos e obrigação (art. 11, LI): I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel; II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

13 O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?

Como já tivemos oportunidade de observar nesta obra, o aluguel representa a contraprestação paga pelo locatário pelo uso do imóvel locado. A Lei do Inquilinato estabelece como princípio básico da locação a livre convenção do aluguel, vedando tão somente sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo (art. 17, LI).

Quanto à época de sua cobrança, a Lei do Inquilinato, no seu art. 20, é expressa: “salvo nas hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel”.

Na verdade, a Lei do Inquilinato não só veda a cobrança antecipada do aluguel (salvo as hipóteses expressamente admitidas), mas estabelece que tal ato constitui “contravenção penal”, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado (art. 43, III, LI).

14 Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitida pela Lei do Inquilinato?

Segundo o art. 37 da Lei do Inquilinato, o locador pode exigir uma das seguintes modalidades de garantia: I – caução; II – fiança; III – seguro de fiança locatícia. Ressalte-se que constitui contravenção penal, punível com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses ou multa de 3 (três) a 12 (doze) meses do valor do último aluguel, exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

A “caução” pode ser prestada em bens móveis, registrada junto ao Cartório de Notas, ou imóveis, registrada junto ao Cartório de Imóveis. Já a caução em dinheiro, que não pode exceder o equivalente a 3 (três) meses de aluguel, deverá ser depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva (art. 38, LI).

A “fiança”, que ainda é a modalidade de garantia mais usada nos contratos de locação, consiste numa obrigação acessória, onde um terceiro, denominado fiador, garante o contrato de locação. Pode ser dada por prazo certo ou prazo indeterminado, neste último caso, o fiador pode exonerar-se de sua obrigação notificando o locador de sua intenção (art. 835, CC). Registre-se, ainda, que o locador pode requerer a substituição do fiador quando este tiver sua idoneidade abalada, tal como nos casos de insolvência e falência (art. 40, LI).

No campo das garantias locatícias, a grande novidade trazida pela Lei nº 8.245/91 foi o “seguro fiança”, onde o locatário, ao invés de envolver um “amigo”, contrata um seguro, mediante o pagamento de um prêmio. A SUSEP já regulamentou este tipo de seguro, bastando, para sua contratação, que as partes busquem o auxílio de um corretor de seguros.

15 Qual o limite da responsabilidade do fiador?

Normalmente, o fiador responde solidariamente por todas as obrigações advindas do contrato de locação, porém a jurisprudência tem entendido que não responde ele por valores advindos de acordos entre as partes a que não anuiu expressamente e por despesas de processos judiciais onde não foi parte.

16 Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?

Ao fim do contrato de locação firmado por tempo certo, ou a qualquer momento quando o contrato estiver valendo por prazo indeterminado (art. 835, CC; art. 40, X, LI),

o fiador pode exonerar-se da fiança, bastando que notifique o locador de sua intenção. Caso o locador imponha empecilhos, contranotificando, por exemplo, o fiador para informá-lo de que não aceita a exoneração da fiança e que esta deve perdurar até a efetiva entrega das chaves, o fiador deve ajuizar ação declaratória, buscando a tutela jurisdicional para que seja declarada judicialmente a exoneração da fiança, limitando sua responsabilidade até o prazo de 120 (cento e vinte) dias após a notificação.

Sobre esse importante tema é conveniente observar que o Superior Tribunal de Justiça tem decidido, por unanimidade, a favor do direito do fiador de exonerar-se da sua obrigação, entendendo absolutamente inaceitável o vínculo eterno que se criara entre este e o contrato prorrogado por prazo indeterminado, interpretando a cláusula que informa que a responsabilidade do fiador vai até a entrega das chaves, constante de grande parte dos contratos de locação, de forma restritiva, isto é, que tal expressão cinge-se à duração do contrato primitivo, que vigia por tempo determinado.

O entendimento do STJ foi acatado pelo legislador, que, por meio da Lei nº 12.112/09, adaptou a Lei do Inquilinato à possibilidade de o fiador exonerar-se de sua obrigação, mantendo-o, no entanto, responsável por todos os efeitos da fiança por até 120 (cento e vinte) dias após a notificação do locador. Tal prazo se justifica na necessidade de se conceder ao locador prazo para, por sua vez, exigir do inquilino nova garantia.

17 Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?

A Lei do Inquilinato é taxativa quanto a esta matéria, as despesas extraordinárias devem ser suportadas pelo locador (art. 22, X, LI), já as ordinárias devem ser suportadas pelo locatário (art. 23, XII, LI).

Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: I – obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; II – pinturas de fachadas e laterais, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; III – obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; IV – indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; V – instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; VI – despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; VII – constituição de fundo de reserva (art. 22, parágrafo único, LI).

Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração

respectiva, especialmente: I – salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; II – consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; III – limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; IV – manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; V – manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; VI – manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; VII – pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; VIII – rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação; IX – reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação (art. 23, § 1º, LI).

18 Como agir nos casos em que o inquilino paga o aluguel, mas fica inadimplente com o pagamento das taxas do condomínio e do imposto predial?

Infelizmente, é cada vez mais comum o proprietário de um prédio descobrir, após a saída do inquilino, que este deixou grande débito em aberto quanto à taxa do condomínio ou quanto a pagamento de impostos que eram de sua responsabilidade, conforme contrato de locação. Para se evitar estas situações, o melhor é fixar um valor locatício que já inclua todas as despesas do imóvel (condomínio, seguro, impostos etc.), ficando o próprio locador, ou a sua administradora, responsável pelo pagamento.

Tal atitude pode evitar muita “dor de cabeça”; para os que assim não procederam, o conselho é que acompanhem de perto o seu pagamento, pedindo periodicamente prestação de contas do inquilino e checando a situação com a administradora do condomínio. Na hipótese de se constatar atraso nos pagamentos, o locador pode fazer uso da ação de despejo por falta de pagamento.

19 Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?

De regra, os impostos, taxas e o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, devem ser suportados pelo locador, salvo disposição expressa em contrário no contrato (art. 22, VIII, LI), quando, então, o

locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram (art. 25, LI). O locatário, por seu turno, tem direito de exigir recibo de quitação discriminado, onde se indique expressamente “o que” e o “quanto” está sendo pago.

20 Quais as principais características do contrato de locação para temporada?

Segundo a Lei do Inquilinato, considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo. Tem como principais características: I – prazo máximo de 90 (noventa) dias; II – a possibilidade de o locador receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos.

No caso de o imóvel locado for entregue mobiliado, constará obrigatoriamente do contrato a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado de conservação em que se encontram. Prorrogado o contrato por prazo indeterminado, a locação deixa de ser caracterizada como temporária, perdendo o locador o direito de cobrar antecipadamente o aluguel e encargos.

21 O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?

Como já foi mencionado nesta obra, a Lei do Inquilinato, no seu art. 27, estabelece que o locatário tem preferência na aquisição do imóvel locado em igualdade de condições com terceiros. Com escopo de que este possa manifestar seu interesse, ou não, na aquisição do bem, o locador deve lhe dar ciência de sua intenção de alienar o imóvel, bem como fornecer todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e o horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

O locatário preterido no direito de preferência, seja porque não foi comunicado do negócio, seja porque a venda se deu em condições diferentes daquelas de que foi informado, mormente quanto ao preço, poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel (art. 33, LI).

Majoritária jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem estabelecido que a averbação do contrato de locação junto ao Cartório de Imóvel não é requisito prejudicial do pedido de indenização por perdas e danos, mas tão somente para os casos em que o locatário desejar a adjudicação do bem.

22 Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?

Quando o contrato de locação for ajustado verbalmente ou por escrito com prazo inferior a 30 meses, tendo se prorrogado automaticamente por prazo indeterminado, o locador poderá retomar o imóvel locado para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio, utilizando, para tanto, da ação de despejo (art. 47, III, LI).

Não havendo previsão no contrato de locação de foro especial, a ação deve ser proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, inciso II, da Lei do Inquilinato. A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e, além de atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, deve indicar expressamente o nome do beneficiário do pedido, no caso de não ser o próprio autor, e o grau de parentesco entre ele e o locador. A exordial deve ser acompanhada dos seguintes documentos: I – contrato de locação; II – documentos pessoais do locador; III – documento do ascendente, descendente, companheiro ou companheira, quando for o beneficiário do pedido; IV – certidão de propriedade do imóvel locado ou compromisso de compra e venda ou de cessão de direitos, em caráter irrevogável, devidamente registrado junto à matrícula do imóvel; V – procuração ad judicium.

Existe uma presunção legal de sinceridade em relação ao pedido do locador, salvo: I – se este estiver ocupando outro imóvel de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel locado anteriormente; II – o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. Nestes casos, a necessidade da retomada deverá ser judicialmente demonstrada.

O valor da causa deve ser fixado em 12 vezes o valor do aluguel, segundo regra do art. 58, inciso III, da LI.

A ação de despejo para uso próprio também pode ser proposta junto ao Juizado Especial Cível, sob a égide da Lei nº 9.099/95, desde que o valor da causa não seja superior a 40 salários mínimos.

23 Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?

Antes de preparar a petição inicial, o locador deve decidir se cumula o pedido de despejo por falta de pagamento com o de cobrança dos aluguéis e encargos, conforme permissão da Lei do Inquilinato.

Esta escolha será decisiva para o processamento do feito.

Habitualmente tenho optado por ajuizar a “ação de despejo por falta de pagamento” pura e simples, sem cumulá-la com pedido de cobrança dos aluguéis e encargos. Meus motivos são puramente práticos, considerando que o principal desiderato do locador é a desocupação do imóvel, em razão dos prejuízos que o inquilino inadimplente causa. Destarte, entendo que quanto mais simples for o pedido, mais fácil será obter o resultado, qual seja, o despejo do inquilino. Depois, numa segunda etapa, basta ajuizar a ação de execução de título extrajudicial, sabendo-se que o contrato de locação constitui título executivo extrajudicial (art. 784, VII, CPC).

A ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos aluguéis e encargos é mais complexa e apresenta a possibilidade de maiores discussões que podem fazer com que o processo se arraste por muito mais tempo, causando enormes prejuízos ao locador. Uma das questões que esse tipo de ação tem suscitado é quanto ao efeito de eventual recurso de apelação contra sentença que rescinde o contrato de locação e determina o despejo. Enquanto o recurso interposto contra a sentença de despejo tem efeito apenas devolutivo (art. 58, V, LI), o recurso interposto contra a ação de cobrança tem o duplo efeito, devolutivo e suspensivo (art. 1.012, caput, CPC). Os inquilinos prejudicados pela sentença obviamente defendem a tese de que, em razão da cumulação das ações, eventual recurso deve ser recebido no duplo efeito. Embora essa tese não venha encontrando eco nos nossos tribunais, somente o debate, a discussão, costuma causar grande demora no desenrolar do feito, deixando sub judice não só o despejo, mas também a própria cobrança dos aluguéis e encargos que estejam em atraso.

Outra questão que sempre causou grande debate em relação à cumulação do pedido de despejo com o de cobrança dos aluguéis e encargos é quanto à legitimidade passiva dessa ação; isto é, quanto à necessidade da inclusão, ou não, dos fiadores no polo passivo da ação. A Lei nº 12.112/09 acabou com a discussão ao dar nova redação ao art. 62 da Lei do Inquilinato, tornando obrigatória, no caso de cumulação, a citação pessoal dos fiadores quanto ao pedido de cobrança.

Em resumo, quanto mais simples for a ação de despejo, mais fácil será resolver o conflito, rescindindo o contrato e obtendo o despejo dos indesejados inquilinos. Ponha-se no lugar do infeliz inquilino e de seu Procurador, esmagados pela inarredável verdade da

falta de pagamento. Nessa situação, a única saída é procurar por qualquer questão, qualquer vírgula, que possibilite um debate, uma discussão, que venha a gerar um litígio e com ele os intermináveis recursos previstos na nossa lei processual. Por essa razão, quando tenho a incumbência de ajuizar uma ação de despejo, opto sempre pela simplicidade; ou seja, não acumulo a ação de despejo com a de cobrança dos aluguéis e encargos, não apresento cálculos complicados, repletos de valores “questionáveis”, como muitos colegas fazem. Todavia, toda moeda tem dois lados e a escolha cabe ao profissional encarregado.

Não havendo previsão no contrato de locação de foro especial, a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com a cobrança de aluguéis e encargos, deve ser proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, inciso II, da Lei nº 8.245/91. A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e, além de atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, deve incluir cálculo discriminado do valor do débito (art. 62, I, LI). A exordial deve ser acompanhada dos seguintes documentos: I – contrato de locação; II – documentos pessoais do locador; III – procuração ad judícia.

O valor da causa deve ser fixado em 12 (doze) vezes o valor do aluguel, segundo regra do art. 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

O profissional deve estar atento, igualmente, à possibilidade de requerer liminarmente a desocupação do imóvel (mandado de despejo), conforme permissivo do art. 59, § 1º, II, da Lei nº 8.245/91, com a redação que lhe deu a Lei nº 12.112/09.

24 Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?

Na petição inicial da ação de despejo por falta de pagamento, seja ou não cumulada com cobrança dos encargos locatícios, o autor deve apresentar cálculos discriminados do valor do débito. Os cálculos devem expressar exatamente o que é devido pelo inquilino, a fim de possibilitar a ele o direito de “purgar a mora”; ou seja, quitar o seu débito, convalidando o contrato de locação.

Buscando dificultar a vida dos inquilinos, alguns advogados apresentam cálculos claramente indevidos, incluindo valores de cobrança duvidosa. Regra geral, os cálculos devem envolver apenas os encargos previstos no contrato de locação (v. g., aluguel, multa moratória, impostos, seguro, condomínio etc.).

Não devem ser incluídos nos cálculos eventuais valores de honorários advocatícios, mesmo que previstos no contrato, e despesas e custas do processo, vez que tais valores

decorrem naturalmente do processo e devem ser fruto de condenação imposta pelo Juiz.

Indevida, ainda, a inclusão nos cálculos de valores devidos a terceiros (v. g., luz, água etc.), salvo se o autor os tiver pago, sub-rogando-se então nos direitos.

25 Quais são os requisitos da ação renovatória?

Tem legitimidade para a ação renovatória, os locatários de imóveis urbanos, destinados à atividade comercial (não residenciais), industrial ou à atividade de sociedade civil com fins lucrativos (art. 51, III, § 4º, LI), cujo contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo mínimo total, ou a soma dos prazos ininterruptos, de 5 (cinco) anos.

Não havendo previsão, no contrato de locação, de foro especial, a ação deve ser proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, II, da Lei nº 8.245/91.

A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e, além de atender os requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, deve indicar de forma clara e precisa as condições oferecidas para a renovação da locação, em especial o valor do novo aluguel e os dados do fiador, caso não seja o mesmo do contrato anterior (art. 71, LI).

Além de atender aos requisitos legais, a exordial deve ser instruída com cópia dos seguintes documentos: I – contrato, ou contratos, de locação a renovar; II – documento de identidade do locador e ou do contrato social; III – prova de que explora, de forma ininterrupta, o mesmo ramo comercial há pelo menos três anos; IV – prova de estar em dia com as obrigações oriundas do contrato em curso, apresentando os recibos de pagamento dos últimos alugueres, impostos e taxas, quando o pagamento destes últimos couber ao autor; V – prova de que o fiador do contrato ou o que o vai substituir aceita os encargos da fiança, normalmente por meio de uma declaração com firma reconhecida; VI – prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário; VII – procuração ad judícia.

O valor da causa deve ser fixado em 12 (doze) vezes o valor do aluguel, segundo regra do art. 58, III, da Lei nº 8.245/91.

Note-se que, para não perder o direito de propor ação renovatória, o locador deve ajuizá-la no interregno de um ano, no máximo, e seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor (art. 51, § 5º, LI); isto é, se o contrato, por exemplo, tem vencimento para o dia 30-4-2000, a ação deve ser ajuizada entre 1º-5-1999 e 30-10-1999.

26 Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel?

Não havendo acordo quanto ao reajuste do aluguel, após três anos de vigência do contrato de locação ou do último acordo anteriormente realizado, tanto o locador como o locatário têm legitimidade para requerer sua revisão judicial (art. 19, LI).

Não havendo previsão no contrato de locação de foro especial, a ação deve ser proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, II, da Lei nº 8.245/91.

A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e, além de atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, deve indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida, podendo incluir, ainda, pedido de fixação do aluguel provisório, desde que a inicial se faça acompanhar de elementos que o justifiquem.

Além de atender aos requisitos legais, a exordial deve ser instruída com cópia dos seguintes documentos: I – contrato de locação; II – documento de identidade do locador ou locatário, conforme o caso; III – duas ou três avaliações que atestem o valor atual de mercado do imóvel locado; IV – procuração ad judícia.

O valor da causa deve ser fixado em 12 (doze) vezes o valor do aluguel, segundo regra do art. 58, III, da Lei nº 8.245/91. Observe-se, ainda, que a ação revisional de aluguel segue o procedimento sumário (art. 68, LI), o que demanda que se apresente o autor, com a petição inicial, seu rol de testemunhas, bem como indique, caso requeira perícia técnica, seus quesitos e eventual assistente técnico.

Sendo o pedido julgado procedente, o novo aluguel retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, que são limitados a 80% (oitenta por cento) do valor pretendido pelo autor, serão pagas devidamente corrigidas, exigíveis após o trânsito em julgado da sentença que fixar o novo aluguel. A execução das diferenças deverá ser feita nos próprios autos da ação de revisão (art. 69, LI).

Ressalte-se, por fim, que a Lei nº 12.112/09 trouxe a lume importante inovação quanto a essa ação, na medida em que possibilita à parte interessada requerer ao juiz de primeiro grau a revisão, reconsideração, da sua decisão quanto ao aluguel provisório, sem que ocorra a perda do prazo para recorrer da decisão interlocutória. Com efeito, segundo a nova redação do inciso V do art. 68 da Lei do Inquilinato, “o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para a interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório”.

27 Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e

encargos?

Recusando-se injustificadamente o locador a receber o aluguel e encargos ou dar a regular quitação, o locatário poderá socorrer-se da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação. Não havendo previsão no contrato de locação de foro especial, a ação deve ser proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, inciso II, da Lei nº 8.245/91. A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e, além de atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, deve especificar os aluguéis e acessórios da locação, bem como seus respectivos valores. A exordial deve ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos: I – contrato de locação; II – documento de identidade do locatário; III – procuração ad judícia.

O valor da causa deve ser fixado em 12 vezes o valor do aluguel, segundo regra do art. 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Sabendo-se que o fundamento do pedido é a recusa do locador em receber ou dar quitação dos aluguéis e encargos regularmente devidos, é importante observar que o locatário deve estar preparado para provar a referida recusa, normalmente por meio de testemunhas. Destarte, tomando ciência da recusa do locador, o locatário deve reiterar a tentativa de pagamento, fazendo-se acompanhar de duas testemunhas que, posteriormente, possam confirmar perante o Juízo a recusa do locador.

É perfeitamente compreensível que a pessoa envolvida nesta situação perca o dia do vencimento para pagamento de sua obrigação, porém caso o locatário não proponha a ação no dia imediato, é conveniente que ofereça o aluguel já incluindo eventual multa por atraso, com escopo de evitar discussões inúteis sobre o valor oferecido. O autor deve, ainda, estar atento para o prazo exíguo concedido pela lei para que faça o depósito judicial do valor oferecido, conforme art. 67, inciso II, da Lei nº 8.245/91.

28 Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência?

O locatário que tomou o cuidado de registrar, averbar, o contrato de locação junto ao Cartório de Imóveis, pelo menos 30 dias antes de o imóvel ser alienado, tem direito, no caso de ser preterido no seu direito de preferência, seja porque não foi comunicado do negócio, seja porque a venda se deu em condições diferentes daquelas de que foi informado, mormente quanto ao preço, de requerer, no prazo de seis meses a adjudicação do bem (art. 33, LI).

Não havendo previsão no contrato de locação de foro especial, a ação deve ser

proposta na Comarca onde está localizado o imóvel locado, conforme regra do art. 58, inciso II, da Lei nº 8.245/91. A petição inicial deve ser endereçada ao Juízo Cível e atender aos requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, devendo ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos: I – contrato de locação; II – documentos pessoais do locatário; III – escritura ou compromisso de compra e venda do imóvel; IV – certidão de propriedade do imóvel locado; V – procuração ad judicium.

O locatário deverá, ainda, requerer autorização para, liminarmente, depositar o valor do negócio mais as despesas. O valor do negócio também deverá ser lançado como valor da causa (art. 259, V, CPC).

29 No contrato de locação pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória?

Segundo a melhor doutrina, cláusula penal é um pacto acessório, no qual os contratantes estipulam pena pecuniária para o caso de qualquer deles infringir ou retardar culposamente o cumprimento da obrigação.

A cláusula penal pode ser de duas espécies: I – moratória: quando tem como propósito tão somente garantir o cumprimento de uma determinada cláusula ou desencorajar o retardamento culposos. Neste caso, o credor terá direito de demandar cumulativamente a pena convencional e a prestação principal (art. 411, CC); II – compensatória: quando tem como propósito incentivar o cumprimento integral da obrigação e servir de cálculo predeterminado das perdas e danos, no caso de inadimplência absoluta. Neste caso, cabe ao credor optar entre exigir a prestação (se isso for possível), pleitear as perdas e danos, ou preferir a importância convencional (art. 410, CC).

Como se vê, considerando a natureza diversa das referidas “multas”, não há qualquer impedimento para que ambas sejam previstas no contrato de locação. Ressalte-se, no entanto, que não cabe a cobrança da multa compensatória (cláusula penal compensatória) na ação de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com cobrança, vez que nela quem pede a rescisão do contrato é o próprio locatário e o inquilino já está sendo apenado com a cobrança de juros, correção monetária e multa moratória. Neste sentido a jurisprudência: “a cláusula penal ou multa compensatória não é exigível, porque ela visa compor perdas e danos previamente estabelecidos, para o caso de desocupação voluntária do imóvel pelo inquilino, antes de findo o prazo contratual, o que, no caso em tela, não ocorreu. O inadimplemento dá azo à multa moratória, que, como o termo inicial dos juros e o da correção monetária, regem-se pelo

contrato” (TJSP, Ap. nº 910179001-SP, Rel. Silvia Rocha Gouvêa, DJ 22-1-2008).

Não se deve olvidar, ademais, que a inclusão da multa compensatória nos cálculos a serem apresentados na exordial representaria óbice ao direito do inquilino de purgar a mora e convalescer o contrato de locação.

30 Qual o limite das cláusulas penais moratórias e compensatórias?

Não havendo regra sobre o tema na Lei do Inquilinato, o assunto é disciplinado pela norma prevista no art. 412 do Código Civil, com a seguinte redação: “O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.”

Ordinariamente, os contratos de locação preveem multa moratória no importe de 10% (dez por cento) do aluguel e multa compensatória no valor de 3 (três) aluguéis. Como essa prática não constitui norma legal, não há qualquer impedimento para a fixação de valores maiores ou menores, respeitando-se, obviamente, o limite apontado no art. 412 do Código Civil.

Feitos esses esclarecimentos, registro que entendo ser demasiada a multa moratória no importe de 10% (dez por cento) para o caso de atraso no pagamento do aluguel; penso que o legislador deveria ter limitado essa cláusula penal a 2% (dois por cento), assim como fez o Código do Consumidor, no seu art. 52, § 1º, e o próprio Código Civil, no art. 1.336, § 1º.

No caso da multa compensatória, a norma do art. 4º da Lei nº 8.245/91 estabelece que ela deva ser reduzida equitativamente conforme o tempo efetivamente cumprido do contrato de locação firmado entre as partes, salvo naqueles casos que envolveram a prévia construção ou reforma do imóvel alugado (“construção ajustada”). Nesses contratos, o locatário que rescindir antecipadamente a locação deve pagar a multa por inteiro, desde que ela não ultrapasse a soma dos aluguéis a vencer (art. 54-A, LI).

31 Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado?

Tomando ciência de que o inquilino abandonou o imóvel, o locador deve inicialmente proceder com vistoria do imóvel, a fim de certificar-se de que este não foi invadido ou está com janelas ou portas abertas. Em seguida, deve procurar a delegacia de polícia e lavrar boletim de ocorrência, com escopo de resguardar os seus direitos. Por fim, deve ajuizar ação de despejo com pedido de antecipação de tutela (imissão na posse), juntando cópiado boletim de ocorrência.

Nestes casos, normalmente o juiz determina a expedição de mandado de constatação, a fim de certificar-se sobre os fatos, bem como apurar se no imóvel ficaram bens do locatário.

32 Quais foram as principais inovações introduzidas na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/09?

Num passado não muito distante, as leis que tratavam do contrato de locação, principalmente a locação residencial, tinham um caráter claramente protetor em relação ao inquilino, mormente quanto à efetivação da desocupação do imóvel locado. Embora essas regras tenham tido a sua utilidade em dado momento da sociedade brasileira, a longo prazo elas acabaram construindo uma tradição que se mostrou nociva aos interesses das partes envolvidas nesse tipo de contrato.

As dificuldades para despejar o inquilino inadimplente acabaram por desestimular a construção de imóveis destinados à locação. A escassez de imóveis para alugar não só causou o aumento desproporcional do valor do aluguel, como levou os proprietários a serem cada vez mais exigentes na hora de firmar o contrato.

É inegável que a atual Lei do Inquilinato já tinha representado uma renovação do instituto quando de sua promulgação, contudo a ação de despejo continuava a ser um procedimento lento, agravada pela própria situação da Justiça brasileira.

Diante dessa realidade, o legislador, entendendo que o momento era propício para mudanças, trouxe a lume, por meio da Lei nº 12.112/09, pequenas alterações que buscam principalmente tornar a ação de despejo um instrumento mais ágil para o locador. Nesse sentido, cabe destacar as seguintes alterações: I – aumento das hipóteses de despejo liminar: agora o locador pode obter antecipação da tutela, com o despejo imediato do inquilino, em casos como, por exemplo, a não substituição do fiador, o término do prazo da locação feita por escrito e com prazo de trinta meses, e, também, quando o contrato de locação estiver desprovido de qualquer das garantias previstas na lei; II – limitação do direito de purgar a mora: a diminuição das vezes em que o inquilino pode pedir a purgação da mora (agora apenas uma vez a cada dois anos) visa justamente punir o locatário que mostra irresponsabilidade em face de suas obrigações locatícias; III – alteração do prazo para se efetuar a purgação da mora: eliminou-se a necessidade de o inquilino pedir ao juiz a purgação da mora; ou seja, no caso de o locatário desejar pagar o seu débito, deve fazê-lo no prazo destinado à resposta (o depósito judicial deve incluir todos os valores devidos); IV – prazo menor para cumprimento do mandado de despejo: antes da Lei nº 12.112/09, o locador tinha que

aguardar o trânsito em julgado da sentença que decretava o despejo para, só então, pedir a notificação do inquilino para desocupação voluntária; agora, o juiz deve determinar a expedição do mandado de despejo na própria sentença que rescinde o contrato e decreta o despejo; V – valor menor da caução: a fim de facilitar o despejo, o legislador diminuiu bastante o valor exigido para o caso de execução provisória (art. 64).

Aproveitou, ademais, o legislador, para atualizar alguns artigos, como, por exemplo: o art. 4º, quanto à proporcionalidade da multa compensatória; o art. 12, quanto à obrigatoriedade de se comunicar a sub-rogação da locação não só ao locador, mas também para eventuais fiadores, que desta ciência poderão pedir exoneração de suas obrigações; o art. 39, quanto à extensão temporal da responsabilidade contratual dos fiadores; o art. 40, regulamentando o direito do fiador de exonerar-se da fiança nos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, fato que já vinha sendo deferido pela jurisprudência.

Merece destaque, por fim, a possibilidade de o interessado pedir reconsideração da decisão que fixou o aluguel provisório na ação revisional sem que venha a perder o seu direito de recorrer dessa mesma decisão no caso de seu pedido de revisão ser indeferido (art. 68, V).

33 Quais as regras que envolvem o contrato de locação fruto de “construção ajustada”?

Há alguns anos se percebe uma mudança de atitude em algumas empresas quanto ao mercado imobiliário, elas têm optado por alugar imóveis ao invés de comprá-los; tal atitude levou proprietários a não só reformar seus imóveis, conforme especificações dos clientes, mas até mesmo a construir prédios para atender às suas exigências (“built to suit”, ou construção ajustada).

Sem disciplina própria, esses complexos contratos eram classificados como “atípicos”, arrimados nas regras gerais do direito contratual. Todavia, a multiplicação dos casos fez nascer a necessidade da disciplina dessa nova relação; as primeiras regras sobre o tema vieram por meio da Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que alterou a redação do caput do art. 4º e acrescentou o art. 54-A na Lei do Inquilinato, classificando os contratos de “construção ajustada” como de natureza locatícia.

No caput do novo art. 54-A, o legislador basicamente reconhece a existência desse novo tipo de contrato, dando, em seguida, liberdade às partes para pactuarem, no bojo e nos limites da lei locatícia, as regras que acharem adequadas (prazo e tipo de reforma ou construção; prazo do contrato de locação; multas moratórias e compensatórias). Já no §

1º, o legislador abre a possibilidade das partes renunciarem ao direito de requerer revisão do aluguel durante o prazo de vigência do contrato de locação; no § 2º estabelece exceção à regra que possibilita ao locatário devolver o imóvel, rescindindo unilateralmente o contrato de locação, mediante o pagamento proporcional da multa compensatória. Em outras palavras, nos contratos de locação que envolvam a chamada “construção ajustada”, o locatário que rescinde antecipadamente o contrato locativo terá que pagar a multa compensatória acordada por inteiro, desde que o valor não seja superior à soma dos aluguéis a receber até o final da locação; isso pelo fato de que o aluguel, nestes contratos, não só remunera o uso do bem, mas também o investimento feito pelo locador na reforma ou construção do prédio.

34 O que são as chamadas “cláusulas de raio”?

Recebe o nome de “cláusula de raio” o acordo inserido em contratos de locação de espaços em shopping centers, segundo o qual o inquilino se compromete a não manter atividade semelhante à praticada no imóvel, objeto da locação, em um determinado raio de distância; daí o nome “cláusula de raio”.

Em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça reafirmou a legalidade deste tipo de cláusula, declarando que **“a ‘cláusula de raio’ inserta em contratos de locação de espaço em shopping center, ou normas gerais do empreendimento,** não é abusiva, pois o shopping center constitui uma estrutura comercial híbrida e peculiar e as diversas cláusulas extravagantes insertas nos ajustes locatícios servem para justificar e garantir o fim econômico do empreendimento” (STJ, REsp 1535727-RS, Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, DJ 10-5-2016).

35 Como deve proceder o locatário que deseje rescindir o contrato de locação que esteja valendo por prazo indeterminado?

O artigo 6º da Lei do Inquilinato permite que o inquilino denuncie o contrato de locação que esteja valendo por prazo indeterminado, de qualquer natureza (residencial ou comercial), sem qualquer ônus, desde que “notifique por escrito” o locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Notem que a lei exige que o aviso seja “por escrito” (ato formal), ou seja, não basta que o interessado manifeste sua intenção de forma verbal; o não atendimento desta sujeita o infrator ao pagamento de multa no valor equivalente a um mês de aluguel e encargos.

Aconselho, ainda, ao locatário que marque com antecedência a entrega das chaves, que deve ocorrer preferencialmente logo após vistoria do imóvel (não deixe de cobrar o respectivo comprovante de “tudo ok”).

Aspectos Teóricos e Práticos da Redação Forense

1 Introdução

Não obstante esteja o processo civil sujeito ao princípio da oralidade, na prática forense a atuação do Advogado dá-se quase que exclusivamente por meio da “petição escrita”. Com efeito, é por meio dela que o profissional do direito se dirige ao Poder Judiciário para informar, pedir, explicar, argumentar e, quando necessário, para recorrer.

Diante de tal realidade, fica muito fácil perceber-se a importância que a “petição escrita” tem para o sucesso da demanda submetida a juízo. Uma petição mal apresentada, atécnica, cheia de erros de grafia e exageros dificulta, ou mesmo inviabiliza, a pretensão defendida pelo Advogado; de outro lado, uma petição escorreita, técnica, bem apresentada, facilita, ou pelo menos não atrapalha, a obtenção do direito pretendido.

Conhecer e dominar as técnicas que envolvem a redação da petição jurídica é obrigação de todo profissional do direito, afinal “o maior erro que o jurista pode cometer é não conhecer a técnica, a terminologia da sua profissão”.¹

2 Entrevista com o cliente

Cada profissional tem o seu próprio modo de conduzir a entrevista com o cliente; contudo a experiência mostra que alguns cuidados nos primeiros contatos podem evitar problemas no futuro, seja para o cliente, seja para o advogado.

Entre outras atitudes que o caso estiver a exigir, recomendo que o advogado:

- escute com atenção os fatos informados pelo cliente, fazendo anotações por escrit

(estas anotações devem ser juntadas na pasta do cliente);

- no caso de o cliente ter sido citado, indague inicialmente a data de citação, depois leia “com atenção” o mandado e a contrafé (cuidado com o prazo para apresentação da defesa);
- após ouvir o cliente, diga de forma “clara” a sua opinião como jurista sobre o problema, apontando, segundo a lei, as alternativas que se apresentam (neste particular, nunca tome decisões pelo cliente, se limite a orientá-lo; mas não tenha qualquer pudor em pedir algum tempo para estudar melhor o assunto);
- após o cliente decidir o que quer fazer sobre o assunto (o que pode acontecer no primeiro ou num segundo encontro), fale abertamente sobre os seus honorários, redigindo, no caso de haver um acerto, o respectivo contrato (veja-se modelo no Capítulo “Procuração Judicial (mandato judicial)”);
- reduza a termo os fatos informados, assim como os seus pedidos e orientações (o documento final deve ser assinado pelo cliente); em seguida o advogado deve entregar, mediante recibo, lista dos documentos de que irá necessitar (o advogado deve evitar pegar documentos originais do cliente, salvo naqueles casos absolutamente necessários);
- entregues as cópias dos documentos requeridos, firmada a procuração e o contrato de honorários, o advogado deve preparar a petição que o caso estiver a exigir, observando as regras técnicas e legais;
- preste periodicamente contas ao cliente do seu trabalho e do andamento do processo (pessoalmente, por telefone, por carta ou por e-mail);
- antes de qualquer audiência, se reúna com o cliente e lhe explique detalhadamente o que irá acontecer e “como” irá acontecer, discutindo com ele qual a melhor postura a ser adotada, bem como as vantagens e limites de um possível acordo;
- qualquer que seja o resultado da demanda, entregue cópia da sentença para o cliente.

Como alerta geral, peço vênica para reproduzir o art. 31 da Lei nº 8.906/1994-EA, que declara que: “o advogado deve proceder de forma que o torne merecedor de respeito e que contribua para o prestígio da classe e da advocacia”. Recomendo, ainda, a leitura atenta do novo Código de Ética da OAB, mormente o Capítulo III (arts. 9º a 26), que trata das relações com o cliente.

3 Requisitos legais da petição inicial

Segundo o princípio dispositivo ou da inércia, cabe à pessoa interessada provocar, por meio do ajuizamento de uma ação, o Poder Judiciário (*nemo iudex sine actore*). Em outras palavras, aquele que pensa ter sido violado em seus direitos deve procurar o Estado-juiz, que até então permanece inerte (art. 2º, CPC). A provocação do Poder Judiciário, ou em outras palavras, o exercício do direito de exigir a tutela jurisdicional do Estado, se dá por meio de um ato processual escrito denominado “petição inicial”. É ela que dá início ao processo, embora a relação jurídica processual só se complete com a citação válida do réu (art. 240, CPC).

Destarte, pode-se afirmar que a petição inicial é o ato processual escrito por meio do qual a pessoa exerce seu direito de ação, provocando a atividade jurisdicional do Estado.

A fim de traçar os exatos parâmetros da lide, possibilitando ao juiz saber sobre o que terá que julgar (art. 141, CPC), o Código de Processo Civil, art. 319, exige que a petição inicial indique: I – o juízo a que é dirigida; II – os nomes, prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; III – o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV – o pedido com as suas especificações; V – o valor da causa; VI – as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII – a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Além dos requisitos enumerados acima, a petição inicial deve ser instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação, assim como o instrumento de procuração, onde conste o endereço físico e eletrônico do advogado (arts. 287 e 320, 434, CPC). Quando postular em causa própria, o advogado deve ainda declarar na petição inicial o endereço, físico e eletrônico, onde poderá ser intimado (art. 106, I, CPC).

Não são apenas estes os requisitos da petição inicial, há várias ações que têm requisitos próprios (v. g., possessórias, locação, adoção, demarcação, divisão, pauliana, execução etc.), para os quais também se deve estar atento.

A correta compreensão e domínio dos requisitos legais da petição inicial, além do cuidado com sua forma e apresentação, são imprescindíveis para a obtenção do direito pretendido.

4 Aspectos práticos da redação da petição inicial

Do papel e dos caracteres gráficos:

Os cuidados com a petição inicial devem começar da escolha do papel que será usado.

Inexperientes, é comum que advogados iniciantes se deixem seduzir por papéis coloridos e com alta gramatura (grossos). Comum, ainda, a inserção de desenhos, brasões e declarações religiosas ou políticas. Tais fatos afrontam a boa técnica, desqualificando o trabalho do advogado e colocando em risco o direito do cliente.

A aparência da petição inicial deve transmitir ao Juiz, ao Ministério Público e à parte adversa a ideia de “seriedade” e de “competência”, só assim o Advogado proponente terá a chance de obter a total atenção dos envolvidos.

Nenhum aspecto da petição deve chamar mais a atenção do que o seu conteúdo, que deve ser apresentado de forma sóbria e escoreita.

Das margens, do tipo e do tamanho das letras:

Nestes novos tempos dominados pela tecnologia, é raro encontrar-se um advogado que ainda faça uso da velha máquina de escrever. Contudo, observando os trabalhos jurídicos que circulam pelos fóruns, percebe-se claramente que muitos advogados ainda não dominam aspectos básicos da redação por meio dos computadores pessoais. Na verdade, parece que o uso desta nova ferramenta de trabalho provocou uma baixa na qualidade dos trabalhos jurídicos, talvez em razão de os computadores oferecerem, ao contrário das máquinas de escrever, uma gama tão grande de opções. Com efeito, os programas de redação oferecem, entre outras coisas, dezenas de estilos, de formatações, de tipos de letras, fato que parece ainda desorientar o usuário comum.

Não obstante estas evidentes dificuldades, o profissional do direito deve zelar para que suas petições sejam elaboradas com estrita observância das técnicas de redação profissional, mormente no que tange ao uso de margens, espaçamento entre linhas e ao tipo e tamanho das letras. Neste particular, recomendo que o advogado mantenha margem de 3 (três) centímetros do lado esquerdo e 2 (dois) centímetros em cima, em baixo e no lado direito da petição; já quanto ao tipo e tamanho de letra, recomendo que se evitem aventuras, preferindo-se os tipos mais tradicionais (“times new roman”, “arial” ou “book antiqua”), no tamanho 12 (doze) ou 14 (catorze), com espaçamento entre linhas de 18 (dezoito) ou 20 (vinte).

O advogado deve ainda evitar o uso excessivo de “marcadores”. Alguns colegas ficam tão envolvidos com a questão tratada na ação, que acabam exagerando no uso de negrito, letra maiúscula, aspas, grifo etc. A petição fica “suja” e o objetivo das marcações não é atingido (chamar a atenção do julgador). Sendo assim, recomenda-se que o uso de marcadores no texto seja feito apenas excepcionalmente, não mais do que uma ou duas vezes.

Das abreviaturas:

O uso indevido de abreviaturas tem se alastrado, sendo comum encontrar-se em quase todas as petições iniciais ao menos o já famoso “V. Exa.”. Em tempos de computadores pessoais, como se justificar os endereçamentos feitos da seguinte forma: “Exmo. Sr. Dr. J. Direito da ___ V. Cível d. Comarca”.

Na redação forense, se deve evitar o uso de abreviaturas, principalmente na petição inicial e na contestação.

Das técnicas de redação:

Os advogados tradicionalmente usam duas técnicas na redação da petição inicial. A primeira simplesmente divide a inicial por tópicos (dos fatos, do direito, da liminar, dos pedidos, das provas, do valor da causa); já a segunda expõe os fatos de forma articulada, numerando-se os parágrafos.

Qualquer das duas formas é perfeitamente adequada, embora pessoalmente prefira, como se vê nesta obra, a técnica que divide a inicial de forma articulada.

Tendo escolhido qualquer das técnicas, o profissional deve tomar o cuidado de manter-se fiel ao estilo escolhido.

Do nome da ação:

O nome da ação não se encontra entre os requisitos legais da petição inicial, contudo alguns advogados têm dado cada vez mais atenção a este aspecto da exordial. De fato, alguns profissionais não só põem o nome da ação em destaque (letras maiúsculas e em negrito), como dividem em duas partes o parágrafo destinado à qualificação, interrompendo-o de forma absolutamente inadequada apenas para anunciar de forma especular o nome da ação, que, como já se disse, não é nem mesmo requisito legal da petição inicial (art. 319, CPC).

Tal atitude afronta a boa técnica de redação e deve ser evitada.

Contando os fatos:

Contar os fatos na exordial nada mais é do que informar ao juiz as razões pela qual o autor precisa da tutela jurisdicional. Entretanto, o profissional do direito não pode se limitar a reproduzir na petição inicial as declarações de seu cliente. Com efeito, quando uma pessoa conversa com seu advogado costuma lhe passar de forma emocional um monte de informações, algumas úteis e necessárias para a ação, outras sem qualquer relevância. Não raras vezes, o cliente também tem a falsa ideia de que o ajuizamento da

ação é uma maneira de obter vingança contra a pessoa que a ofendeu. Nestes casos, cabe ao profissional do direito ser o fiel conselheiro e orientador, mostrando ao cliente qual exatamente é o papel da Justiça e quais os fatos que são realmente relevantes para a causa.

Ao redigir a petição inicial, o advogado deve ser sucinto, claro e “sempre” respeitoso com a outra parte, não importa quão emocional seja a questão submetida a juízo.

Considerando que para a grande maioria das pessoas escrever é uma atividade difícil, recomendo que o advogado separe um bom tempo para redigir a sua peça, lendo e relendo quantas vezes forem necessárias até que ela se mostre apta a cumprir o seu desiderato. Lembre-se: não só os interesses do cliente estarão em jogo, mas também o seu bom nome.

Da ordem dos pedidos:

É notória a situação caótica em que vive o Poder Judiciário, que já há longa data não se mostra capaz de cumprir a sua missão constitucional. Diante desta realidade, sabemos que o juiz tem muito pouco tempo, e paciência, para ler a petição inicial, mormente quando esta se apresenta confusa e cheia de erros. Não obstante tal fato, alguns colegas insistem em apresentar o “pedido”, que é o ponto crucial da petição, escondido no meio dos fatos, normalmente dentro de um longo parágrafo. Comum, ainda, que os pedidos sejam apresentados fora de uma ordem lógica, como se o advogado os redigisse conforme fosse lembrando deles, ou como se simplesmente tivesse preguiça de organizá-los.

Tal fato afronta a boa técnica de redação e deve ser evitado a todo custo. Depois de contar os fatos, o advogado deve organizadamente fazer os pedidos, obedecendo a uma ordem lógica jurídica, conforme a natureza da ação.

Outra questão ligada aos pedidos que atormenta os profissionais do direito é a forma de fazê-lo na prática. Como é consabido, há uma tradição no sentido de iniciar-se o pedido de uma das seguintes formas: I – “Ante o exposto, requer-se a procedência da ação para...”; II – “Ante o exposto, requer-se a procedência do pedido para...”. Data venia dos que assim agem, nenhuma das formas está correta. No primeiro caso, já se pacificou na doutrina o reconhecimento da autonomia do direito de ação (direito de demandar), que é, por assim dizer, sempre procedente, mesmo que a petição inicial seja indeferida ou o pedido julgado improcedente, vez que a parte teve garantido o acesso à justiça; ou seja, pediu e obteve, num sentido ou noutro, a tutela jurisdicional. Já no segundo caso, por uma questão de lógica; com efeito, fazendo o pedido desta forma, o autor estará pedindo a procedência daquilo que de fato ainda não pediu, vez que é na petição inicial

que efetivamente se faz o pedido.

Entre muitas maneiras, o pedido pode ser feito da seguinte forma: “Ante o exposto, requer-se seja a ré condenada a pagar indenização pelos danos causados ao autor no valor de...”; “Ante todo o exposto, requer-se seja decretado o divórcio do casal, declarando-se ainda que...”.

5 Da defesa do réu

Da mesma forma como garante a todos o direito de ação (demandar perante o Poder Judiciário), a Constituição Federal também garante aos demandados o direito a ampla defesa (art. 5º, LV, CF); isto é, o direito de resistir à pretensão do autor, podendo, esta resistência tomar várias formas no processo civil, tais como: contestação, reconvenção, exceções, impugnações e embargos.

Assim como o autor não está obrigado a litigar, o réu, uma vez citado, não está obrigado a se defender; considerado, contudo, que a citação o vincula ao processo, deve fazê-lo, caso não queira sofrer as consequências por sua omissão (revelia). Destarte, regularmente citado o réu pode: permanecer inerte, sofrendo os efeitos da revelia (art. 344, CPC); reconhecer o pedido do autor, provocando o julgamento antecipado da lide (art. 487, III, “a”, CPC); defender-se, apresentando eventualmente exceção de suspeição ou impedimento (art. 146, CPC), contestação (art. 335, CPC) ou embargos (art. 701, CPC).

Segundo as disposições do Código de Processo Civil, incumbe ao réu na contestação, além de impugnar o pedido do autor, alegar “em preliminar” (art. 337, CPC): (I) inexistência ou nulidade da citação; (II) incompetência absoluta e relativa; (III) incorreção do valor da causa; (IV) inépcia da petição inicial; (V) perempção; (VI) litispendência; (VII) coisa julgada; (VIII) conexão; (IX) incapacidade da parte, defeito de representação ou falta de autorização; (X) convenção de arbitragem; (XI) ausência de legitimidade ou de interesse processual; (XII) falta de caução ou de outra prestação que a lei exige como preliminar; (XIII) indevida concessão do benefício de gratuidade de justiça.

Além das hipóteses apontadas pelo art. 337 do Código de Processo Civil, o requerido pode ainda, em preliminar na contestação, provocar a intervenção de terceiros, seja denunciando à lide (art. 125, CPC) ou chamando ao processo (art. 130, CPC). Pode, por fim, deixar a situação passiva de quem apenas se defende para contra-atacar o autor, oferecendo reconvenção (art. 343, CPC).

Como se vê pelas muitas possibilidades envolvidas, a preparação da defesa é

inegavelmente uma tarefa complexa. As dificuldades já começam no próprio trato com o cliente, enquanto o autor normalmente se apresenta de forma positiva, desejando a demanda, a fim de buscar a satisfação do seu direito; o réu, mesmo que nada deva, se vê, a princípio, acuado e assustado, ficando muito mais dependente das orientações do seu Advogado. Não fosse bastante isso, há que se considerar que enquanto o Advogado encarregado de preparar a petição inicial é, em regra, senhor de seu tempo, podendo estudar o problema posto pelo cliente com calma e escolher o melhor momento para ajuizar a ação, o Advogado responsável pela defesa tem prazo fixo e, invariavelmente, mais curto do que o desejável. Por essas e outras razões, a defesa exige muita atenção do Advogado, o que demanda que este aja com muito cuidado, rapidez e determinação.

¹ MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. p. 137.

Procuração Judicial (mandato judicial)

1 Contrato de mandato

Segundo o art. 653 do CC, mandato é o contrato pelo qual uma pessoa, denominada mandante, outorga poderes a outrem, denominado mandatário ou procurador, para que este, em nome do mandante, pratique atos ou administre interesses.

Trata-se de um contrato de natureza consensual e não solene, que se efetiva por meio de uma “procuração” (autorização representativa), que pode ser feita por instrumento particular ou público (art. 654, CC). A procuração por instrumento particular poderá ser feita pelas próprias partes, desde que capazes, podendo ser manuscrita por elas e por terceiro, datilografada, impressa, mas deverá ser obrigatoriamente assinada pelo outorgante.

O mandato pode envolver todos os negócios do mandante (mandato geral), ou ser relativo a um ou mais negócios determinados (mandato especial); de qualquer forma, exige o CC poderes especiais e expressos para aqueles atos que excedem à administração ordinária, em especial atos que envolvam o poder de alienar, hipotecar e transigir (arts. 660 e 661, CC). Os atos do mandatário só vincularão o representado se praticados em seu nome e dentro dos limites do mandato; pode, no entanto, o mandante ratificar expressa ou tacitamente (mediante ato inequívoco) os atos praticados em seu nome sem poderes suficientes (art. 662, CC), sendo que os efeitos da eventual ratificação retroagirão à data do ato (ex tunc).

O mandatário deve agir com o necessário zelo e diligência, transferindo as vantagens que auferir ao mandante, prestando-lhe, ao final, contas de sua gestão (arts. 667 a 674, CC). O mandante, por sua vez, é obrigado a satisfazer a todas as obrigações contraídas pelo mandatário, na conformidade do mandato conferido, e adiantar a importância das despesas necessárias à execução dele, quando o mandatário lhe pedir (arts. 675 a 681,

CC).

2 Mandato Judicial

A outorga ao Advogado de procuração geral para o foro, ou simplesmente “procuração ad judicia”, tem duas naturezas distintas. Primeiro, indica a existência de contrato de prestação de serviços jurídicos; segundo, torna o Advogado representante legal do outorgante para o foro em geral.

A procuração ad judicia, ou procuração para o foro ou para o juízo, é o instrumento que habilita, segundo o art. 104 do CPC, o advogado a praticar, em nome da parte, todo e qualquer ato processual (v. g., ajuizar ação, contestar, reconvir, opor embargos do devedor, recorrer, opor exceção etc.), salvo receber a citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica, vez que a prática desses atos exige que o advogado tenha poderes especiais, expressos no instrumento de mandato (art. 105, CPC). Excepcionalmente permite a lei processual que o advogado ajuíze ação ou pratique outros atos, reputados urgentes, a fim de evitar a decadência ou a prescrição, sem apresentar o instrumento do mandato (procuração), desde que assuma o compromisso de exibi-lo no prazo de 15 (quinze) dias; prazo que pode, por despacho do juiz, ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias. Caso o instrumento não seja apresentado no prazo, o ato não ratificado será considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado, respondendo o advogado pelas despesas e eventuais perdas e danos.

Há, ademais, que se registrar que sempre que o mandato dos procuradores advierem da lei (v. g., Procuradores da União, Estados e Municípios, Defensores Públicos), estes estão dispensados de apresentar procuração.

Sendo o mandato um contrato firmado com base na confiança, pode a parte revogá-lo a qualquer momento, não importa em que fase esteja o processo, devendo a parte no mesmo ato constituir outro mandatário para que assuma o patrocínio da causa (art. 111, CPC; arts. 686 e 687, CC; art. 11, Código de Ética e Disciplina). De outro lado, o advogado poderá, a qualquer tempo, renunciar ao mandato, provando que cientificou o cliente a fim de que este nomeie substituto, continuando a representá-lo por mais 10 (dez) dias, contados da notificação, desde que necessário para lhe evitar prejuízo (art. 112, CPC).

No caso de morte ou incapacidade do advogado, o juiz deverá suspender o feito, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para que a parte constitua outro para

representá-la no processo. Findo o prazo sem que a parte tenha nomeado novo procurador, o juiz extinguirá o processo sem julgamento do mérito, se o obrigado for o autor, ou mandará prosseguir o processo à revelia do réu, se o advogado falecido era deste (art. 313, I, § 3º, CPC).

3 Substabelecimento

De regra, o substabelecimento exige, para sua validade, poderes especiais.

Questão relevante quanto ao tema é o da responsabilidade civil pelos atos praticados pelo substabelecido. Três as principais hipóteses: primeiro, se o procurador tem poderes para substabelecer, não responde por eventuais danos que venham a ser causados pelo substabelecido, que deverá responder diretamente ao mandante; segundo, se o procurador substabelece sem ter poderes para tanto, continuará responsável perante o mandante por eventuais danos advindos da negligência do substabelecido; terceiro, se a despeito da procuração expressamente vedar o substabelecimento, o mandatário substabelece a procuração, responderá ao mandante pelos prejuízos causados pelo substabelecido até no caso destes danos advirem de caso fortuito ou força maior.

4 Responsabilidade civil dos advogados

Como é cediço, a obrigação do advogado é de meio e não de resultado. Em outras palavras, ao aceitar o mandato, o advogado não se obriga a ganhar a causa, mas tão somente defender os interesses de seu cliente da melhor forma possível, aconselhando e assessorando quando necessário. Entretanto, doutrina e jurisprudência têm decidido que o advogado é civilmente responsável: I – pelos erros de direito (desconhecimento de norma jurídica); II – pelas omissões de providências necessárias para ressalvar os direitos do seu constituinte; III – pela perda de prazo; IV – pela desobediência às instruções do constituinte; V – pelos pareceres que der, contrários à lei, à jurisprudência e à doutrina; VI – pela omissão de conselho; VII – pela violação de segredo profissional; VIII – pelo dano causado a terceiro; IX – pelo fato de não representar o constituinte, para evitar-lhe prejuízo, durante os dez dias seguintes à notificação de sua renúncia ao mandato judicial; X – pela circunstância de ter feito publicações desnecessárias sobre alegações forenses ou relativas a causas pendentes; XI – por ter servido de testemunha nos casos arrolados no art. 7º, XIX, da Lei nº 8.906/94; XII – por reter ou extraviar autos que se encontravam em seu poder; XIII – por reter ou extraviar documentos do cliente.

5 Base legal

O contrato de mandato encontra-se disciplinado nos arts. 653 a 692 do Código Civil; já o Código de Processo Civil cuida do tema “dos procuradores” nos arts. 103 a 112.

Modelos e Formulários

1 Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferên

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

C. A. R., brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail car@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Afonso, nº 00, Vila Nova Fronteira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de adjudicação compulsória**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum, em face de **M. G. U.**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, com endereço eletrônico desconhecido, residente e domiciliado na Rua Santos do Amaral, nº 00, Vila Nova, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, e **J. O. S.**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail jos@gsa.com.br, e sua mulher **M. R. S.**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residentes e domiciliados na Rua Francisco Amaral, nº 00, Vila

Penteado, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de setembro de 0000, o autor firmou contrato de locação com o réu "M", tendo como objeto o imóvel onde reside, por um período de trinta (30) meses, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 500,00 (quinhentos reais), que, após reajuste anual regular, hoje é de R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais).

2. O contrato de locação foi regularmente registrado junto ao Cartório de Imóveis desta Comarca, conforme demonstram documentos anexos.

3. Há aproximadamente quinze (15) dias, o autor ficou sabendo que o réu "M" vendeu o imóvel locado para os réus "J" e "M", conforme escritura de compra e venda lavrada junto ao Primeiro Cartório de Notas desta Comarca e regularmente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis (documentos anexos). Segundo a referida escritura, o negócio foi fechado pelo preço de 56.500,00 (cinquenta e seis mil, quinhentos reais) pagos a vista, sendo as despesas com escritura no total de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais).

4. Embora sempre tenha tido interesse na aquisição do imóvel, mormente em condições tão vantajosas, o autor não foi notificado pelo locador sobre seu interesse na venda do bem, muito menos das condições de tal alienação. Destarte, com escopo de que possa fazer valer seu direito de preferência, conforme previsto na Lei do Inquilinato, busca a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 33 da Lei nº 8.245/91, **requer**:

a) seja autorizado, in limine litis, o depósito judicial do valor pago pelo imóvel mais despesas, segundo escritura e documentos anexos, no total de R\$ 57.480,00 (cinquenta e sete mil, quatrocentos e oitenta reais);

b) a citação dos réus para que, querendo, apresentem resposta no prazo legal, sob pena de sujeitarem-se aos efeitos da revelia;

c) a adjudicação ao patrimônio do autor do imóvel situado na Rua José Afonso, nº 00, Vila Nova Fronteira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, inscrito no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob a matrícula nº 000.000-0, expedindo-se o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos

em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal dos réus.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 57.480,00 (cinquenta e sete mil, quatro centos e oitenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

2 Ação de cobrança de aluguéis e encargos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

C. L. de A., brasileiro, casado, aposentado, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail cla@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Afonso da Silva, nº 00, Vila Nova Fronteira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Joaquim de Mello, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de cobrança de aluguéis e encargos**, observando-se o procedimento comum, em face de **M. G. B.**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, com endereço eletrônico desconhecido, residente e domiciliado na Rua Santos do Amaral, nº 00, Vila Nova, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de agosto de 0000, as partes firmaram contrato escrito de locação comercial por um prazo de 12 (doze) meses, tendo como objeto o imóvel situado na Rua das Mercedes, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000; acordaram, outrossim, que o valor mensal do aluguel seria de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento para todo dia 15 (quinze) de cada mês, assim como que o locatário responderia pelo IPTU e demais encargos do bem.

2. Vencido o prazo do contrato, este se prorrogou automaticamente por prazo indeterminado.

3. Quando já estava em atraso com dois aluguéis, vencidos nos meses de outubro e novembro de 0000, o inquilino simplesmente entregou as chaves do imóvel; após sua saída, o autor ainda descobriu que ele não quitou os impostos vencidos nos anos de 0000, 0000 e 0000.

4. O valor total do débito é de **R\$ 13.594,26 (treze mil, quinhentos e noventa e quatro reais, vinte e seis centavos)**, conforme cálculos anexos, elaborados conforme tabela prática do TJSP.

5. Procurado várias vezes, o réu se recusou a efetuar o pagamento das suas obrigações em aberto, deixando, por fim, de atender aos telefonemas do autor.

Destarte, não resta ao credor outra alternativa do que buscar a tutela jurisdicional para receber o seu crédito.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra arrimo no art. 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991, **requer:**

a) a citação do réu para que, querendo, ofereça contestação no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja o réu condenado a pagar ao autor o valor total de **R\$ 13.594,26 (treze mil, quinhentos e noventa e quatro reais, vinte e seis centavos)**, referente a obrigações em aberto deixadas pelo réu, quando este deu por findo o contrato de locação firmado entre as partes.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o autor registra que “não

se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dão ao pleito o valor de R\$ 13.594,26 (treze mil, quinhentos e noventa e quatro reais, vinte e seis centavos).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de fevereiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

3 Ação de cobrança de multa prevista no art. 6º da LI contra os fiadores

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

C. C. C. de A., brasileiro, casado, empresário, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ccca@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Ginis Bardazzi Neto, nº 00, Vila Reis, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Joaquim de Mello, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de cobrança de multa**, observando-se o procedimento comum, em face de **M. G. de L.**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, com endereço eletrônico desconhecido, e **B. A. de A.**, brasileira, casada, farmacêutica, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, com endereço eletrônico desconhecido, ambos residentes e domiciliados na Rua Archangelo Berchelli, nº 00, Cidade Jardim, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de junho de 0000, o autor firmou contrato de locação comercial com a empresa VIP Cabeleireiros S/C Ltda., por um prazo de 12 (doze) meses, tendo como objeto o imóvel situado na Rua Doutor Euclides Ferreira da Silva, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000; acordaram, outrossim, que o valor mensal do aluguel seria de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento para todo dia 15 (quinze) de cada mês, assim como que a locatária responderia pelo IPTU e demais encargos do bem.

Os réus firmaram o referido contrato na qualidade de fiadores.

2. Vencido o prazo do contrato, este se prorrogou automaticamente por prazo indeterminado.

3. No último dia 31 de maio, o Sr. Walter, proprietário e representante da locatária, compareceu no escritório do locador e lhe fez a entrega das chaves, informando que tinha deixado o imóvel locado no dia anterior e que estava dando por findo o contrato de locação firmado entre as partes.

4. Mesmo assim surpreendido, o autor informou sobre a obrigação do locatário em pagar a multa prevista no parágrafo único do art. 6º da Lei nº 8.245/91, a conhecida Lei do Inquilinato, equivalente a um mês de aluguel e encargos, visto que este não procederá com a competente notificação prévia quando a denúncia da locação; o locatário negou tal obrigação, fazendo apenas o pagamento do aluguel do mês vencido.

5. Locador e locatário foram até o imóvel locado e procederam com vistoria, sendo que nada de relevante foi anotado.

6. Diante da recusa do locatário de cumprir com sua obrigação, não resta ao autor outra opção do que buscar a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra ar rim o no art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, **requer:**

a) a citação dos réus para que, querendo, ofereçam contestação no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) sejam os réus condenados a pagar ao autor o valor total de **R\$ 4.254,55 (quatro mil, duzentos e cinquenta e quatro reais, cinquenta e cinco centavos)**, referente ao valor da multa não paga, devidamente corrigida e acrescida de juros moratórios até que ocorra seu efetivo pagamento.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o autor registra que “não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dão ao pleito o valor de R\$ 4.254,55 (quatro mil, duzentos e cinquenta e quatro reais, cinquenta e cinco centavos).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de julho de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

4 Ação de consignação de aluguel

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

M. T. P., brasileiro, casado, bancário, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail mtp@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Bairro dos Remédios, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de consignação de aluguel**, observando-se o rito especial previsto no art. 67 da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **O. D. T.**, brasileiro, solteiro, proprietário, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant,

nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 0 de novembro de 0000, por um período de 30 (trinta) meses, com valor locativo inicial de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

2. Vencido o primeiro ano, o réu exigiu um novo aluguel no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), com o que não pode concordar o locatário, que tentou por todas as formas negociar com o locador, que, no entanto, se mostrou irredutível nas suas pretensões.

3. Além de se mostrar intransigente, o locador se recusou a receber o valor contratualmente devido, qual seja, R\$ 625,20 (seiscentos e vinte e cinco reais, vinte centavos) para o mês de dezembro de 0000.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 335, I, do Código Civil e na Lei nº 8.245/91 (LI), **requer:**

a) seja autorizado, nos termos do art. 67, inciso II, da Lei supramencionada, a efetuar depósito judicial do valor de R\$ 625,20 (seiscentos e vinte e cinco reais, vinte centavos), referente ao aluguel vencido no último dia 0 de dezembro de 0000, bem como o depósito dos alugueres vincendos até final decisão; **b)** a citação do réu para que receba o valor depositado ou, se quiser, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja declarada a quitação do aluguel vencido em 0-00-0000, bem como daqueles que se vencerem durante o trâmite do processo, exonerando o autor da sua obrigação.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 7.502,40 (sete mil, quinhentos e dois reais, quarenta centavos).

Termos em que

p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

5 Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

B. S. A. R., brasileiro, divorciado, funcionário público, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Doutor Carlos Augusto dos Santos, nº 00, Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **R. V. O.**, brasileiro, solteiro, torneiro mecânico, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Maria Auxiliadora do Amaral, nº 00, Jardim Vista Bela, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 0 de maio de 0000, por um período de doze (12) meses, com aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, é hoje de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais). Decorrido o prazo, o contrato prorrogou-se por prazo indeterminado.

2. Tendo a vigência do contrato ultrapassado cinco (5) anos ininterruptos e não tendo o locador mais interesse na sua continuidade, notificou o

locatário para que deixasse o imóvel no prazo de trinta (30) dias, conforme demonstram documentos anexos.

3. Apesar de regularmente ciente da vontade do locador, o réu se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso V, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos) e oitiva de testemunhas.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

6 Ação de despejo com amparo em quebra de acordo

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

C. T. A. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail ctar@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Jardim Brasil, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **S. A. R.**, brasileiro, divorciado, funcionário público, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Doutor Carlos Augusto dos Santos, nº 00, Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 00 de maio de 0000, por um período de doze (12) meses, com aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, é hoje de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais). Decorrido o prazo, o contrato prorrogou-se por prazo indeterminado.

2. Não desejando manter a locação, o locador procurou o inquilino e lhe propôs um acordo de rescisão amigável do contrato de locação, com escopo de que este deixasse o imóvel. Segundo os termos deste acordo, o locatário concordava em sair do imóvel no prazo improrrogável de seis meses, ficando, em troca, dispensado do pagamento dos aluguéis e encargos no referido período.

3. Vencido o prazo convencionado, o locatário se recusa a deixar o imóvel, conforme seu compromisso (documento anexo).

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso V, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) seja expedido, in limine litis, mandado determinando que o réu deixe o imóvel no prazo improrrogável de quinze (15) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, inciso I, da Lei nº 8.245/91. Esclarecendo que a caução, equivalente a três meses do valor do aluguel, está sendo prestada por meio de depósito judicial;

b) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja reconhecida a rescisão amigável do contrato de locação, de

cretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos) e oitiva de testemunhas.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

7 Ação de despejo em razão da alienação do imóvel

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

P. R. N., brasileiro, casado, professor, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail prn@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Jardim Brasil, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **O. B. T.**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/ SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido,

residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 setembro de 0000, o autor adquiriu junto ao Sr. D. C. de A. a propriedade do imóvel onde reside o réu, conforme comprovam documentos anexos.

2. O ex-proprietário tinha firmado contrato de locação com o réu pelo prazo de trinta (30) meses, com início em março de 0000 e término em agosto de 0000, com aluguel fixado em R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais).

3. Após registrar seu título de domínio, o autor, não tendo interesse na continuidade da locação, notificou o locatário para que deixasse voluntariamente o imóvel no prazo de noventa (90) dias.

4. Decorrido o prazo, o réu, embora ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 8º da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 5.400,00 (cinco mil, quatrocentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

8 Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

A. D. O., brasileiro, casado, dentista, portador do RG nº 00.000.000-SSP/ SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail ado@gsa.com.br, residente e domiciliado na Avenida Major José Bonifácio, nº 00, Vila Cintra, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo para realização de obras**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **Z. W. V.**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Gaspar Conqueiro, nº 00, Socorro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou, por escrito, contrato de locação com o réu por um período de 24 (vinte e quatro) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado valor locativo de R\$ 300,00 (trezentos reais), tendo como objeto salão comercial situado na Rua Figueira Neto, nº 00, centro, nesta Cidade.

2. Entretanto, há aproximadamente 60 (sessenta) dias, após fortes chuvas que inundaram o imóvel locado, o autor foi intimidado pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal a realizar obras urgentes na estrutura do imóvel, uma vez que, segundo aquele órgão, há risco de desmoronamento em razão de infiltrações e rachaduras, conforme demonstram documentos anexos.

3. Segundo a intimação, o proprietário teria um prazo de 90 (noventa) dias para começar a realização das referidas obras, sob pena de ser penalizado

por multa, além de eventual interdição do imóvel. Considerando os riscos apontados pela fiscalização, o tamanho e a urgência das obras requeridas, o locador notificou o locatário para que deixasse o imóvel locado, onde este mantém pequeno comércio de objetos importados, tendo ele se recusado a fazê-lo, sob alegação de que seu negócio sofreria graves prejuízos. Tal situação demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 9º, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a expedição liminar do mandado de despejo, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, VI, da LI. Registre-se que a caução equivalente a três meses o valor do aluguel, está sendo prestada por meio de depósito judicial vinculado a este processo;

b) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja declarada a rescisão do contrato de locação, com escopo de que sejam efetuadas as obras determinadas pelo Poder Público, confirmando-se o despejo liminarmente concedido.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do locatário.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 3.600,00 (três mil, seiscentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

F. D. U., brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Avenida Doutor Guilherme Ramos de Azevedo, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo para realização de obras**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **K. L. Z.**, brasileiro, casado, representante comercial, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, Rua Arthur Azevedo de Araujo, nº 00, Santa Branca, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu por um período de doze (12) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por tempo indeterminado.

2. Tendo recentemente recebido uma herança, o locador resolveu realizar obras de manutenção e ampliação no imóvel locado, buscando sua valorização.

3. Após as obras terem sido aprovadas pela Prefeitura Municipal, documentos anexos, o autor notificou o locatário para que deixasse o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, informando-o de seu desejo de retomar o imóvel para a realização de obras, conforme permissivo da Lei do Inquilinato.

4. Decorrido o prazo, o réu, embora ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos e oitiva de testemunhas.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

10 Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

D. O. G. U., brasileiro, casado, analista de sistemas, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail dogu@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Coronel Pedro Pereira de Almeida, nº 00, Cruz das Almas, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve

(mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo para uso próprio (descendente)**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **S. A. R.**, brasileiro, divorciado, funcionário público, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Doutor Carlos Augusto dos Santos, nº 00, Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu por um período de doze (12) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por tempo indeterminado.

2. Desejando o filho do autor, Sr. C. A. U., contrair matrimônio no próximo mês de dezembro e não sendo este proprietário de imóvel próprio, onde possa instalar sua nova família, este notificou o réu, informando de sua necessidade de retomar o imóvel locado e concedendo o prazo de trinta (30) dias para desocupação voluntária.

3. Decorrido o prazo, o réu, ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer:**

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos e oitiva de testemunhas.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.200,00 (quatro mil, duzentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

OAB/SP 000.000

11 Ação de despejo para uso próprio

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

F. E. R., brasileiro, casado, bancário, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Engenheiro Delcyr Azevedo, nº 00, apartamento 00, Vila Nancy, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo para uso próprio**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **R. O.**, brasileiro, solteiro, torneiro mecânico, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Maria Auxiliadora do Amaral, nº 00, Jardim Vista Bela, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu por um período de doze (12) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por tempo indeterminado.

2. Não podendo mais arcar com os custos do apartamento onde reside (aluguel e encargos), o autor decidiu passar a residir no imóvel locado, de sua propriedade, conforme comprova documentos anexos, notificando o locatário para que o

desocupasse no prazo de trinta (30) dias.

3. Decorrido o prazo, o réu, embora ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.200,00 (quatro mil, duzentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

12 Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

N. D. O. U., brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail ndou@gsa.com.br, residente e domiciliado na rua Marisa Moreira de Aguiar, nº 00, apartamento 00, Ponte Grande, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo para uso próprio**, observando-se o rito especial da Lei nº 9.099/95, com complemento da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **C. S. A.**, brasileiro, solteiro, operador de máquina, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O requerente firmou contrato de locação com o réu por um período de doze (12) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por tempo indeterminado.

2. Não podendo mais arcar com os custos do apartamento onde reside (aluguel e encargos), o autor decidiu passar a residir no imóvel locado, de sua propriedade, conforme comprova documentos anexos, notificando o locatário para que o desocupasse no prazo de trinta (30) dias.

3. Decorrido o prazo, o réu, embora ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 47, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação pessoal do réu para que compareça em audiência de conciliação, instrução e julgamento, quando, se quiser, poderá apresentar resposta, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia; **b)** seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos e depoimento pessoal do réu.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.200,00 (quatro mil, duzentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

13 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” (esta ação deve ser ajuizada em até 30 dias do fim do contrato)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

A. D. H., brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Vereador Mauro Araujo, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **R. B. O. C.-ME**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu por um período de 12 (doze) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado

valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais) e que hoje, após reajustes regulares, é de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), tendo como objeto salão comercial situado na Rua Figueira Neto, nº 00, centro, nesta Cidade.

2. Não tendo interesse na continuidade do contrato, o autor, embora não estivesse legalmente obrigado, notificou o locatário para que deixasse o imóvel ao seu término, que se deu no dia 00 de março de 0000, consoante comprova documento anexo.

3. Apesar de regularmente ciente da vontade do locador, o réu se recusa a deixar o imóvel.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 56, caput, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a expedição liminar do mandado de despejo, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, VIII, da LI. Registre-se que a caução equivalente a três meses do valor do aluguel está sendo prestada por meio de depósito judicial vinculado a este processo;

b) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) considerando o decurso do prazo do contrato de locação, seja decretado o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do locatário.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “não tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

14 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

A. D. H., brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Vereador Mauro Araujo, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **R. B. O. C.-ME**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu por um período de 12 (doze) meses, com início em abril de 0000 e término em março de 0000, sendo fixado valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais) e que hoje, após reajustes regulares, é de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), tendo como objeto salão comercial situado na rua Figueira Neto, nº 00, Centro, nesta Cidade. Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por prazo indeterminado.

2. Em novembro próximo passado, o locador, não tendo mais interesse na manutenção do contrato de locação, notificou o inquilino para que deixasse o

imóvel no prazo de trinta (30) dias, conforme demonstram documentos anexos.

3. Apesar de regularmente ciente da vontade do locador, o réu se recusa a deixar o imóvel.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 57 da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do locatário.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “não tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

15 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

B. T. A. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail btar@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Vila Pomar, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **J. O. D. T.**, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 0 de maio de 0000, por um período de trinta (30) meses, com valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajuste regular, hoje é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais). Vencido o prazo, o contrato foi prorrogado por prazo indeterminado.

2. Não tendo interesse na continuidade do contrato, o autor, nos termos da Lei do Inquilinato, notificou o locatário para que deixasse o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias.

3. Apesar de regularmente ciente da vontade do locador, o réu se recusa a deixar o imóvel.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 46, § 2º, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 3.840,00 (três mil, oitocentos e quarenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

16 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no fato do locatário não ter apresentado nova garantia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

B. T. A. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail btar@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Bairro dos Remédios, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **J. O. D. T.**, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou, por escrito, contrato de locação com a Sra. G. P. T., mulher do réu, em 0 de maio de 0000, por um período de trinta (30) meses, com

valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajuste regular, hoje é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais).

2. Em setembro passado, o autor recebeu notificação do réu por meio da qual este lhe informou que sua mulher tinha deixado o lar conjugal (o casal se separou), sendo que este estaria se sub-rogando em todos os direitos locatícios. Pouco depois, o autor recebeu outra notificação, agora dos fiadores, que, sendo genitores, da Sra. G. P. T., informaram não ter mais interesse em continuarem fiadores do contrato, justamente em razão de sua filha não mais residir no imóvel, conforme lhes permite o art. 12, § 2º, da Lei nº 8.245/91-LI (veja-se documentos anexos).

3. Diante desta realidade, o autor notificou o sub-rogado para que apresentasse, no prazo de 30 (trinta) dias, fiador idôneo para assumir o encargo da fiança (veja-se documento anexo).

4. O prazo decorreu sem que o réu apresentasse novo fiador idôneo.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 40, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a expedição liminar do mandado de despejo, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, VII, da LI. Registre-se que a caução equivalente a três meses o valor do aluguel, está sendo prestada por meio de depósito judicial vinculado a este processo;

b) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) a rescisão do contrato de locação em razão da não apresentação de nova garantia, confirmando-se o mandado de despejo liminarmente expedido.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 3.840,00 (três mil, oitocentos e quarenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

17 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

B. T. A. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail btar@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Bairro dos Remédios, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por denúncia vazia**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **J. O. D. T.**, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 00, Vila Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 0 de maio de 0000, por um período de trinta (30) meses, com valor locativo inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajuste regular, hoje é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais).

2. Não tendo interesse na continuidade do contrato, o autor, embora não estivesse legalmente obrigado, notificou o locatário para que deixasse o imóvel ao seu término, que se deu no dia 0 de novembro de 0000, consoante comprova documento anexo.

3. Apesar de regularmente ciente da vontade do locador, o réu se recusa a deixar o imóvel.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 46, caput, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) considerando o decurso do prazo do contrato de locação, seja decretado o despejo do locatário, desocupando-se o imóvel, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 3.840,00 (três mil, oitocentos e quarenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

18 Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação garantido por fiador

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da

A. G. L., brasileira, solteira, comerciante, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail agl@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua Santa Mônica, nº 00, Jardim Universo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por falta de pagamento**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91-LI, em face de **S. H. T. L.**, brasileira, solteira, vigia, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliada na Rua Maestro Augusto Conti, conjunto 000, prédio 0, bloco A, apartamento 00, Vila Mariana, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. A autora firmou contrato de locação com a ré no dia 00 de janeiro de 0000, por um período de 12 (doze) meses, com valor locatício inicial de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento para todo dia 10 (dez) de cada mês. Ainda segundo os termos do contrato, eventual mora implicaria em multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, tendo ademais a inquilina assumido a obrigação de pagar o condomínio e imposto predial relativo ao imóvel durante o período de locação.

2. A locatária não vem cumprindo com suas obrigações contratuais, estando em mora com os aluguéis e acessórios vencidos desde julho de 0000. O débito, até o momento, é de R\$ 2.820,00 (dois mil, oitocentos e vinte reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	Valor	Multa	Cond./IPTU	Total
jul./00	R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 650,00
ago./00	R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 210,00	R\$ 760,00
set./00	R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 650,00
out./00	R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 210,00	R\$ 760,00

Valor Total: R\$ 2.820,00

3. Instada a fazer o pagamento, a ré ficou-se inerte, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão da autora encontra amparo no art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91-LI, **requer**:

a) a citação da ré para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) a notificação do Sr. N. O. e da Sra. M. L. O., residentes na Rua América, nº 00, Vila Joia, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, na qualidade de fiadores do contrato de locação, a fim de que tomem conhecimento do presente feito;

c) seja decretada a rescisão do contrato de locação por falta de pagamento do aluguel e acessórios, determinando-se o despejo imediato da locatária, expedindo-se, para tanto, o competente mandado; condenando-se, ainda, a requerida nos ônus da sucumbência.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da ré.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, a requerente registra "que não se opõe à designação de audiência de conciliação".

Dá ao pleito o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

19 Ação de despejo por falta de pagamento arrimado em contrato de locação sem garantia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da

N. G. A., brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail nga@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua Santa Mônica, nº 00, Jardim Universo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem a presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por falta de pagamento**, observando-se o procedimento comum, com pedido de liminar (art. 59, § 1º, IX, Lei nº 8.245/91-LI), em face de **S. L.**, brasileira, solteira, vigia, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliada na Rua Maestro Augusto Conti, conjunto 000, prédio 0, bloco A, apartamento 00, Vila Mariana, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. A autora firmou, por escrito, contrato de locação com a ré no dia 00 de janeiro de 0000, por um período de 30 (trinta) meses, com valor locatício inicial de R\$ 500,00 (quinhentos reais), tendo como objeto o imóvel onde hoje reside a ré. Ressalte-se, ainda, que o referido contrato não está amparado por qualquer forma de garantia.

2. A ré encontra-se em mora com os alugueres vencidos desde julho de 0000. O débito total, até o momento, é de R\$ 2.200,00 (dois mil, duzentos reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	Valor aluguel	Pagto.	Multa (10%)	Total
jul./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
ago./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
set./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
out./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00

3. Não obstante todos os esforços da locatária, a inquilina não regularizou a sua situação, fato que demanda a presente medida.

Ante o exposto, considerando que a pretensão da autora encontra amparo no art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91-LI, **requer**:

a) a expedição liminar do mandado de despejo, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, IX, da LI (registre-se que a caução equivalente a três meses o valor do aluguel está sendo prestada por meio de depósito judicial vinculado a este processo);

b) a citação da ré para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) a rescisão do contrato de locação por falta de pagamento, validando o mandado de despejo liminarmente expedido; condenando-se, ainda, a requerida nos ônus da sucumbência.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da ré.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, a requerente registra “que não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

N. G. A., brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail nga@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua Santa Mônica, nº 00, Jardim Universo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por falta de pagamento cc cobrança**, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **S. L.**, brasileira, solteira, vigia, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliada na Rua Maestro Augusto Conti, conjunto 000, prédio 0, bloco A, apartamento 00, bairro Vila Mariana, cidade de Mogi das Cruzes-SP, **B. R. G.**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, e **L. G.**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residentes e domiciliados na Rua José Vicente de Carvalho, nº 00, Jardim Rodeio, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. A autora firmou contrato de locação com a ré no dia 0 de janeiro de 0000, por um período de 12 (doze) meses, com valor locatício inicial de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais); os encargos locatícios estão garantidos por fiança prestada pelos réus B. R. G. e L. G.

2. A ré S. L. encontra-se em mora com os alugueres vencidos desde julho de 0000. O débito total, até o momento, é de R\$ 2.200,00 (dois mil, duzentos reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	Valor aluguel	Pagto.	Multa (10%)	Total
jul./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00

ago./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
set./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
out./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00

VALOR TOTAL DO DÉBITO: R\$ 2.200,00

3. Não obstante todos os esforços da locatária, a inquilina não regularizou a sua situação, fato que demanda a presente medida.

Ante o exposto, considerando que a pretensão da autora encontra amparo nos arts. 9º, III, e 62, I, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação dos réus para que, querendo, apresentem resposta no prazo legal, ou, no mesmo prazo, purguem a mora, depositando em juízo o total dos valores devidos (inclusive as obrigações eventualmente vencidas no curso do processo), sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) a rescisão do contrato de locação por falta de pagamento, determinando-se o despejo da locatária, expedindo-se, para tanto, o competente mandado;

c) sejam os réus solidariamente condenados a pagar o valor total dos encargos locatícios até efetiva desocupação do imóvel.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal dos réus.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, a requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

dos encargos locatícios (locação sem garantia)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

N. G. A., brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail nga@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua Santa Mônica, nº 00, Jardim Universo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo por falta de pagamento cc cobrança**, observando-se o procedimento comum, com pedido liminar, com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **S. L.**, brasileira, solteira, vigia, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliada na Rua Maestro Augusto Conti, conjunto 000, prédio 0, bloco A, apartamento 00, Vila Mariana, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. A autora firmou, por escrito, contrato de locação com a ré no dia 0 de janeiro de 0000, por um período de 30 (trinta) meses, com valor locatício inicial de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Ressalte-se, ainda, que o referido contrato não está amparado por qualquer forma de garantia.

2. A ré S. L. encontra-se em mora com os alugueres vencidos desde julho de 0000. O débito total, até o momento, é de R\$ 2.200,00 (dois mil, duzentos reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	Valor aluguel	Pagto.	Multa (10%)	Total
jul./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
ago./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00
set./00	R\$ 500,00	0,00	R\$ 50,00	R\$ 550,00

out./00

R\$ 500,00

0,00

R\$ 50,00

R\$ 550,00

VALOR TOTAL DO DÉBITO: R\$ 2.200,00

3. Não obstante todos os esforços da locatária, a inquilina não regularizou a sua situação, fato que demanda a presente medida.

Ante o exposto, considerando que a pretensão da autora encontra amparo nos arts. 9º, III, e 62, I, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) os benefícios da justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa;

b) a expedição liminar do mandado de despejo, determinando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, IX, da LI. Registre-se que a caução equivalente a três meses o valor do aluguel, está sendo prestada por meio de depósito judicial vinculado a este processo;

c) a citação da ré para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, ou, no mesmo prazo, purgue a mora, depositando em juízo o total dos valores devidos (inclusive as obrigações eventualmente vencidas no curso do processo), sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

d) a rescisão do contrato de locação por falta de pagamento, confirmando-se o mandado de despejo liminarmente expedido;

e) a condenação da ré ao pagamento do valor total dos encargos locatícios, vencidos e não pagos, até a efetiva desocupação do imóvel.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal da ré.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, a requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

OAB/SP 000.000

22 Ação de despejo por término do contrato de trabalho

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

B. B. COMÉRCIO DE LOUÇAS S/C LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 000.000.000/0000-00, neste ato regularmente representada por seu sócio gerente Sr. H. W. A., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, com sede na Avenida Engenheiro Guilherme Zenith Rodrigues, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de despejo**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **V. N. B.**, brasileiro, solteiro, técnico de manutenção, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Guimarães Rosa, nº 00, Jardim Ruth, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de maio de 0000, o autor firmou contrato de locação com o réu por prazo indeterminado, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

2. O referido contrato de locação estava expressamente vinculado ao contrato de trabalho também firmado pelas partes, que foi rescindindo em 00.00.0000, tendo sido o locatário expressamente notificado para que deixasse o imóvel no prazo de

trinta (30) dias (documentos anexos).

3. Decorrido o prazo, o réu, embora ciente da vontade e do direito do locador, se recusa a deixar o imóvel, o que demanda a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo nos arts. 47, inciso II, e 59, § 1º, inciso II, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) seja expedido, in limine litis, mandado determinando que o réu deixe o imóvel no prazo improrrogável de quinze (15) dias, sob pena de despejo coercitivo, conforme permissivo do art. 59, § 1º, inciso II, da Lei nº 8.245/91. Esclarecendo que a caução, equivalente a três meses do valor do aluguel, está sendo prestada por meio de depósito judicial; **b)** a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja declarada a rescisão do contrato de locação, decretando-se o despejo do locatário, expedindo-se, para tanto, o competente mandado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, a requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

23 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da _____ Vara Cível da

N. D. O. U., brasileira, casada, médica, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail ndou@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Marisa Moreira de Aguiar, nº 00, apartamento 00, Ponte Grande, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **execução contra devedor solvente**, observando-se o procedimento previsto nos artigos 824 a 909 do Código de Processo Civil, em face de **M. A. N.**, brasileiro, casado, vendedor, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, e de **R. I. N.**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residentes e domiciliados na Rua José de Aguiar, nº 00, Jardim das Oliveiras, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Os executados são fiadores de contrato de locação firmado entre os exequentes e o Sr. O. L. R., que foi resilido por falta de pagamento, conforme sentença proferida nos autos do processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000, que tramitou junto à Primeira Vara Cível deste Foro e Comarca (documentos anexos).

2. Ao deixar o imóvel em 00 de outubro de 0000, o locatário deixou um débito no valor total de R\$ 1.685,00 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais), referente a aluguéis e encargos em atraso, conforme os seguintes cálculos:

Mês	Vi. do Aluguel	Multa	Cond./IPTU	Total
Jul./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00
Ago./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 110,00	R\$ 385,00
Set./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00
Out./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 110,00	R\$ 385,00
Nov./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00

Valor Total do Débito: R\$ 1.685,00

3. Os executados são solidariamente responsáveis por todas as obrigações oriundas daquela relação locatícia, conforme cláusula do contrato de locação que firmaram (cópia anexa).

Ante o exposto, requer-se a citação dos executados para que efetuem, no prazo de 3 (três) dias, o pagamento do valor total de **R\$ 1.685,00 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais)**, sob pena de terem penhorados os bens; ficando desde já indicado para penhora o imóvel onde residem, consoante permissivo previsto no § 2º do art. 829 do Código de Processo Civil.

Dá-se ao pleito o valor de R\$ 1.685,00 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

24 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Falta de Pagamento cc. cobrança

G. A. B., brasileira, casada, médica, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail ndou@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Marisa Moreira de Aguiar, nº 00, apartamento 00, Ponte Grande, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que move em face de **M. A. N.**, brasileiro, casado, vendedor, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, e de **R. I. N.**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residentes e domiciliados na Rua José de Aguiar, nº 00, Jardim das Oliveiras, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, vem à presença de Vossa Excelência informar e ao final requerer:

1. Na r. sentença de fls. 00/00, transitada em julgado, os executados, na qualidade de fiadores do contrato de locação, foram condenados a pagar os aluguéis e encargos em atraso.

2. O valor total do débito é de R\$ 1.685,00 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	Vi. do Aluguel	Multa	Cond./IPTU	Total
Jul./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00
Ago./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 110,00	R\$ 385,00
Set./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00
Out./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 110,00	R\$ 385,00
Nov./00	R\$ 250,00	R\$ 25,00	R\$ 30,00	R\$ 305,00

Valor Total do Débito: R\$ 1.685,00

Ante o exposto, requer-se a “intimação” dos executados para que efetuem, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento do valor total de **R\$ 1.685,00 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais)**, sob pena de incidência da multa prevista no art. 523, § 1º, do CPC, bem como a expedição do mandado de penhora e avaliação; ficando desde já indicado para penhora o bem onde os executados residem, de sua propriedade, conforme documentos anexos.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

OAB/SP 000.000

25 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em desvio de uso

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

C. L. B., brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail clb@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Horizonte Perdido, nº 00, Jardim Leymar, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de indenização por perdas e danos**, observando-se o procedimento comum, em face de **G. D. O. L.**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Vicente do Amaral, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em ação de despejo processada junto à Terceira Vara Cível deste Foro e Comarca, sob o número 0000000-00.0000.0.00.0000, o réu retomou imóvel que mantinha alugado para o autor por quase 10 (dez) anos, sob a alegação de que necessitava do mesmo para uso de seu filho G. O. L., que, segundo informou, não era proprietário de outro imóvel.

2. Em sua contestação, o autor, na qualidade de locatário, questionou a sinceridade do pedido, argumentando que o objetivo real era o baixo valor

do aluguel, fruto da longa locação. No entanto, suas razões não foram ouvidas e o despejo foi decretado, trazendo graves prejuízos ao autor, que teve sua vida muito complicada, vez que não conseguiu alugar outro imóvel no mesmo bairro, tendo que levar sua família para outro lugar, distante do seu trabalho e da escola dos filhos menores.

3. A mudança alterou radicalmente a vida do autor, que viu suas despesas aumentarem repentinamente. A nova casa tinha aluguel bem maior, o autor e os filhos passaram a ter que pegar, respectivamente, condução para ir até ao trabalho e a escola. Além dos prejuízos materiais, houve também graves danos morais, vez que as crianças estranharam em muito o novo ambiente e os adultos perderam antigas amizades e tiveram que mudar a igreja que frequentavam há muitos anos.

4. Passados alguns meses, o autor descobriu que o filho do réu não se mudou para o imóvel locado, que, ao contrário, já se encontra alugado para um certo Sr. Thiago (não conseguiu a qualificação completa) com um novo aluguel bem maior do que aquele que pagava.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra arri mo nas disposições do art. 44, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer:**

a) os benefícios da justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa;

b) a citação do réu para que, querendo, ofereça resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja expedido, em liminar, mandado de constatação, com escopo de verificar-se o nome e qualificação do atual inquilino do imóvel situado na Rua das Hortênsias, nº 00, Vila Moraes, nesta Cidade, bem como o valor do aluguel;

d) seja o réu condenado a pagar multa, prevista na Lei do Inquilinato, no valor máximo de 24 (vinte e quatro) vezes o valor do aluguel atual, a ser apurado, e indenização por danos morais no valor de 100 (cem) salários mínimos, além de honorários advocatícios e demais cominações legais;

e) comprovados os fatos, seja oficiado ao órgão do Ministério Público, com escopo de que tome as providências necessárias para responsabilizar criminalmente o réu, conforme norma do art. 44 da Lei nº 8.245/91 (LI).

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos

em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

26 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em infração ao direito de preferência

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

W. L. B., brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail wlb@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Horizonte Perdido, nº 00, Jardim Leymar, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação de indenização por perdas e danos**, observando-se o procedimento comum, em face de **D. O. L.**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Vicente do Amaral, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir

expõe:

1. Em razão de ação de despejo processada junto à Terceira Vara Cível desta Comarca, sob o número 00000000-00.0000.0.00.0000, promovida pelo Sr. A. C. de A., o autor foi compelido a deixar o imóvel que alugara junto ao réu.

2. Segundo a exordial daquele feito, o Sr. A. C. de A., que havia adquirido o imóvel locado, não teria interesse na continuidade da locação, requerendo que o autor o desocupasse. Surpreso, vez que não fora notificado do interesse do locador em alienar o imóvel, porém sem nada poder fazer em face do pedido, em razão de não estar o contrato de locação registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o autor deixou o imóvel.

3. O desrespeito ao direito de preferência do autor, caracterizado por sua não notificação do negócio, causou-lhe enormes prejuízos, vez que se viu privado de adquirir o imóvel onde residia por valor inferior ao valor de mercado. Segundo a escritura de compra e venda, o imóvel foi negociado por R\$ 13.600,00 (treze mil, seiscentos reais) e, conforme avaliações anexas, seu preço de mercado é de aproximadamente R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

4. O autor possui uma poupança pessoal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), extrato anexo, e poderia facilmente levantar o restante do valor com a venda de seu carro e um empréstimo bancário, o que torna absolutamente inaceitável a omissão do réu em lhe oferecer o imóvel.

5. Não bastassem os óbvios prejuízos advindos ao autor pelo não respeito ao seu direito de preferência, há que se considerar que a mudança alterou radicalmente sua vida, mormente pelo aumento repentino das despesas. A sua nova casa, também fruto de locação, tem aluguel bem maior, e ele e seus filhos passaram a ter que pegar condução para ir, respectivamente, ao trabalho e à escola. Além dos prejuízos materiais, houve também graves danos morais, vez que as crianças estranharam em muito o novo ambiente e os adultos perderam antigas amizades e tiveram que mudar a igreja que frequentavam há muitos anos.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra arimo nas disposições do art. 33 da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer:**

a) a citação do réu para que, querendo, ofereça resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja o réu condenado a indenizar o autor pelos prejuízos materiais e morais sofridos, fixando-se o valor da indenização em R\$ 61.400,00 (sessenta e um mil, quatrocentos reais), referente a diferença entre o valor efetivo da alienação e o valor de mercado do bem, além de honorários advocatícios, despesas processuais e demais cominações legais.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 61.400,00 (sessenta e um mil, quatrocentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

27 Ação declaratória buscando a extinção da fiança

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

R. E. G. I., brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, e sua mulher **M. A. I.**, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Antônio

Cavalcanti da Silveira, nº 00, Vila Nancy, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vêm à presença de Vossa Excelência propor **ação declaratória de extinção de fiança**, observando-se o procedimento comum, em face de **B. E.**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua José Carlos da Silva, nº 00, Jardim Nova Cidade, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõem:

1. Em 00 de abril de 0000, os autores firmaram contrato de locação com o réu na qualidade de fiadores do locatário, Sr. A. C. de V..

2. O referido contrato, que tem como objeto o imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 00, Vila Araci, cidade de Mogi das Cruzes-SP, foi firmado por prazo certo, ou seja, trinta (30) meses, com início em maio de 0000 e término em outubro de 0000, sendo fixado aluguel inicial de R\$ 1.800,00 (um mil, oitocentos reais).

3. Terminado o referido contrato, as partes, locador e locatário, deixaram que este se convertesse em locação por prazo indeterminado, conforme previsão na Lei do Inquilinato. Entretanto, os autores, que aceitaram garantir o contrato por prazo certo, não desejam manter o contrato acessório de fiança por prazo indeterminado.

4. Com este intuito, notificaram o locador de sua disposição, dando por terminada sua responsabilidade quanto ao referido contrato de locação. Inconformado, o proprietário contranotificou os autores, informando que não aceitava a exoneração da fiança e alertando que a obrigação dos fiadores se estenderia até a efetiva entrega das chaves.

5. A atitude do locador colocou os autores na posição de não poderem exonerar-se da referida obrigação, o que demanda o presente feito, com escopo de que seja declarada a cessação dos ônus advindos do contrato de fiança.

Ante o exposto, considerando que a pretensão dos autores encontra arrimo nas disposições do art. 1.500 do Código Civil e do art. 40, X, da Lei nº 8.245/91-LI, **requerem:**

a) a citação do réu para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) a notificação do locatário, Sr. A. C. de V., para que fique ciente da presente ação, em razão de seu evidente interesse no pedido;

c) seja declarada a exoneração da fiança a partir do término do prazo da notificação extrajudicial promovida pelos autores em 00 de dezembro de 0000. Condenando-se, ainda, o réu nos honorários advocatícios e demais cominações legais.

Provarão o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, os requerentes registram que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dão ao pleito o valor de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil, seiscentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de junho de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

28 Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por perdas e danos

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

S. G., brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail sg@gsa.com.br, residente e

domiciliado na Rua José Urbano Sanches, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Joaquim de Mello, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por perdas e danos**, observando-se o procedimento comum, em face de **S. ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ 000.000.000/0000-00, situada na Rua Barão de Jaceguai, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de março de 0000, as partes firmaram contrato escrito de locação residencial por um prazo de 36 (trinta e seis) meses, tendo como objeto o imóvel situado na Rua José Urbano Sanches, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000; acordaram, outrossim, que o valor mensal do aluguel seria de R\$ 1.200,00 (um mil, duzentos reais), com vencimento para todo dia 30 (trinta) de cada mês, assim como que o locatário responderia pelo IPTU e demais encargos do bem.

2. Passado pouco mais de um ano de vigência do referido contrato, as partes, diante do interesse do autor na aquisição do referido imóvel, firmaram em 00.00.0000 distrato do contrato de locação e no mesmo dia firmaram “compromisso de compra e venda”, conforme provam documentos anexos.

3. Não obstante o novo acordo, alguns meses depois o autor foi surpreendido com o recebimento de boletos de cobrança do aluguel referente aos meses de agosto e setembro (justamente os dois meses seguintes após o distrato). Estranhando a cobrança, ligou para o Senhor Elvis, corretor e representante da ré; este, depois de saber do ocorrido, informou que a cobrança se referia aos meses entre o termo do acordo e aprovação do financiamento bancário que levou à quitação do contrato de compra e venda (locação verbal).

4. O autor discordou veementemente da cobrança, visto que nenhum acordo havia sido firmado neste sentido e o distrato da locação tinha data certa. De nada adiantou os protestos do autor, visto que alguns dias depois recebeu notificação de protesto, ou seja, seu nome estava indo a protesto em razão dos referidos débitos; descobriu, outrossim, que seu nome havia sido negativo junto ao SERASA (documentos anexos).

5. Diante destes fatos, não resta ao autor outra alternativa do que

buscar a tutela jurisdicional.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra arri mo no art. 19, I, CPC, assim como nos arts. 186 e 927 do Código Civil, **requer**:

a) seja determina a urgente e imediata “sustação do protesto” do título emitido pela ré com arrimo no contrato de locação, oficiando, via fax, ao Primeiro Cartório de Protesto da Comarca, situado na Rua Olegário Paiva, nº 00, centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, telefone 00-0000-0000, assim como o cancelamento do apontamento negativo junto ao SERASA;

b) a citação da ré para que, querendo, ofereça contestação no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) seja declarada a inexistência do débito cobrado pela ré, tornando definitiva a liminar;

d) seja a ré condenada ao pagamento de danos morais, em razão da negativação do nome do autor, assim como da ameaça de protesto do título de crédito, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do representante legal da ré, para o qual deverá ser oportunamente intimado.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o autor registra que “não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dão ao pleito o valor de R\$ 33.594,26 (trinta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais, vinte e seis centavos).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

B. B. SOCIEDADE CIVIL LTDA., inscrita no CGC sob nº 000.000.000/0000-00, neste ato regularmente representada por seu sócio gerente Sr. H. W. A., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, com sede na Avenida Engenheiro Guilherme Zenith Rodrigues, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação renovatória**, observando-se o procedimento comum com as alterações dos arts. 71 a 75 da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **G. R. B.**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Vicente do Amaral, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. Em 00 de maio de 0000, a autora firmou contrato de locação com o réu por um prazo de doze (12) meses, tendo como objeto salão comercial onde se encontra sediada. Ano após ano, o contrato foi expressamente renovado, por meio de um aditamento firmado pelas partes e o fiador. O aluguel atual é de R\$ 1.200,00 (um mil, duzentos reais).

2. No próximo mês de maio, o contrato de locação firmado entre as partes estará completando cinco (5) anos. Nos termos da Lei do Inquilinato, a autora deseja a renovação compulsória do contrato, informando, para tanto, que: encontra-se rigorosamente em dia com suas obrigações contratuais (documentos anexos); em todo o período de locação manteve o mesmo ramo de atividade, qual seja, comércio de roupas femininas (documentos anexos); os fiadores, cuja idoneidade financeira se comprova pela juntada de certidão de propriedade do imóvel onde residem e que garante a fiança, concordam expressamente com a renovação e manutenção da fiança (declaração com firma

reconhecida anexa).

3. O contrato a ser renovado deverá manter as mesmas condições gerais e especiais, devendo o valor do aluguel ser fixado em R\$ 1.300,00 (um mil, trezentos reais).

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra arimo nas disposições dos arts. 51 e 71 da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) a citação do réu para que, querendo, ofereça resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

b) seja decretada a renovação do contrato de locação pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início em junho de 0000 e término em maio de 0000, com aluguel inicial no valor de R\$ 1.300,00 (um mil, trezentos reais), mantidas as demais condições, especialmente no que se refere à garantia (fiança), impostos e seguro.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 15.600,00 (quinze mil, seiscentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

30 Ação revisional de aluguel

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

M. L. C. de A., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, titular do e-mail mlca@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Bonifácio, nº 00, Bairro dos Remédios, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência propor **ação revisional de aluguel**, com pedido liminar, observando-se o procedimento comum com as alterações previstas nos arts. 68 a 70 da Lei nº 8.245/91 (LI), em face de **J. L. U.**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador do RG nº 00.000.000-SSP/SP e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Joaquim de Mello Freire, nº 00, Jardim Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. O autor firmou contrato de locação com o réu em 00 de novembro de 0000, por um período de 30 (trinta) meses, com aluguel inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), e que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 340,00 (trezentos e quarenta reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por tempo indeterminado.

2. Embora, como se disse, o aluguel tenha sofrido regulares reajustes pelos índices legais, passados aproximadamente cinco (5) anos de seu início, encontra-se muito defasado em face do valor de mercado, considerando imóveis do mesmo porte naquela região, conforme demonstram três avaliações anexas.

3. Elaboradas por conhecidas imobiliárias desta Cidade, as avaliações apontam para um aluguel em torno de R\$ 700,00 (setecentos reais), que, no caso, é a pretensão do autor.

4. Considerando a necessidade de revisão do valor do aluguel, o autor procurou o locatário, contudo este se recusou a discutir o assunto, razão pela qual busca-se a tutela jurisdicional por meio desta.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do autor encontra amparo no art. 19 da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**:

a) seja fixado aluguel provisório no valor de R\$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais), equivalente a oitenta (80%) por cento do valor pretendido, intimando-se o réu para que, a partir da citação, passe a pagá-lo; **b)** a citação do réu para que, requerendo, apresente contestação no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da

revelia;

c) seja declarada a revisão do aluguel, com escopo de fixá-lo no montante de R\$ 700,00 (setecentos reais), devido a partir da citação, condenando-se o réu, ainda, aos honorários advocatícios, despesas processuais e demais cominações legais.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), perícia técnica, oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal do réu.

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “tem interesse na designação de audiência de conciliação”.

Dá ao pleito o valor de R\$ 8.400,00 (oito mil, quatrocentos reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

31 Contestação de ação de cobrança arrimada em contrato de locação

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, Comarca de São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000 Ação de cobrança

T. C. A. DA S., já qualificada, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi

das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **E. R. D.**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar **contestação**, conforme as seguintes razões:

Dos Fatos:

A autora ajuizou o presente feito asseverando, em apertada síntese, que manteve contrato de locação com a ré por um período aproximado de nove anos; informou, ainda, que a ré devolveu as chaves do imóvel em 00-00-0000, deixando, no entanto, débito de dois alugueres, assim como danos no imóvel que estimou em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Requereu, por fim, a condenação da ré ao pagamento da importância total de R\$ 18.845,22 (dezoito mil, oitocentos e quarenta e cinco reais, vinte e dois centavos), mais o pagamento de multa no valor de três alugueres por descumprimento do contrato, além da condenação nos ônus da sucumbência.

Recebida a exordial, este douto Juízo determinou a citação da ré via correio.

Em síntese, o necessário.

Da Impugnação da Justiça Gratuita:

Dando crédito a declaração que a requerente juntou aos autos, fls. 00, este douto Juízo concedeu a ela, ao receber a exordial, os benefícios da justiça gratuita (art. 98, CPC).

A autora não é pobre.

Com efeito, a Justiça não é "gratuita", e o cidadão que deseja buscar os seus serviços deve arcar com o ônus da aventura, mormente neste caso onde claramente estão ausentes os pressupostos legais, como se argumenta no lugar próprio.

A Constituição Federal, art. 5º, inciso LXXIV, garante a gratuidade da justiça somente aos que comprovarem insuficiência de recursos; isto é, não basta a simples e vazia afirmação para a concessão do benefício, sendo exigível demonstre o requerente encontrar-se impossibilitado de custear as despesas do processo.

Além de proprietário do imóvel que alugava para a requerida, a impugnada é proprietária de outros 4 (quatro) imóveis, que se encontram igualmente alugados; além da renda que advém destes bens, ela é funcionária pública aposentada e recebe pensão do seu falecido marido.

Estes fatos podem ser facilmente comprovados acessando este douto Juízo o cadastro da Receita Federal, em especial as últimas declarações de renda da impugnada. Diligência que fica desde já requerida.

Sendo assim, requer-se a revogação do benefício da justiça gratuita concedida à autora, que deverá ser intimada a recolher as despesas processuais que deixou de recolher, sob pena de extinção do presente feito sem julgamento de mérito.

Do Mérito:

Douto Magistrado, a ré NADA DEVE À AUTORA.

“Dos supostos alugueres em atraso.”

Em março de 0000, a ré, não mais tendo interesse em manter o contrato de locação, que à época vigia por prazo indeterminado, informou a administradora, C. IMÓVEIS, que iria deixar o imóvel. Conversou, ainda, com o preposto da empresa que, conforme acordo feito quando da assinatura do contrato de locação, não pagaria os últimos dois meses de alugueres, visto que tinha pago, a título de caução, dois meses de alugueres; o combinado era justamente no sentido de que ela ficaria no final do contrato sem pagar dois meses de alugueres ou receberia o dinheiro de volta, devidamente acrescido de juros e correção monetária.

Embora o pagamento da caução não esteja expressamente previsto no contrato de locação, por razões que a ré desconhece, visto que fez efetivamente o pagamento (como a maioria das pessoas, ela firmou o contrato sem lê-lo), fato que pode ser provado por testemunhas (rol anexo), há expressa menção a ela no recibo de entrega de chaves (“depósito caução”, fls. 14).

Por que outra razão a ré, inquilina fiel por quase 10 (dez) anos, deixaria de quitar com suas “duas últimas” obrigações? Nenhuma razão, ela não deixaria e “não deixou”.

Como se disse, a ré “**nada deve a título de aluguel atrasado**”. Registre-se, por cautela, que ao contrário do declarado na exordial, o valor mensal do aluguel era de apenas R\$ 723,50.

Nada deve também a título de obrigações em aberto referente à conta de luz e água, conforme documentos que junta.

“Da suposta reparação de danos.”

Quando da devolução das chaves, os representantes da imobiliária visitaram o imóvel e não apontaram no “recibo de chaves” nenhum fato relevante. De fato, a ré sempre cuidou do imóvel locado como se fosse seu; ou seja, com atenção e carinho, como demonstram algumas fotos que tirou ao deixar o imóvel (anexas).

É compreensível que a autora quisesse pintar o imóvel e fazer pequenos reparos após a saída da inquilina, afinal foram quase dez anos de locação; o que não é compreensível, ou mesmo razoável, é que queira cobrar os custos desta reforma da ré; afinal a proprietária do imóvel é a autora, responsável, portanto, pela conservação do bem.

Em outras palavras: é totalmente desarrazoado que queira imputar a responsabilidade pela conservação do bem para a ex-inquilina.

Ora, se de fato entendesse a autora que a ré provocou danos graves no seu imóvel deveria não só fazer constar tal fato num laudo de vistoria, para a qual a inquilina deveria ser chamada a participar, como deveria manter o imóvel no estado para possível perícia, com escopo de adequadamente apurar-se o dano e a responsabilidade por ele. Claro que assim não agiu a autora; na verdade, o imóvel já está alugado para terceira pessoa.

Veja-se o absurdo: a própria autora constata os supostos danos e sem dar qualquer chance de defesa para a ré manda que os consertos sejam feitos por pessoa de sua confiança, depois simplesmente apresenta a conta para a ex-inquilina.

Como se disse, a ré devolveu o imóvel em bom estado de conservação, considerando que nele ficou, pagando aluguel, por quase dez anos, não tendo qualquer responsabilidade quanto ao custo de nova pintura ou mesmo de obras de recuperação; neste particular, registre-se que a locatária sempre fez uso regular do bem, nunca tendo recebido qualquer advertência da locadora ou de seus prepostos.

“Da impropriedade da cobrança de multa compensatória.”

Além da condenação da ré em valores a título de alugueres em atraso e reparação de danos, a autora também pediu a sua condenação ao pagamento de multa compensatória no valor de 3 (três) alugueres.

Sem qualquer sentido a cobrança de “multa compensatória” visto que o contrato de locação estava vigendo por prazo indeterminado há longa data; nestes casos, é perfeitamente lícito ao inquilino devolver o imóvel mediante prévia notificação

de 30 (trinta) dias (art. 46, § 2º, Lei nº 8.245/91), exatamente o que foi feito no presente caso.

Não tendo havido quebra de contrato por prazo certo, indevida a multa compensatória.

Dos Pedidos

Ante o exposto, requer-se sejam os pedidos julgados improcedentes, condenando-se a autora nos ônus da sucumbência.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios admitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas (rol anexo), perícia no imóvel e depoimento pessoal da autora.

Requer, outrossim, os benefícios da justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa.

Termos em que
p. deferimento.

São Paulo, 00 de abril de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

32 Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000
Ação de Consignação de Aluguel

F. O. T., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **M. L. C. A.**, vem à presença de Vossa Excelência oferecer **contestação**, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

Dos Fatos:

O locatário ajuizou a presente ação de consignação de aluguel asseverando que o locador se recusou a receber o valor legalmente devido, consoante contrato de locação firmado entre as partes.

Requeru, então, autorização para efetuar o depósito dos valores que entende serem os corretos, o que foi deferido, e, no mérito, requereu desse o juízo quitação dos alugueres vencidos e depositados.

Em síntese, os fatos.

Do Mérito:

Não é verdadeira a alegação do autor quanto à recusa do locador em receber o aluguel legalmente devido, qual seja R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais). De fato, as partes estavam negociando um reajuste maior do que o índice legal no valor do aluguel, porém, em nenhum momento, o réu se recusou a receber e dar quitação do que é regularmente contratado.

Estando as partes em negociação causou espécie ao locador o sumiço do locatário, que, ficando de trazer uma contraproposta, simplesmente desapareceu.

Da Reconvenção:

O reconvinte firmou em 00 de novembro de 0000, por um período de trinta meses, contrato de locação com o reconvindo, tendo sido fixado o valor inicial do aluguel em R\$ 300,00 (trezentos reais); hoje, após os reajustes legais, o valor é de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais).

O locatário encontra-se em mora com os alugueres vencidos nos meses de dezembro de 0000 e janeiro de 0000. O total do débito, até o momento, é de 933,00 (novecentos e trinta e três reais), consoante os seguintes cálculos:

Mês	VI. do Aluguel	Multa	Cond./IPTU	Total
Dez./00	R\$ 315,00	R\$ 31,50	R\$ 120,00	R\$ 466,50
Dez./00	R\$ 315,00	R\$ 31,50	R\$ 120,00	R\$ 466,50

Valor Total do Débito: R\$ 933,00

Diante da mora comprovada do locatário, de rigor a rescisão do contrato de locação, expedindo-se o competente mandado de despejo.

Ante o exposto, requer:

a) não tendo havido recusa do locador em receber o aluguel legalmente devido, a improcedência do pedido, condenando-se o autor nos honorários advocatícios e demais cominações legais;

b) a rescisão, em reconvenção, do contrato de locação por falta de pagamento, expedindo-se o competente mandado de despejo para desocupação imediata do imóvel locado.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do autor reconvinado.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

33 Contestação de ação de despejo para uso próprio

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo para Uso Próprio

J. B. B., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **L. F. L.**, vem à presença de Vossa Excelência oferecer **contestação**, nos termos a seguir articulados:

Dos Fatos:

O autor ajuizou o presente feito asseverando, em apertada síntese, que por motivos de ordem pessoal deseja rescindir o contrato de locação, retomando o imóvel locado para uso próprio.

Recebida a exordial, este douto juízo determinou a citação do réu para responder.

Em apertada síntese, os fatos.

Do Mérito:

A atual legislação retira por completo o direito de defesa da inquilina, que, desta forma, fica à mercê dos interesses do proprietário, não obstante esteja absolutamente em dia com suas obrigações.

Embora tenha sérias dúvidas sobre a sinceridade do pedido, a locatária, por absoluta falta de opção, concorda com a desocupação do imóvel, requerendo, tão somente, a concessão do prazo de 6 (seis) meses para fazê-lo, conforme norma do art. 61 da Lei nº 8.245/91 (**LI**).

Ante o exposto, a ré concorda com o pedido exordial, requerendo, tão somente, o prazo de 6 (seis) meses para desocupação, nos termos do art. 61, Lei nº 8.245/91.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos e oitiva de testemunhas.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de abril de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

34 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Denúncia Vazia

M. L. R., já qualificada, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **J. O. S.**, vem à presença de Vossa Excelência oferecer **contestação**, nos termos a seguir articulados:

Dos Fatos:

O autor ajuizou o presente feito informando que firmara contrato de locação com a ré pelo prazo de trinta (30) meses, tendo como objeto o imóvel situado na Rua José Bonifácio, nº 00, Bairro dos Remédios, nesta Cidade. Asseverou, ademais, que por não ter interesse na continuidade da locação notificou a inquilina para que, ao término do contrato, deixasse o imóvel, porém que esta se recusara a fazê-lo.

Fundamentado na Lei do Inquilinato, requereu a citação da locatária para responder e, ao final, seu despejo.

Em resumo, os fatos.

Preliminarmente:

O autor deve ser intimado a regularizar sua representação processual, visto que a "cópia" da procuração ad judicia juntada às fls. 04 não atende às determinações dos arts. 104 e 287 do Código de Processo Civil, bem como do art. 1.324 do Código Civil.

A respeito do tema, o ilustre Luiz Carlos de Araújo, MM. Juiz do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região-Campinas proferiu o voto condutor no acórdão proferido no Agravo de Petição nº 11.384/93-3, que decidiu:

“A procuração ‘ad judícia’ ou substabelecimento, em cópia reprográfica, apresenta irregularidade por não obedecer às prescrições do art. 1.324, do Código Civil, pois, em tais casos, obrigatoriamente deve o mandatário juntar aos autos o instrumento original de procuração, eis que o referido documento só tem validade para um determinado processo. O ato público de autenticação apenas confere a validade formal para a cópia, mas não duplica a relação do direito material que o documento instrumentaliza. Assim sendo, a procuração ‘ad judícia’ ou substabelecimento, em cópia reprográfica, apresenta irregularidade, por não atender aos requisitos dos arts. 37 e 254, do Código de Processo Civil, art. 1.324, do Código Civil e 70, do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, desautorizando o conhecimento do recurso [...] (sic).”

Como demonstrado, o autor deve ser intimado a regularizar sua representação processual, sob pena de extinção do feito sem julgamento do mérito, conforme art. 485, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Do Mérito:

A atual legislação retira por completo o direito de defesa da inquilina, que, desta forma, fica à mercê dos interesses do proprietário, não obstante esteja absolutamente em dia com suas obrigações.

Destarte, visto que não pode discutir o mérito do pedido do autor, a locatária concorda com a desocupação do imóvel, requerendo, tão somente, a concessão do prazo de seis (6) meses para fazê-lo. Tal pedido se arrima na aplicação analógica do art. 61 da Lei nº 8.245/91 (LI).

Ante o exposto, a ré concorda com o pedido exordial, requerendo, tão somente, o prazo de seis (6) meses para desocupação, nos termos do art. 61, Lei nº 8.245/91.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos e oitiva de testemunhas.

Reitera, outrossim, o pedido de justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de abril de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

35 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Denúncia Vazia

J. B. B., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **L. F. L.**, vem à presença de Vossa Excelência oferecer **contestação**, nos termos a seguir articulados:

Dos Fatos:

A autora ajuizou a presente ação de despejo por denúncia vazia em face do réu, asseverando, em apertada síntese, que vencido o prazo do contrato de

locação solicitou a desocupação do imóvel, no que não teria sido atendida pelo locatário. Requereu, por fim, a rescisão do contrato de locação, determinando-se o despejo do inquilino.

Recebida a inicial, fls. 22, este douto juízo determinou a citação do réu para responder.

Em síntese, os fatos.

Preliminarmente

“Da carência de ação.”

O presente feito deve ser extinto sem julgamento do mérito, vez que a autora deixou de atender ao requisito do § 2º do art. 46 da Lei nº 8.245/91 (LI), in verbis:

“Art. 46. § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.”

Douto Magistrado, a autora por duas vezes denunciou o contrato de locação firmado com o réu, porém nenhuma destas denúncias podem efetivamente dar arrimo ao presente pedido. Com efeito, segundo se vê dos documentos juntados aos autos, fls. 18, a locatária fez a primeira denúncia em 00.00.0000, ou seja, antes mesmo do vencimento do contrato. Não obstante tenha feito a denúncia, como se disse, a autora, diante da inércia do inquilino, não ajuizou a ação de despejo no prazo de 30 dias posteriores como seria de rigor.

Passados vários meses, a autora resolveu novamente “denunciar” o contrato de locação, fls. 19, que agora, segundo a já citada norma da Lei do Inquilinato, vigorava por prazo indeterminado. Contudo, também neste caso a locatária, diante de nova inércia do inquilino, “deixou” de ajuizar a ação de despejo no prazo legal, provocando, mais uma vez, a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado.

Desta feita, passado quase UM ANO após a última notificação, a autora resolveu ajuizar o presente feito, pedindo a desocupação do bem, contudo deve ser julgada carecedora de ação, vez que deixou de atentar para a norma legal já citada.

Ora, não tendo, como da primeira vez, ajuizado a competente ação

de despejo no prazo legal, MAIS UMA VEZ o contrato de locação prorrogou-se por prazo indeterminado. Impossível qualquer interpretação em contrário; fosse assim, todos os locatários fariam, logo após o término do prazo do contrato de locação, a sua denúncia, “deixando” para ajuizar a ação de despejo quando bem quisessem, mantendo os inquilinos em constante estado de inquietação.

As reiteradas “inércias” da locatária provocaram repetidamente a prorrogação do contrato. Neste diapasão, nenhuma culpa ou conduta inconveniente pode ser atribuída ao locatário, que deseja e sempre desejou permanecer no imóvel. Desejasse a autora realmente a desocupação do imóvel locado, deveria MAIS UMA VEZ atender a norma legal “e” ajuizar a competente ação de despejo no tempo próprio.

Destarte, considerando que a autora deixou de atender norma legal que constitui “pressuposto” da presente ação, deve, como já disse, ser ela declarada carecedora de ação, extinguindo-se o feito sem julgamento de mérito.

Do Mérito:

Pelas razões expostas na preliminar, que, com certeza, levarão a extinção do processo, este douto Juízo dificilmente chegará a apreciar o pedido da autora (rescisão do contrato de locação e despejo); contudo, **ad cautelam**, observa que se a tanto chegar-se, o que, repita-se, se aceita tão somente para contra-argumentar, “requer-se” seja concedido, por analogia, ao locatário o benefício do art. 61 da Lei do Inquilinato.

Com efeito, considerando que neste caso a lei tira do inquilino qualquer forma de defesa, mesmo que tenha este sempre cumprido regularmente com suas obrigações contratuais, informa-se a este douto Juízo que, no mérito, o réu **CONCORDA COM O PEDIDO**, requerendo tão somente o prazo de 6 (seis) meses para desocupar o imóvel, conforme permissivo do art. 61 da Lei nº 8.245/91-LI.

Ante o exposto, considerando que o autor deixou de atender aos requisitos legais (falta de notificação denunciando a locação), requer-se a extinção do presente feito sem julgamento de mérito, vez que lhe falta os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular, condenando-se, ademais, a autora nos honorários advocatícios e demais cominações legais; ou, no mérito, se a tanto chegar-se, seja lhe concedido o prazo de 6 (seis) meses para desocupar o imóvel.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos, perícia contábil, oitiva de

testemunhas e depoimento pessoal da autora.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de dezembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

36 Contestação de ação de despejo por falta de pagamento

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000
Ação de Despejo por Falta de Pagamento

S. A. G., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **J. V. J.**, vem à presença de Vossa Excelência oferecer **contestação**, nos termos a seguir articulados:

Dos Fatos:

O autor ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face do réu, asseverando, em apertada síntese, que ele estaria em atraso com suas obrigações locatícias, não pagando os alugueres vencidos após o mês de maio de 2006 e as parcelas do IPTU. Cobrou, ainda, a multa compensatória. Requereu, por fim, a rescisão do contrato de locação, determinando-se o despejo do inquilino.

Recebida a inicial, fls. 20, este douto juízo determinou a citação do

réu para responder.

Em síntese, os fatos.

Preliminarmente:

“Da inépcia da petição inicial.”

O presente feito deve ser extinto sem julgamento do mérito, vez que o autor deixou de cumprir o que determina o art. 62, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (LI), in verbis:

“I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito.” (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

Em outros termos, junto com a inicial o locador deve apresentar cálculo discriminando o “correto” valor do débito, isto é, os cálculos devem espelhar “exatamente” o que é devido, possibilitando, desta forma, que o locatário exercite o seu direito de purgar a mora. No presente caso, o autor não agiu como determina a lei, ao contrário, de maneira desarrazoada apresentou na inicial cálculos claramente indevidos, colimando, com certeza, inviabilizar o direito do réu de purgar a mora, quitando suas obrigações.

Os cálculos, fls. 3/4, se apresentam indevidos, vez que incluem a cobrança de: I – multa moratória de 10% (dez por cento); II – parcela do IPTU; III – multa compensatória no valor de 3 (três) aluguéis.

A multa moratória no importe de 10% (dez por cento), embora expressamente prevista no contrato de locação, é abusiva e, portanto, ilegal, vez que imposta de forma unilateral, não tendo o inquilino expressamente concordado com ela, opondo seu visto ao lado da cláusula, como seria de absoluto rigor. Além de ilegal, vez que estabelecida de forma unilateral, a multa moratória no montante de 10% (dez por cento) é imoral, atentatória contra a dignidade do cidadão, que, mais uma vez, se vê explorado pela pessoa que se encontra em posição mais forte.

Com o advento do novo Código Civil, o Juiz, que já tinha o dever moral de atuar, passou a ter autorização legal para reduzir equitativamente a cláusula penal, in verbis:

“Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.” (grifo nosso)

Neste caso, a excessividade se mostra evidente, mormente se considerarmos que os índices oficiais de inflação apontam para uma “inflação anual” próxima de 7% (sete por cento).

Não satisfeito em cobrar multa moratória frontalmente injusta e ilegal, o locador ainda acrescentou nos cálculos cobrança de valores a título de IPTU, deixando, no entanto, de apresentar qualquer documento que legitime sua cobrança. Com efeito, ao que se sabe, o IPTU é devido à Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e não ao locador. O locador só teria legitimidade para fazer a referida cobrança se tivesse ele quitado as referidas contas, visto que neste caso ocorreria a “sub-rogação legal”.

Entretanto, o locador não só não apresentou qualquer comprovante de que quitou os referidos valores, como, o que é ainda mais grave, não apresentou qualquer documento que demonstre que os referidos valores são de fato devidos.

Afinal que valores são aqueles? Por acaso é o locador credor ou fornecedor dos referidos serviços? Nenhuma coisa nem outra, o que demonstra a ilegalidade da cobrança, e inclusão nos cálculos do suposto débito do réu.

O pior ficou para o final.

O locador tinha tanta certeza de que o réu não quitaria o seu débito, afinal apresentou valores claramente indevidos, que também requereu a INDEVIDA multa compensatória. Mostrando ignorância quanto à natureza da “multa compensatória”, o autor que já havia cobrado, como se demonstrou, absurda multa moratória, incluiu nos cálculos valor da multa garantidora do contrato, devida tão somente quando é o INQUILINO quem pede a rescisão antecipada do contrato, o que obviamente não é o caso dos autos, onde é o AUTOR QUEM PEDE A RESCISÃO DO CONTRATO.

Como demonstrado, o autor deixou de cumprir as determinações

legais, incluindo nos cálculos valores claramente indevidos. Não resta dúvida de que seu desiderato era inviabilizar o direito do locatário de purgar a mora, razão pela qual procurou acrescentar valores indevidos, que, como se vê, quase dobram o valor do débito cobrado.

Como é cediço, a mora do inquilino não pode servir de fonte de riqueza para o locador; não pode amparar pretensões ilegais. A jurisprudência, à unanimidade, determina, nestes casos, seja a ação declarada improcedente, in verbis:

“A menção, na inicial, de quantia superior a devida acarreta improcedência da ação de despejo (RT 712/191, 714/169, JTAERGS 91/331).”

Do Mérito:

Pelas razões expostas na preliminar, que, com certeza, levarão à extinção do processo, este douto Juízo dificilmente chegará a apreciar os pedidos do autor (rescisão do contrato de locação, despejo e cobrança); contudo, ad cautelam, observa que se a tanto chegar-se, o que, repita-se, se aceita tão somente para contra-argumentar, deve este douto Juízo designar audiência preliminar (art. 331, CPC), onde as partes poderão discutir e debater a existência de eventual débito, bem como seu montante correto e a forma de sua quitação.

Ante o exposto, considerando que o autor deixou de atender aos requisitos legais (petição inicial inepta), “requer-se a extinção do presente feito sem julgamento de mérito”, vez que lhe faltam os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular, condenando-se, ademais, o autor nos honorários advocatícios e demais cominações legais.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), perícia contábil, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do autor.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

37 Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Locatário: CGA Administração S/S Ltda., inscrita no CNPJ 000.000.000/0000-0, representada, neste ato, por seu diretor comercial Sr. G. F. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimarães, nº 00, Vila Cintia, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Objeto da Locação: imóvel situado na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 900,00 (novecentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: caução em bem imóvel, descrito e indicado em cláusula própria.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: como garantia de suas obrigações assumidas neste contrato, o locatário oferece em caução imóvel de sua propriedade situado na rua José Alvarez de Almeida, nº 00, bairro Jardim Pavão, cidade de Mogi das Cruzes-SP, com valor venal, exercício de 0000, de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), matriculado sob o nº 00.000 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes; Parágrafo único: caberá ao locador providenciar a averbação do presente contrato junto ao Cartório de Imóveis, conforme norma do art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

38 Contrato de locação não residencial garantido por fiador

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Locatário: CGA Administração S/S Ltda., inscrita no CNPJ 000.000.000/0000-0, representada, neste ato, por seu diretor comercial Sr. G. F. R., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimarães, nº 00, Vila Cintia, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Objeto da Locação: imóvel situado na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 900,00 (novecentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: fiança, conforme cláusulas gerais abaixo.

Fiadores: T. A. S. e sua mulher J. C. S., brasileiros, casados, ele, funcionário público, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, ela, do lar, portadora do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residentes e domiciliados na Rua Henrique Botani, nº 00, Jardim Amoredo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições

de uso, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: os fiadores respondem solidariamente por todas as obrigações fruto deste contrato (até a entrega das chaves), inclusive as despesas judiciais e aquelas oriundas do mau uso do imóvel, renunciando expressamente o benefício de ordem estabelecido no art. 794 do Código de Processo Civil e no art. 827 do Código Civil, conforme permissão prevista no art. 828, inciso I, do mesmo diploma.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Fiadores

Testemunhas

39 Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 0000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 90 dias, com início em 1º de janeiro de 2000 e término em 30 de março de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por mês; ou seja R\$ 1.200,00 (um mil, duzentos reais) pelo período.

Vencimento: a vista, pago no ato da assinatura do contrato, servindo este contrato de recibo de quitação (valor total de R\$ 1.200,00).

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o imóvel locado está mobiliado com os seguintes bens móveis: cama de casal, com colchão; guarda-roupa de 4 portas; um criado mudo de madeira; sofá de 3 lugares; sofá de 2 lugares; geladeira usada marca Cônsul; fogão 4 bocas, marca

Continental; um botijão de gás vazio; uma mesa de fórmica e quatro cadeiras;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sexta: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locador;

cláusula sétima: os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula oitava: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

40 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e

do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 0000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 1.600,00 (um mil, seiscentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: caução em bem imóvel, descrito e indicado em cláusula própria.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra

incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa a rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: como garantia de suas obrigações assumidas neste contrato, o locatário oferece em caução imóvel de sua propriedade situado na rua José Alvarez de Almeida, nº 00, bairro Jardim Pavão, cidade de Mogi das Cruzes-SP, com valor venal, exercício de 0000, de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), matriculado sob o nº 00.000 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes;

Parágrafo único. caberá ao locador providenciar a averbação do presente contrato junto ao Cartório de Imóveis, conforme norma do art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 1.600,00 (um mil, seiscentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: caução em bem móvel, descrito e indicado em cláusula própria.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o

aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa a rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: como garantia de suas obrigações assumidas neste contrato, o locatário oferece em caução veículo de sua propriedade, marca FIAT/STI-LO, ano 0000, placa GGG 0000, chassi 0000000000, com valor de mercado aproximado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

Parágrafo único. caberá ao locador providenciar a averbação do presente contrato junto ao Cartório de Títulos e Documentos desta Comarca, conforme norma do art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

42 Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa)

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 0000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 1.600,00 (um mil, seiscentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: caução em dinheiro, conforme cláusulas gerais abaixo.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas

despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato;

cláusula nona: os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: como garantia de suas obrigações assumidas neste contrato, o locatário oferece caução correspondente ao valor de três (3) meses de aluguel;

§ 1º o valor da caução será depositado em caderneta de poupança em nome das partes, conforme art. 38, § 2º, da Lei nº 8.245/91;

§ 2º a caução, bem como eventuais proventos, serão devolvidos ao locatário ao fim da locação, caso este esteja quite com suas obrigações, sejam legais ou contratuais.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

43 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado)

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: apartamento nº 00, bloco D, Conjunto Residencial Colinas do Sol, situado na Avenida Vereador Mauro Araújo, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 1.900,00 (um mil, novecentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: fiança, conforme cláusulas gerais abaixo.

Fiadores: T. A. S. e sua mulher J. C. S., brasileiros, casados, ele, funcionário público, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, ela, do lar, portadora do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residentes e domiciliados na Rua Henrique Botani, nº 00, Jardim Amoredo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz, água e taxa do condomínio é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: o valor dos impostos e taxas, inclusive condominial, que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário;

cláusula oitava: o locatário se declara ciente e de acordo com o regulamento interno do condomínio, que integra este contrato;

cláusula nona: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula décima:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima primeira: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima segunda: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima terceira: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima quarta: os fiadores respondem solidariamente por todas as obrigações fruto deste contrato (até a entrega, devolução, das chaves), inclusive as despesas judiciais e aquelas oriundas do mau uso do imóvel, renunciando expressamente o benefício de ordem estabelecido no art. 794 do Código de Processo Civil e no art. 827 do Código Civil, conforme permissão prevista no art. 828, inciso I, do mesmo diploma.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Fiadores

Testemunhas

44 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamen ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídas no aluguel)

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 0000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: apartamento nº 00, bloco D, Conjunto Residencial Colinas do Sol, situado na Avenida Vereador Mauro Araújo, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 1.800,00 (um mil, oitocentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: fiança, conforme cláusulas gerais abaixo.

Fiadores: T. A. S. e sua mulher J. C. S., brasileiros, casados, ele, funcionário público,

portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, ela, do lar, portadora do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residentes e domiciliados na Rua Henrique Botani, nº 00, Jardim Amoredo, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: o valor dos impostos e taxas, inclusive condominial, que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locador;

cláusula oitava: o locatário se declara ciente e de acordo com o regulamento interno do condomínio, que integra este contrato;

cláusula nona: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula décima:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima primeira: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima segunda: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima terceira: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima quarta: os fiadores respondem solidariamente por todas as obrigações fruto deste contrato (até a entrega, devolução, das chaves), inclusive as despesas judiciais e aquelas oriundas do mau uso do imóvel, renunciando expressamente o benefício de ordem estabelecido no art. 794 do Código de Processo Civil e no art. 827 do Código Civil, conforme permissão prevista no art. 828, inciso I, do mesmo diploma.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Fiadores

Testemunhas

45 Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa)

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Joaquim de Mello Freire, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-00.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Industrial, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 2.100,00 (dois mil, cem reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, telefone 11-0000-000, e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: fiança, conforme cláusulas gerais abaixo.

Fiadores: T. A. S. e sua mulher J. C. S., brasileiros, casados, ele, funcionário público, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail tas@gsa.com.br, ela, do lar, portadora do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Sérgio Cordeiro, nº 00, Jardim Rodeio, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos

deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: os fiadores respondem solidariamente por todas as obrigações fruto deste contrato (até a entrega, devolução, das chaves), inclusive as despesas judiciais e aquelas oriundas do mau uso do imóvel, renunciando expressamente o benefício de ordem estabelecido no art. 794 do Código de Processo Civil e no art. 827 do Código Civil, conforme permissão prevista no art. 828, inciso I, do mesmo diploma.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Fiadores

Testemunhas

46 Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua

da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 0000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: seguro de fiança locatícia.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do

primeiro mês de locação, devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará na cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis;

cláusula décima terceira: como garantia de suas obrigações assumidas neste contrato, o locatário se compromete a contratar seguro de fiança locatícia no prazo de 20 dias;

§ 1º a contratação do seguro representa cláusula resolutiva quanto ao presente contrato; ou seja, não sendo apresentados os documentos que comprovem a contratação do seguro no prazo estipulado no “caput”, este contrato fica sem efeito;

§ 2º as chaves do imóvel só serão entregues após a apresentação dos documentos que comprovem a contratação do seguro.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador: F. B. R., brasileiro, casado, proprietário, portador do RG 00.000.00-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail fbr@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua da Justiça, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Locatário: C. E. G., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ceg@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Objeto da Locação: casa situada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

Prazo da Locação: 30 (trinta) meses, com início em 1º de janeiro de 0000 e término em 30 de junho de 0000.

Valor do Aluguel: R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês.

Vencimento: o aluguel deve ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, vencendo o primeiro em 10-2-0000.

Local de Pagamento: O aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, no escritório da administradora "Verde Mar", situado na Rua Antônio da Silva, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail verdemar@gsa.com.br, telefone 11-00000-0000.

Tipo de Garantia: locação "sem garantia".

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS:

cláusula primeira: o aluguel sofrerá reajuste anual, com base no índice INPC, ou outro índice que venha a ser implantado pelo governo;

cláusula segunda: o locatário declara que recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, após ter feito vistoria pessoal (relatório anexo);

cláusula terceira: o locatário se compromete a devolver o imóvel locado ao fim do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial;

cláusula quarta: o pagamento da conta de luz e água é da inteira responsabilidade do locatário, devendo, ao término do contrato, demonstrar a quitação de suas obrigações até a entrega efetiva das chaves;

cláusula quinta: o aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves, que só se considerará efetiva após vistoria do imóvel pelo locador ou seu preposto;

cláusula sexta: o locatário deverá entregar, in continenti, ao locador os carnês e cobranças de impostos, taxas e outros que venha a receber, sob pena de responder pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento;

cláusula sétima: os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel durante a locação serão de responsabilidade exclusiva do locatário, e deverão ser pagos juntamente com o

aluguel, mediante recibo discriminado;

cláusula oitava: é de responsabilidade do locatário a contratação de seguro contra incêndio, com prêmio equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, até o término do primeiro mês de locação. Devendo demonstrar a contratação juntamente com o pagamento do primeiro aluguel, sob pena de quebra de contrato; **cláusula nona:** os contratantes elegem o foro da comarca de Mogi das Cruzes para dirimir conflitos advindos deste contrato;

cláusula décima: o não pagamento do aluguel até o dia do pagamento implicará cobrança de multa moratória no valor de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros e correção monetária;

cláusula décima primeira: no caso de qualquer das partes ser obrigada a socorrer-se das vias judiciais para resolver conflitos advindos deste contrato, fica acertado que a parte culpada responderá por todas as despesas judiciais mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa;

cláusula décima segunda: qualquer das partes que der causa a rescisão deste contrato, fora os casos expressamente autorizados em lei, responderá por multa compensatória no valor de três (3) aluguéis.

Por estarem nestes termos acordados, firmam, na presença de duas testemunhas, o presente contrato em duas vias de igual teor.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Locador

Locatário

Testemunhas

48 Contrato de prestação de serviços advocatícios

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS

CONTRATANTE: **B. L. A.**, brasileira, casada, farmacêutica, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail bla@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua José Urbano, nº 00, Jardim Brasil, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

CONTRATADO: Dr. Gediel Claudino de Araujo Júnior, brasileiro, casado, Advogado, inscrito na OAB-SP sob o nº 000.000, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail gediel@gsa.com.br, com escritório na Rua Adelino Torquato, nº 00, Parque Monte Líbano, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, telefone 11-00000-0000.

Pelo presente instrumento particular, as partes supraqualificadas con vencionam entre si o seguinte:

1º O CONTRATADO obriga-se a ajuizar "Ação de Despejo por Falta de Pagamento" em face do Sr. D. C. A., conforme termos do mandato que lhe é outorgado em apartado;

2º A medida judicial referida no item anterior deverá ser ajuizada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrega efetiva de todos os documentos solicitados pelo CONTRATADO, conforme recibo anexo;

3º Pelos serviços, a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO o valor total de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo R\$ 1.000,00 (um mil reais) a vista, neste ato, servindo o presente de recibo de quitação, e R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em 4 (quatro) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 500,00 (quinhentos reais), vencendo a primeira em 00.00.0000;

4º Os honorários serão devidos, qualquer que seja o resultado da ação, devendo ser depositados na conta-corrente que o CONTRATADO mantém junto ao Banco do Brasil S.A., agência 000-0, conta nº 0000-0;

5º Distribuída a medida judicial, o total dos honorários será devido mesmo que haja composição amigável quanto ao pedido, venha a CONTRATANTE a desistir do pedido ou, ainda, se for cassada a procuração sem culpa do CONTRATADO;

Parágrafo único. Na hipótese de desistência antes do ajuizamento da ação, serão devidos 50% (cinquenta por cento) do valor contratado;

6º A CONTRATANTE responderá, ainda, por todas as despesas do processo, sendo que o pagamento deverá ser feito de imediato tão logo a conta lhe seja apresentada, não respondendo o CONTRATADO por qualquer prejuízo que advenha da demora ou do não pagamento de qualquer despesa;

7º Na eventualidade de ser necessária a interposição de qualquer recurso (razões ou contrarrazões), serão ainda devidos ao CONTRATADO honorários

extras de R\$ 1.000,00 (um mil reais), valor este que deverá ser quitado antes do protocolo do recurso, sob pena de o Advogado ficar dispensado do serviço;

8º Qualquer medida judicial ou extrajudicial que tenha como objeto o conteúdo deste contrato deverá ser ajuizada no Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

Por estarem, assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, que é elaborado em duas vias, de igual teor, sendo uma para cada parte.

Mogi das Cruzes, 00 de setembro de 0000.

B. L. A.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

49 Embargos à execução

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Distribuição por dependência

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.00000

Execução contra devedor solvente

S. A. R., brasileira, divorciada, vendedora, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail sar@gsa.com.br, residente e domiciliada na Rua Rodrigues Alves, nº 00, Vila Esperança, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Francisco Martins, nº 00, Centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência

oferecer **embargos à execução**, observando-se o procedimento previsto nos arts. 914 a 920 do Código de Processo Civil, em face de **V. F.**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e CPF 000.000.000-00, titular do e-mail vf@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua José Eurico França, nº 00, Jardim Europa, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

Dos fatos:

Em agosto de 0000, o embargado ajuizou ação de execução contra devedor solvente fundado em título extrajudicial, consistente num contrato de locação, em face da embargante asseverando, em síntese, que esta fora sua inquilina por 18 (dezoito) meses, tendo sido despejada judicialmente. Alegou, ainda, que, ao deixar o imóvel a embargante teria deixado uma dívida no valor total de R\$ 12.300,00 (doze mil, trezentos reais), referente a aluguéis não pagos, multas, juros e honorários advocatícios.

Recebida a petição inicial, este douto Juízo fixou os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) e determinou a citação da executada para efetuar o pagamento no prazo legal, sob pena de penhora de tantos bens quanto bastem para quitar o débito.

Em resumo, os fatos.

Do excesso de execução:

“Dos honorários advocatícios”.

Não obstante seja verdade que a embargante ficou devendo algum valor para o locador, há que se observar que não estão corretos os cálculos que apresentou com sua petição inicial. Com efeito, entre os valores do suposto débito incluiu o exequente a importância de R\$ 1.400,00 (um mil, quatrocentos reais) a título de honorários advocatícios referente à sucumbência na ação de despejo por falta de pagamento que moveu em face da embargante, que correu junto à Terceira Vara local, processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000.

Embora tenha realmente sido condenada a pagar tal valor naquele processo, a título de sucumbência, a cobrança ficou suspensa por ser a locatária beneficiária da justiça gratuita, conforme norma do art. 98 do CPC, sendo, portanto, ilegal a sua cobrança, vez que, infelizmente, a embargante continua pobre no sentido jurídico do termo (veja-se declaração anexa).

“Das contas de luz e água”.

Há que se observar, ainda, que o embargado incluiu nos cálculos o valor de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais), referente a uma conta de água e luz, competência do último mês, em que esteve na casa a embargante, contudo, como se observa dos documentos juntos a este, as referidas contas foram devidamente quitadas pela embargante.

Indevida, portanto, sua cobrança.

“Do aluguel referente ao mês de abril de 0000”.

Também a cobrança do aluguel vencido no mês de abril se mostra indevida, visto que, conforme recibo anexo, o pagamento foi feito pela embargante (depósito em conta corrente).

“Da proporcionalidade da cláusula penal”.

Informa expressamente o art. 413 do Código Civil que a cláusula penal “deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

Ao apresentar os cálculos do débito, o embargado de forma abusiva apresentou cálculos cobrando o valor total da multa, sem considerar que a executada tinha cumprido 60% (sessenta por cento) do período total do contrato. Tal fato demanda, exige, a redução proporcional da cláusula penal e o recalcule do débito.

“Do valor correto do débito”.

Afastados os erros e abusos do credor quanto aos cálculos do débito, temos que o valor correto deste é de R\$ 4.450,00 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais).

Infelizmente, a embargante não tem como quitar à vista este valor, visto que se encontra desempregada e sem recursos. Ciente, no entanto, de suas obrigações legais e morais, propõe-se a quitar o débito em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 445,00.

Da nulidade da penhora:

Uma semana após ter sido regularmente citada na ação de execução

movida pelo embargado, a executada recebeu a visita do Oficial de Justiça que, adentrando em sua casa, procedeu com a penhora de sua geladeira, lavrando o respectivo auto, onde nomeou a devedora como depositária.

Entretanto, há que se reconhecer a nulidade da referida penhora, vez que o bem penhorado é, por força legal, impenhorável. Neste sentido o art. 833, II, do CPC: “os móveis, os pertences e as utilidades que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida”.

Não fosse bastante clara a lei, a conclusão é amplamente endossada pela jurisprudência, in verbis:

“PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – GELADEIRA – BEM INDISPENSÁVEL DO LAR, MÁXIME QUANDO LÁ EXISTEM CRIANÇAS MENORES – IMPENHORABILIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO. Negar, nos dias de hoje, que uma geladeira é indispensável ao lar, máxime quando lá existem crianças menores, é pretender argumentar com rematado absurdo” (Ap. 243.354-2, Jales, Rel. Pinheiro Franco, TJSP, JTJ 164/136).

Dos pedidos:

Ante o exposto, requer-se:

- a)** os benefícios da justiça gratuita, uma vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa;
- b)** a intimação do embargado, na pessoa de seu advogado, para que, querendo, apresente impugnação no prazo legal;
- c)** sejam julgados procedentes os presentes embargos, a fim de fixar-se como valor correto do débito a importância de R\$ 4.450,00 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais), bem como declarar-se a nulidade da penhora da geladeira da embargante, liberando-se o bem e condenando-se o embargado nos ônus da sucumbência; **d)** seja concedido ao devedor o direito de quitar o débito em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 445,00 (quatrocentos e quarenta e cinco reais).

Das provas:

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos

em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), declarados autênticos pelo subscritor desta, sob sua responsabilidade pessoal, oitiva de testemunhas (rol anexo) e depoimento pessoal do embargado.

Do valor da causa:

Dá-se à causa o valor de R\$ 4.450,00 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

**50 Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da
caução**

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000
Ação de Despejo por falta de pagamento

E. S. P., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **E. B. S.**, vem à presença de Vossa Excelência interpor **embargos de declaração**, observando-se o procedimento previsto nos arts. 1.022 a 1.026 do Código de Processo Civil, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe:

1. A respeitável sentença de fls. 81/84, que rescindiu o contrato de

locação e determinou o despejo da locatária, “deixou”, no entanto, de fixar o valor da caução para o caso de execução provisória.

2. Com efeito, o § 4º do art. 63 da Lei nº 8.245/91 determina expressamente que “a sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente”, norma que infelizmente não foi atendida pela já citada decisão judicial, que julgando procedente o pedido da autora olvidou a mencionada norma.

Ante o exposto, considerando que a pretensão da embargante encontra arrimo no art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, “requer-se” o acolhimento do presente embargo, com escopo de que se supra a mencionada “omissão” da r. sentença, fixando-se o valor da caução para o caso de a sentença vir a ser executada provisoriamente.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de dezembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

51 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao fiador sobre a separação fática do casal

Ilmo. Sr. e Sra.

G. A. T. K. / M. A. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Oliveira

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezados Senhores,

Nos termos da Lei do Inquilinato, venho, por meio desta, informar a Vossas Senhorias que a minha mulher G. P. R, que firmou o contrato de locação do imóvel situado na Rua Vicente do Amaral, nº 00, Vila Magra, nesta Cidade, deixou, por razões de ordem pessoal, o imóvel locado.

Informo, outrossim, que pretendo continuar no imóvel, mantendo, na forma da lei, o contrato de locação.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

52 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre exoneração da fiança

Ilmo. Sr.

G. A. T. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Oliveira

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezado Senhor,

Na qualidade de fiadores do contrato de locação tendo por objeto o imóvel de sua propriedade, situado na Rua Campos Verdes, nº 00, Vila do Comércio, nesta Cidade, vimos, nos termos da Lei do Inquilinato, NOTIFICAR Vossa Senhoria de

nossa decisão de nos exonerar do contrato acessório de fiança firmado em relação ao referido contrato.

Essa decisão fundamenta-se no fato de que a nossa filha, locatária do imóvel, veio a separar-se de fato do seu marido, Sr. J. B. T., que permaneceu no imóvel, sub-rogando-se nos direitos e obrigações advindas do referido contrato de locação.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

Sueli Araujo

53 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre sub-rogação em razão de separação fática do casal

Ilmo. Sr.

G. A. T. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Oliveira

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezado Senhor,

Nos termos da Lei do Inquilinato, venho, por meio desta, informar a Vossa Senhoria que a minha mulher G. P. R, que firmou o contrato de locação, deixou, por razões de ordem pessoal, o imóvel locado.

Informo, outrossim, que pretendo continuar no imóvel, mantendo, na forma da lei, o contrato de locação.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

54 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locatário que o inquilino irá deixar o imóvel locado no prazo de 30 dias

Ilmo. Sr.

G. A. T. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Oliveira

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezado Senhor,

Nos termos da Lei do Inquilinato, venho, por meio desta, NOTIFICAR a Vossa Senhoria que estarei deixando o imóvel de sua propriedade situado na Rua Guilherme Rodrigues, nº 00, Jardim Armênia, nesta Cidade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Oportunamente, entrarei em contato pessoal para marcarmos o dia da entrega das chaves, assim como para efetuarmos a vistoria do imóvel.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

55 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência)

Ilmo. Sr.

G. A. T. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Cintra

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezado Senhor,

Nos termos da Lei do Inquilinato, venho por meio desta informar a Vossa Senhoria que estarei colocando à venda o imóvel locado, de minha propriedade, nos seguintes termos: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a vista.

Caso tenha interesse na aquisição, favor informar sua concordância com a proposta ou, ainda, apresentando contraproposta. Informo, outrossim, que qualquer alteração nas condições do negócio será comunicada imediatamente.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

56 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel

Ilmo. Sr.

G. A. T. K.

Rua Antônio Vieira, nº 00 – Vila Cintra

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezado Senhor,

Nos termos da Lei do Inquilinato e na qualidade de locador e proprietário, venho por meio desta informar, NOTIFICAR, a Vossa Senhoria que não tenho mais interesse na manutenção do contrato de locação do imóvel situado na Rua Antônio Vieira, nº 00, Vila Cintra, nesta Cidade.

Sendo assim, requiero que desocupe o referido imóvel no prazo im
prorrogável de 30 (trinta) dias, sob pena de ser ajuizada a competente ação de despejo.

Atenciosamente,

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

57 Notificação judicial (ação de notificação)

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

P. T. D. W., brasileiro, casado, vendedor, portador do RG 00.000.000-0-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ptdw@gsa.com.br, residente e domiciliado na Rua Francisco Urizes, nº 00, Mogi Moderno, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem à presença de Vossa Excelência requerer, com supedâneo nos arts. 726 a 729 do Código de Processo Civil, a **notificação** de **J. T. B.**, brasileiro, casado, mecânico, portador do RG 00.000.000-0-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, sem endereço eletrônico conhecido, residente e domiciliado na Rua Campos Salles, nº 000, Alto do Ipiranga, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, dos termos a seguir articulados:

1. Em 00 dezembro de 0000, o requerente firmou contrato de locação com o requerido por um prazo de trinta (30) meses, o aluguel inicial foi fixado em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), que, após reajustes regulares, hoje é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais). Vencido o prazo, o contrato prorrogou-se por prazo indeterminado.

2. Embora o locatário venha cumprindo regularmente suas obrigações, o requerente não deseja manter o contrato de locação.

Ante o exposto, considerando que a pretensão do requerente encontra arrimo no art. 46, § 2º, da Lei nº 8.245/91 (LI), **requer**, com escopo de prevenir responsabilidades e ressaltar seus direitos, a regular notificação do requerido para que deixe o imóvel no prazo de trinta (30) dias, sob pena de ser ajuizada contra ele a competente ação de despejo.

Feita a notificação, “requer-se” sejam os autos entregues ao requerente.

Dá ao pleito o valor de R\$ 3.840,00 (três mil, oitocentos e quarenta reais).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

58 Petição arrolando testemunhas

58.1 Modelo

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000

Ação de indenização por perdas e danos

S. A. de A., representada por sua genitora **J. M. de A.**, já qualificada, por seu Advogado que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Francisco Martins, nº 00, Centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que move em face de **L. M. dos S.**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar “rol de testemunhas”, anexo I.

Nos termos do que determina o § 1º do art. 455 do Código de Processo Civil, requer-se a juntada de cópia da correspondência de intimação enviada às referidas testemunhas, assim como cópia dos comprovantes de recebimento (AR).

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de janeiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

ANEXO I **ROL DE TESTEMUNHAS**

1 . **M. B. M.**, brasileira, solteira, operadora de teleatendimento, portadora do RG nº 00.000.000-SSP/SP e CPF nº 000.000.000-00, residente e domiciliada na Avenida Ricieri José Marcatto, nº 00, Vila Suissa, cidade de Mogi das Cruzes-SP (tel.:

00-00000-0000), CEP 00000-000.

2 . **A. G. S.**, brasileiro, casado, operador de teleatendimento, residente e domiciliado na Rua Benedito Martins dos Santos, nº 00, bloco 00, apartamento 00, Jardim Bela Vista, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

3 . **F. G. C.**, brasileira, casada, cozinheira, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residente e domiciliada na Rua Adriano Pereira, nº 00, Jundiapéba, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000.

58.2 Segundo modelo (carta que o advogado deve enviar para as pessoas que arrolou como testemunhas, a fim de lhes dar conhecimento da audiência)

Mogi das Cruzes, 00 de março de 0000.

Ilma. Sra.

M. B. M.

Avenida Ricieri José Marcatto, nº 00, Vila Suissa

Mogi das Cruzes-SP

CEP 00000-000

Prezada Senhora:

Nos termos do § 1º do art. 455 do Código de Processo Civil, informo que Vossa Senhoria foi arrolada como testemunha da Senhora B. A. de A. no processo que ela move contra o Banco B. S.A.

O douto Juízo da Terceira Vara do Foro de Mogi das Cruzes designou o dia 00 de maio de 00, às 15h00, para a colheita do seu depoimento.

A audiência ocorrerá no Fórum de Mogi das Cruzes, situado na Rua Cândido Xavier, nº 00, Centro Cívico, Mogi das Cruzes-SP.

Seu comparecimento é obrigatório.

Atenciosamente

Gediel C. Araujo Jr.

Advogado

59 Petição renunciando ao mandato judicial

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, SP.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Falta de Pagamento

Autor: G. S.

Réu: W. A. S.

Gediel Claudino de Araujo Júnior, brasileiro, casado, advogado, com escritório na Rua Adelino Torquato, nº 00, Parque Monte Líbano, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência “renunciar”, a pedido, o mandato concedido pelo réu, vez que este pretende constituir outro Advogado. Requer-se, portanto, seja o nome do subscritor desta riscado da contracapa.

Termos em que,
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de outubro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior

OAB/SP 000.000

60 Petição requerendo a juntada de documento

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Consignação em Pagamento

L. B. B. de F., já qualificada, por seu Advogado que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Francisco Martins, nº 00, Centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que move em face de **M. de S. M. B.**, vem à presença de Vossa Excelência requerer a juntada de comprovante de depósito judicial das obrigações em aberto, conforme autorizado por este douto Juízo.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de junho de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

61 Petição requerendo habilitação

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Falta de Pagamento

Autora: P. R. A.

R. A. S., brasileira, casada, professora, portadora do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail ras@gsa.com.br, residente e domiciliada na Travessa Maria Augusta Pacheco de Abreu, nº 00, Vila Júlia, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, e **J. A. S.**, brasileiro, solteiro, fiscal, portador do RG 00.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, titular do e-mail jas@gsa.com.br, residente e domiciliado na Avenida Niterói, nº 00, Vila Moraes, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, ambos por seu Advogado que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Francisco Martins, nº 00, Centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, na qualidade de únicos herdeiros da autora, que infelizmente faleceu no último dia 00.00.0000 (certidão de óbito anexa), requererem sua **habilitação**, a ser processada nos próprios autos (art. 689, CPC), no polo ativo do presente feito, fazendo-se as devidas correções e anotações.

Requerem, ademais, os benefícios da justiça gratuita, vez que se de claram pobres no sentido jurídico do termo, conforme declarações anexas.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de dezembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

62 Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter abandonado o imóvel locado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

J. Q. N., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediell@gsa.com.br), nos autos do processo que move em face de **O. T. V.**, vem à presença de Vossa Excelência informar que o réu, após a citação, abandonou intempestivamente o imóvel locado, mudando-se para lugar incerto ou não sabido. Destarte, requer-se seja expedido mandado de constatação e de imissão de posse a favor do locador, conforme permissivo do art. 66 da Lei nº 8.245/91.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi Das Cruzes, 00 de fevereiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

63 Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.**

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000
Ação de Despejo por Falta de Pagamento

L. F. S., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediell@gsa.com.br), nos

autos do processo que lhe move **J. V. F. P.**, vem à presença de Vossa Excelência requerer vista dos autos, fora do cartório, com escopo de que possa preparar sua resposta.

Requer, outrossim, os benefícios da justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de fevereiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

64 Procuração ad judicia – pessoa física

PROCURAÇÃO AD JUDICIA

S. A. de A., brasileira, casada, professora, portadora do RG 000.000-0-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, residente e domiciliada na Rua José Urbano Sanches, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail saa@gsa.com.br, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seu bastante procurador o **Dr. Gediel Claudino de Araujo Júnior**, brasileiro, casado, Advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 000.000, com escritório na Rua Adelino Torquato, nº 00, Parque Monte Líbano, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, titular do e-mail gediel@gsa.com.br, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula ad judicia, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito (vide cláusula restritiva abaixo) as ações competentes e defender nas contrárias, seguindo umas e outras, até decisão final, usando os recursos legais que se fizerem necessários e/ou oportunos. Conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

Especialmente para: propor Ação Revisional de Aluguel em face de José Maria de Tal.

Mogi das Cruzes, 00 de maio de 0000.

65 **Procuração ad judicia – pessoa jurídica**

PROCURAÇÃO AD JUDICIA

Sociedade Civil de Educação T. O., inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0000-00, situada na Rua Capitão Manoel Caetano, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, neste ato representada por seu Presidente, Prof. S. A. S., portador do RG 0.000.000-SSP/SP e do CPF 000.000.000-00, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seu bastante procurador o **Dr. Gediel Claudino de Araujo Júnior**, brasileiro, casado, Advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 000.000, com escritório na Rua Adelino Torquato, nº 00, Parque Monte Líbano, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula ad judicia, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito (vide cláusula restritiva abaixo) as ações competentes e defender nas contrárias, seguindo umas e outras, até decisão final, usando os recursos legais que se fizerem necessários e/ou oportunos. Conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

Especialmente para: propor Ação de Despejo por Denúncia Vazia contra S. D. B.

Mogi das Cruzes, 00 de maio de 0000.

66 **Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de liminar em ação de despejo**

Excelentíssimo Senhor Doutor Desembargador Presidente do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

M. A., brasileiro, divorciado (convivente), empresário, portador do RG nº 0.000.000-SSP/AL e do CPF nº 000.000.000-00, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Emilio Zapile, nº 00, Vila Oliveira, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua João Vicente Amaral, nº 00, Centro, Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, não se conformando, data venia, com a r. decisão do Meritíssimo Juiz de Direito da Segunda Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes-SP, expedida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos que move em face de **B. N. J.**, da mesma **agrarar por instrumento**, com pedido liminar, observando-se o procedimento dos arts. 1.015 a 1.020 do Código de Processo Civil, em conformidade com as inclusas razões.

Para tanto, junta cópia de “todo o processo” de primeiro grau (petição inicial e documentos que a acompanham, inclusive procuração outorgada pela parte, decisão ora agravada e a certidão de intimação). Deixa de juntar procuração ad judícia do agravado, vez que ainda não se deu sua citação nos autos.

O subscritor da presente petição DECLARA, sob as penas da lei, que todas as cópias que formam o presente instrumento CONFEREM com os originais (art. 425, IV, CPC).

Requer, portanto, seja o presente recurso recebido e regularmente processado.

Termos em que,
p. deferimento.

Mogi das Cruzes / São Paulo, 00 de abril de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

Razões do recurso

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Falta de Pagamento cc Cobrança

Segunda Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes-SP

Agravante: M. A.

Agravado: o Juízo / B. N. J.

Egrégio Tribunal

Colenda Câmara

Dos Fatos:

Em abril de 0000, o agravante ajuizou em face do réu ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, asseverando que firmará contrato verbal de locação com ele, sem prazo certo, com aluguel mensal no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais). Declarou, ademais, que o inquilino pagou de forma correta o aluguel nos primeiros seis meses (juntou-se cópia dos recibos), mas que se encontrava em mora com os aluguéis vencidos nos meses de fevereiro, março e abril do presente ano. Com a inicial, juntou cálculos do débito e requereu a concessão de tutela provisória, no sentido de que emitido liminarmente o mandado de despejo, visto que a locação não se encontra garantida.

Recebida a exordial, o douto Juízo agravado INDEFERIU o pedido liminar.

Em síntese, o necessário.

Da Liminar:

Ab initio, consoante permissivo do art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, **requer-se** seja deferido “liminar” no sentido de determinar, conforme permissivo do art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91, a expedição de “mandado de despejo”, determinando-se que o inquilino desocupe o imóvel locado no prazo de quinze dias.

A fumaça do bom direito (ou verossimilhança da alegação, ou relevância do fundamento da demanda) consubstancia-se na literalidade do permissivo legal citado, ou seja, é a Lei do Inquilinato que determina a expedição de mandado e de despejo no caso de locação sem garantia, como ocorre no presente caso.

O perigo da demora da tutela, periculum in mora, se evidencia justamente na falta de garantias do contrato de locação, ou seja, a cada mês que o inquilino ficar no imóvel, representa irreparável prejuízo para o proprietário, fato que

demanda a urgência da tutela, conforme prevista na Lei do Inquilinato.

Do Mérito:

A respeitável decisão guerreada merece reparos. Com efeito, o douto Magistrado a quo, ao indeferir o pedido de tutela provisória argumentou, basicamente, que “no caso em tela, não há prova inequívoca de que a locação noticiada na exordial não esteja, de fato, garantida por qualquer das modalidades previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/91”.

Data vênia do entendimento expresso pelo ilustre Juiz, é da essência do contrato de locação verbal a inexistência de garantias; esse tipo de contrato, aceito pela legislação, reveste-se de natural informalidade, incompatível, portanto, com a adoção de qualquer das garantias previstas no art. 37 da LI, quais sejam: caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Não é necessário grande esforço para concluir que a adoção de qualquer das garantias mencionadas exige, demanda, formalidades que são absolutamente incompatíveis com um contrato de locação verbal envolvendo pequeno imóvel, como no presente caso. De outro lado, exigir do locador a prova de fato negativo (inexistência de garantias), afronta a lógica jurídica; ninguém pode ser obrigado a provar o que não existe.

Além de afrontar a interpretação básica dos fatos apresentados, e mesmo a lógica jurídica, como se disse, a decisão agravada ainda afronta a boa índole do autor, visto que parte do princípio de que ele procurou a justiça com mentiras. Nesse caso, temos uma total inversão de valores, ou seja, todos são desonestos até prova em contrário. Não seria mais justo e até mais fácil acreditar, diante de fatos tão simples, que o autor está dizendo a verdade?

De qualquer forma, mesmo que se ignore a afronta à honra do recorrente que a decisão agravada aponta, temos que é não só improvável, mas verdadeiramente impossível que um contrato de locação verbal seja efetivamente garantido por uma das formas previstas no art. 37 da LI. Diante de tal evidência e considerando o permissivo legal previsto no art. 59, § 1º, inciso IX, da já referida Lei do Inquilinato, a faculdade do juiz é na verdade obrigação, a fim de evitar prejuízos irreparáveis ao locador (critério e decisão do próprio legislador).

Como se vê, de absoluto rigor a revisão urgente da decisão agravada.

Registre-se, por fim, que a caução foi prestada em dinheiro (depósito judicial), conforme documentos anexos.

Dos Pedidos:

Ante todo o exposto, requer-se o provimento do presente recurso com escopo de se determinar a imediata expedição do “mandado de despejo”, a fim de que o inquilino desocupe o imóvel locado no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias.

Termos em que,
p. deferimento.

Mogi das Cruzes / São Paulo, 00 de abril de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

67 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento arriada em ilegitimidade passiva da parte e inépcia da petição, requerendo ainda revisão dos honorários (recorrente Curador Especial)

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por Falta de Pagamento cc Cobrança

C. de M., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), “no exercício do munus de Curador Especial”, nos autos do processo que lhe move **M. I. da C.**, vem perante Vossa Excelência, não se conformando, data venia, com a r. sentença de fls. 00/00, da mesma **apelar** para o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,

consoante razões que apresenta anexo.

Requer, para tanto, seja o presente recurso recebido e regularmente processado.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de setembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

Razões do recurso

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Terceira Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes

Apelante: C. de M.

Apelado: M. I. da C.

Egrégio Tribunal

Colenda Câmara

Dos Fatos:

A recorrida ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face do réu asseverando, em apertada síntese, que ele estaria em atraso com suas obrigações locatícias desde outubro de 0000. Na inicial informou os cálculos de débito, fls. 00. Requereu, por fim, a rescisão do contrato de locação, determinando-se o despejo do inquilino e sua condenação ao pagamento do débito total de R\$ 2.065,04 (dois mil, sessenta e cinco reais, quatro centavos), mais os encargos que se vencerem durante o processo.

Recebida a inicial, o douto Juízo de primeiro grau determinou a citação do réu para responder; contudo, o Sr. Oficial de Justiça constatou que o réu não mais morava no imóvel, fls. 00. A autora, então, pediu a citação por hora certa, que ocorreu na pessoa da companheira do réu, fls. 00, nomeando o Juízo o Advogado que esta subscreve para que apresentasse defesa, na qualidade de Curador Especial ao citado

fictamente.

A curadoria especial ofertou contestação, fls. 00/00, alegando, em preliminar, carência da ação por ilegitimidade de parte e pedindo ainda o reconhecimento da inépcia da petição inicial em razão dos cálculos do débito não se apresentarem corretos.

Conclusos os autos, sobreveio a r. sentença recorrida, fls. 00/00.

Em síntese, os fatos.

Do Mérito:

A respeitável sentença guerreada, não obstante o conhecido brilhantismo de seu prolator, não deve permanecer, vez que não representa o melhor direito para o caso sub judice. Com efeito, não deveria, data venia, o douto Magistrado a quo ter afastado as preliminares levantadas pelo réu, como se verá:

Ilegitimidade do recorrente.

A sucessão no contrato de locação ocorre, como se sabe, ex lege, não havendo necessidade de a parte produzir prova neste sentido, não obstante tenha o Senhor Oficial de Justiça consignado que a companheira do apelante informou-o neste sentido. O Oficial, ao contrário do que observado pelo douto juiz sentenciante, disse textualmente que “**DEIXEI DE CITAR CÉLIO DE MACEDO, porque ele não está residindo atualmente no imóvel**”, fls. 00.

Tal fato era e é de conhecimento do locador. Neste sentido, veja-se que em sua manifestação em réplica, fls. 00/00, ele pede o indeferimento da liminar, contudo não nega que tivesse ciência de que o Sr. “C” não mais residia no imóvel.

Nobre julgador, no imóvel objeto desta ação mora, segundo declarou o Senhor Oficial de Justiça, uma senhora e seus quatros filhos, e o senso comum de Justiça clama que a eles seja garantido o direito constitucional de defesa; isso só será possível se a ação de despejo a ela for dirigida.

Destarte, requer-se seja reconhecida a evidente ilegitimidade do recorrente, extinguindo-se o feito sem julgamento de mérito.

Da inépcia da petição inicial.

Ao contrário do afirmado pelo ilustre Juiz sentenciante, não basta

que a petição inicial seja acompanhada dos cálculos do débito, é absolutamente necessário que os cálculos apresentados estejam CORRETOS, a fim de possibilitar eventual purgação da mora.

Cálculos superestimados, como aqueles apresentados pelo apelado, têm claramente o condão de “assustar” o inquilino e “desestimular” qualquer iniciativa no sentido da purgação do débito.

Como já argumentado na contestação, junto com a inicial, o locador deve apresentar cálculo discriminando o “correto” valor do débito; id est, os cálculos devem espelhar “exatamente” o que é devido, possibilitando, desta forma, à locatária a purgação da mora. In casu, o apelado não agiu como determina a lei, ao contrário, de maneira desarrazoada apresentou na inicial cálculos claramente indevidos, colimando, com certeza, inviabilizar o direito da apelante de purgar a mora, quitando suas obrigações.

Como é cediço, a mora do locatário não pode servir de fonte de riqueza para o locador; não pode amparar pretensões ilegais. A jurisprudência, à unanimidade, determina, nestes casos, seja a ação declarada improcedente, in verbis:

“A menção, na inicial, de quantia superior a devida acarreta improcedência da ação de despejo (RT 712/191, 714/169, JTAERGS 91/331).”

Dos Honorários Advocatícios

Como se viu acima, o presente feito deveria ter sido extinto sem julgamento de mérito, em razão da ilegitimidade da parte e inépcia da petição inicial, vez que o locador não apresentou os cálculos corretos do débito, conforme determinação da Lei do Inquilinato.

Entretanto, mesmo que se desse razão ao ilustre Magistrado de primeiro grau, o que se aceita apenas para contra-argumentar, merece expressa impugnação a condenação do apelante a pagar honorários advocatícios no patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Com escopo de delimitar corretamente a matéria, pede-se vênha para citar-se expressamente o art. 85 do CPC:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao

advogado do vencedor.

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I – o grau de zelo do profissional;

II – o lugar de prestação do serviço;

III – a natureza e a importância da causa;

IV – o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Data venia, o presente feito não apresenta elementos de dificuldades que justifiquem a condenação do apelante a pagar honorários no importe imposto pelo sentenciante. De fato, o processo trata de assunto de pouca complexidade, com trâmite rápido e na comarca em que se situa o escritório do Advogado que representa os apelados.

Destarte, na eventualidade de ser mantida a procedência do pedido, o que se aceita apenas para contra-argumentar, há que se reduzir o valor da condenação para 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, e mais pelas razões que este Egrégio Tribunal saberá lançar sobre o tema, requer-se o provimento do presente recurso, com o escopo de extin-guir-se o presente feito sem julgamento de mérito, ou no caso de manutenção da r. sentença, rever-se valor fixado a título de honorários advocatícios, que deverá ser alterado para 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de setembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

68 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo Por Falta de Pagamento cc. cobrança

V. A. N., já qualificada, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos do processo que lhe move **M. L. N.**, vem perante Vossa Excelência, não se conformando, data venia, com a respeitável sentença de fls. 80/85, da mesma **apelar** para o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante razões que apresenta anexo.

Requer, para tanto, seja o presente recurso recebido no “duplo efeito”, isto é, devolutivo e suspensivo, uma vez que a ação de despejo foi cumulada com ação de cobrança, sujeita, segundo o art. 1.012, caput, do CPC, ao “duplo efeito”, e regularmente processado.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de setembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

Razões do recurso

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de despejo por falta de pagamento cc. cobrança

Apelante: V. A. N.

Apelada: M. L. N.

Egrégio Tribunal

Colenda Câmara

Dos Fatos:

Em 0 de junho de 0000, a apelada ajuizou em face da apelante ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, asseverando, em síntese, que a locatária estava em atraso com suas obrigações locatícias.

A apelante ofertou contestação discordando dos cálculos do valor de vido, requerendo, então, a improcedência do pedido.

A douta Magistrada a quo, em sentença de fls. 80/85, decretou o despejo da locatária, condenando-a, ademais, ao pagamento dos alugueres e demais encargos da locação.

Em síntese, os fatos.

Do Mérito:

A sentença, ora recorrida, da douta Magistrada a quo, respeitável, sem dúvida, não deve, no entanto, permanecer, vez que não representa o melhor direito para o caso.

Os cálculos ofertados pela locadora, na inicial, estavam flagrantemente inchados.

Buscava, a apelada, com certeza, inviabilizar a purgação da mora. Deixou, então, de atender o que determina o art. 62, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (LI), in verbis:

“I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado

com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito.” (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

A r. sentença guerreada reconheceu tal fato, id est, que os cálculos estavam errados, em excesso, no entanto, procurou convalidar o feito, determinando a elaboração de novos cálculos e, por fim, acabou por decretar o despejo da locatária.

Agindo desta maneira, a Magistrada a quo exorbitou de suas funções, tomando iniciativa que deveria ter partido, exclusivamente, da autora.

Remansosa jurisprudência já decidiu que, em casos como os destes autos, a ação deve ser declarada improcedente, in verbis:

“A menção, na inicial, de quantia superior à devida acarreta a improcedência da ação de despejo (RT 712/191, 714/169, JTAERGS 91/331).”

Ante o exposto, requer-se o provimento do presente recurso, com o escopo de decretar-se a improcedência da ação de despejo e cobrança.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de setembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

69 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da sentença de primeiro grau

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo.

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de despejo por falta de pagamento cc. cobrança

A. N. D., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), atuando na qualidade de Curador Especial regularmente nomeado pelo Juízo, nos autos do processo que lhe move **L. A. T.**, vem perante Vossa Excelência não se conformando, data venia, com a r. sentença de fls. 00/00 e 00, da mesma **apelar** para o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante razões que apresenta anexo.

Requer, para tanto, seja o presente recurso recebido e regularmente processado.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

Razões do recurso

Processo nº 00000000-00.0000.0.00.0000

Ação de Despejo por falta de pagamento cc. cobrança

Terceira Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes

apelante: A. N. D. (p/ curador especial)

apelada: L. A. T.

Dos Fatos:

Em 00 de setembro de 0000, a apelada ajuizou em face do apelante ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, asseverando, em síntese, que o locatário estava em atraso com suas obrigações locatícias.

Efetuuou-se a citação do locatário por hora certa, fls. 19, nomeando o Juízo a quo, em obediência ao que determina o art. 9º, inciso II, do Código de Processo Civil, Curador Especial para defender os interesses do citado. Regularmente intimado, o profissional que esta subscreve ofereceu contestação por negação geral, fls. 25/26.

Não havendo provas a produzir, houve o julgamento antecipado do processo, decretando-se a rescisão do contrato de locação e a condenação do apelante ao pagamento dos encargos pendentes, fls. 34/35.

Intimado da decisão, o apelante interpôs embargos de declaração, asseverando que a r. sentença fora omissa quanto ao valor da caução para o caso de eventual execução provisória, conforme determina o art. 63, § 4º, e art. 64 da Lei nº 8.245/91 (LI).

Em nova decisão, fls. 42, o Magistrado a quo não acolheu os embargos, argumentando que a questão só interessava ao locador “se e quando houver pretensão executória”, condenando, ainda, o embargante por litigância de má-fé a pagar indenização que fixou em dez (10%) por cento sobre o valor atualizado da inicial.

Em síntese, os fatos.

Da Nulidade da r. Sentença:

A r. sentença de fls. 34/35, a qual se integra a decisão de fls. 42, deve ser declarada nula na sua totalidade, conforme se demonstrará.

Inicialmente, é necessário se mostrar o engano da decisão de fls. 42, que deixou de acolher os embargos de declaração, fls. 37/38, condenando, ademais, o embargante a pagar indenização por litigância de má-fé.

O não acolhimento do embargo se deu sob o argumento de que o tema só interessaria ao locador e não ao locatário, tendo o douto Magistrado se

expressado da seguinte forma, in verbis: “[...] o tema só interessa ao locador, não se justificando, portanto, venha a locatária suscitar o incidente que, assim se revela manifestamente protelatório”.

Data venia, o referido argumento é totalmente equivocado.

É cediço que o recurso interposto contra sentença em ação de despejo terá, de regra, tão somente o efeito devolutivo, consoante norma do inciso V, do art. 58, da Lei nº 8.245/91 (LI). Destarte, pergunta-se: a quem aproveita a fixação da caução prevista no § 4º, do art. 63, da LI?

Apesar de a resposta a esta questão ser extremamente óbvia, a decisão de fls. 42 nos obriga a explicar o que salta aos olhos, ou seja, a caução, que, de regra, é requisito da sentença em ação de despejo (art. 63, § 4º, LI), representa uma segurança dos eventuais prejuízos advindos ao locatário no caso de reforma da sentença que rescindiu o contrato de locação, justamente por falta do efeito suspensivo. Em outras palavras, a caução é unicamente do interesse e em benefício do locatário, em claro detrimento do locador, que é quem deve prestá-la.

Dessarte, a interposição do referido embargo de declaração teve como escopo a defesa dos justos interesses do apelante e, como se demonstrou, feito ao amparo na Lei. Poderia, é claro, ser indeferido, mas nunca sob o argumento de falta de legitimidade do locatário para buscar a fixação da caução, como se fez na decisão de fls. 42.

Agindo dentro dos limites da lei e na defesa de seus interesses, o apelante não poderia, como foi, ser acusado de estar litigando de má-fé, causando protelamento do feito. Em verdade, se alguém causou injustificado retardamento do feito foi o próprio Magistrado a quo, que, segundo o art. 1.024 do CPC, deveria tê-los julgados no prazo de cinco dias, não em trinta e dois como acabou fazendo.

Mesmo que se fechassem os olhos para os enganos da decisão de fls. 42, mantendo-se, ademais, a condenação ao pagamento da multa, o seu valor deve ser adequado ao patamar imposto pelo parágrafo único do art. 538 do CPC, isto é, 1% (um por cento) sobre o valor da causa.

O mestre Nelson Nery Junior, na sua obra Código de Processo Civil Comentado, editora Revista dos Tribunais, 3ª edição, ensina, com razão, que a decisão que julga os embargos de declaração tem natureza integrativa, id est, passa a fazer parte, por assim dizer, da própria sentença. Sendo assim, os erros na fundamentação da

decisão de fls. 42, demandam sua completa nulidade.

Do Mérito:

Ultrapassado, eventualmente, o pedido de nulidade da r. sentença de fls. 34/35 e 42, no mérito, não aguarda à apelante melhor sorte, visto que os cálculos do débito ofertados pela locadora na petição inicial estão flagrantemente incorretos, visando, com certeza, inviabilizar eventual purgação da mora.

O art. 62, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (LI), determina que a petição inicial deve apresentar cálculo discriminado do valor do débito, in verbis:

“I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito.” (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

Não basta, entretanto, apresentar os cálculos, é necessário que estejam corretos, ou seja, que espelhem tão somente o que é devido pelo locatário, possibilitando, desta forma, a purgação da mora.

No caso presente, a apelada não agiu como manda o preceito legal, ao contrário, de maneira desarrazoada apresentou na inicial cálculos claramente indevidos, colimando, com certeza, inviabilizar o direito do apelante de purgar a mora. As irregularidades são muitas, começando pela cobrança indevida de juros e da inclusão das custas e honorários advocatícios nos cálculos.

Remansosa jurisprudência já decidiu que, em casos como os destes autos, a ação deve ser declarada improcedente, in verbis:

“A menção, na inicial, de quantia superior à devida acarreta a improcedência da ação de despejo (RT 712/191, 714/169, JTAERGS 91/331).”

Nos termos do art. 319, inciso VII, do CPC, o requerente registra que “não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Ante o exposto, requer-se o provimento do presente recurso, com o

escopo de decretar-se a nulidade da r. sentença de primeiro grau, visto que viciada na sua fundamentação, mormente quanto ao pedido de fixação da caução prevista no § 4º, art. 63, da Lei nº 8.245/91, afastando, de qualquer forma, a condenação ao pagamento da multa por litigância de má-fé, que efetivamente não ocorreu, ou, ainda, reduzindo a referida multa aos limites impostos pelo parágrafo único, art. 538, do CPC. No mérito, no caso improvável de ser declarada regular a r. sentença, requer-se o provimento do recurso, a fim de que seja decretada a improcedência da ação de despejo cumulada com cobrança, em razão da incorreção dos cálculos apresentados com a petição inicial.

Termos em que
p. deferimento.

Mogi das Cruzes, 00 de novembro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

70 Recurso especial em ação de despejo

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Presidente do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Apelação nº 00000000-00.0000.0.00.0000
Primeira Câmara de Direito Privado

L. R. S. G., já qualificado, por seu Advogado, que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na Rua Ricardo Vilela, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, onde recebe intimações (e-mail: gediel@gsa.com.br), nos autos da apelação cível em epígrafe, que move em face de **R. B. W.**, vem à presença de Vossa Excelência, não se conformando, data venia, com o r. acórdão de fls. 00/00, interpor **recurso especial** para o Superior Tribunal de Justiça, com arrimo no art. 105, inciso III, letra "a", da Constituição Federal, em conformidade com as inclusas razões.

Requer, para tanto, seja o presente recurso recebido e regularmente

processado.

Termos em que
p. deferimento.

São Paulo, 00 de fevereiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

Razões do recurso

Apelação nº 00000000-00.0000.0.00.0000

recorrente: L. R. S. G.

recorrido: R. B. W.

Egrégio Tribunal
Eméritos Julgadores

Dos Fatos:

Em 00 de novembro de 0000, o recorrido ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face do recorrente, alegando, em síntese, que o locatário não vinha cumprindo suas obrigações locatícias.

Citado, fls. 00, o recorrente contestou o pedido, asseverando que a purgação da mora era impossível, visto que os valores requeridos na exordial pelo locador estavam em excesso.

A sentença de primeiro grau, fls. 00/00, julgou a ação procedente, decretando a rescisão do contrato de locação e o despejo do inquilino, fundamentada na falta de purgação tempestiva da mora e na declarada situação fática de inadimplência.

Inconformado, o recorrente apelou para o Egrégio Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, que, conhecendo o recurso, não lhe deu provimento, argumentando que o locatário deveria ter efetuado o depósito do valor que entendia

incontroverso.

Em síntese, os fatos.

Do Cabimento do Recurso Especial:

Como já demonstrado, a decisão que rescindiu o contrato de locação em razão da falta do depósito do valor incontroverso contraria expressamente os incisos I e II, do art. 62, da Lei nº 8.245/91 (LI), que oferece tão somente duas opções ao inquilino, quais sejam: (a) purgar a mora; (b) contestar. Destarte, o recurso especial se mostra como o meio adequado para reformar o r. acórdão, fls. 00/00.

Do Mérito:

O respeitável acórdão, fls. 00/00, não pode permanecer, vez que contraria expressa disposição de lei federal.

De fato, o recorrente estava em atraso com suas obrigações locatícias, porém também é verdade que o locador, aproveitando-se desta situação, ao ajuizar ação de despejo, exagerou nos cálculos dos valores que seriam devidos, provavelmente buscando inviabilizar a purgação da mora.

O r. acórdão, acatando as razões da sentença de primeiro grau, entendeu que o recorrente deveria ter efetuado o depósito do valor que entendia incontroverso. Tal decisão, data venia, não encontra respaldo no ordenamento jurídico.

O art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91, é de clareza diáfana, ita lex dicit:

“II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial incluídos.” (Redação dada pela Lei nº 12.112/09)

Veja-se bem, leia-se com cautela, em nenhum momento a lei faculta à parte a purgação parcial do que é cobrado, ou, ainda, sugere ou determina que assim se proceda. O texto expresso da lei permite, tão somente, duas opções: (a) purgar a mora; (b) contestar.

Diante do texto expresso da lei, seria correto exigir, como fez o r.

acórdão, que o locatário, ao contestar o feito, fizesse, ademais, o depósito do valor que entendia ser correto, incontroverso? Estaria, desta forma, subordinado a uma condição de procedibilidade o direito de contestação do locatário?

Em outras palavras, criou-se uma nova norma: só pode contestar excesso de cobrança o inquilino que, primeiramente, fizer o depósito do valor incontroverso.

Esta determinação pode até parecer razoável, contudo, como visto, não encontra respaldo na Lei do Inquilinato, e a Constituição Federal, no seu art. 5º, inciso II, é clara quando assevera que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”.

Na verdade, o que se percebe no r. acórdão é um posicionamento jurisprudencial sobre o assunto, que se resume na citada lição de Sílvio de Salvo Venosa, onde diz entender que a lei “admite” que o devedor pague o que entender incontroverso.

De fato, a posição do eminente jurista parece, nos seus termos, até razoável. Entretanto, desta conclusão que “admite” o depósito, passar-se a exigí-lo, existe uma distância abismal, intransponível, visto que só a lei pode exigir, comandar, determinar.

De qualquer forma, de modo geral, a conclusão esposada pelo r. acórdão não se coaduna com o espírito da Lei do Inquilinato, que no inciso I, do art. 62, expressamente exige que na petição inicial seja apresentado o cálculo discriminado do valor do débito.

Pacífica jurisprudência já se firmou no sentido de que “a menção, na inicial, de quantia superior à devida acarreta a improcedência da ação de despejo” (RT 712/191, 714/169, JTAERGS 91/331).

Sobre a matéria, o ilustre juiz Amaral Vieira já se manifestou com extrema lucidez, in verbis: “A falta de pagamento constitui fundamento do pedido de despejo, sendo necessária, para que o locatário possa exercer seu direito de purgar a mora, a indicação precisa de valores devidos, não amparando o locador o art. 62, III, da Lei nº 8.245/91, que não se presta a corrigir eventuais incorreções do pedido inicial ou escoimar seus excessos” (2º TACIVIL, Ap. 371.558; 4ª Câm.; j. 12-4-1994).

Como se vê, diante da cobrança excessiva dos valores locatícios, o recorrente tomou a atitude que entendeu adequada, qual seja, contestou o feito,

requerendo, com arrimo na lei e na jurisprudência, a improcedência do feito por excesso de cobrança. Não efetuou o depósito dos valores que entendia serem corretos, porque assim não lhe manda a Lei do Inquilinato.

Ante o exposto, requer-se o provimento do presente recurso, com escopo de decretar-se a improcedência da ação de despejo por falta de pagamento ajuizada pelo recorrido, em razão da incorreção dos cálculos apresentados na exordial.

Termos em que
p. deferimento.

São Paulo, 00 de fevereiro de 0000.

Gediel Claudino de Araujo Júnior
OAB/SP 000.000

71 Substabelecimento de procuração ad judicia

SUBSTABELECIMENTO

E u , **Gediel Claudino de Araujo Júnior**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 000.000, com escritório na Rua Adelino Torquato, nº 00, Parque Monte Líbano, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, pelo presente instrumento "**substabeleço**", sem reservas, ao "**Dr. M. C. de A.**", brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP 000.000, com escritório na Avenida Brasil, nº 00, Centro, cidade de Mogi das Cruzes-SP, CEP 00000-000, os poderes que me foram outorgados pela "Sra. S. A. de A.", a fim de que o substabelecido possa também representar os interesses da outorgante junto ao processo nº 0000000-00.0000.0.00.0000, que tramita junto à 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes.

Mogi das Cruzes, 00 de fevereiro de 0000.

Bibliografia

- AZEVEDO, Gilmar Alves de. Da locação e despejo. 2. ed. São Paulo: FORUM, 2007.
- COELHO, José Fernando Lutz. Locação: questões atuais e polêmicas. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2004.
- JUNQUEIRA, Gabriel J. P. Manual prático de locação. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2003.
- LANZA, Raquel Dalla Costa; LEANO, Marcelo Luiz. Manual prático de locação. 3. ed. São Paulo: Lawbook, 2006.
- PRATES, Clyde. Locação predial. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2003.
- SANTOS, Gildo. Locação e despejo: comentários à Lei nº 8.245/91. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato comentada. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.