**MODELO DE PETIÇÃO**

**LOCAÇÃO. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA. FIADORES. INICIAL**

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CNPJ), por seu representante legal, ..., CPF n. ..., CREA/... [LOCADORA], vem, respeitosamente, por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de Procuração em anexo (doc. n. ...), promover a presente AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c/c RESCISÃO DE CONTRATO c/c COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS (Lei n. 8.245/1991, art. 62) em face de (nome, qualificação, endereço e CNPJ) [LOCATÁRIA]; (nome, qualificação, endereço e CPF) [1º FIADOR]; (nome, qualificação, endereço e CPF) [2º FIADOR]; e (nome, qualificação, endereço e CPF) [3ª FIADORA], pelos fatos e fundamentos adiante articulados:

I – SUMÁRIO DOS FATOS

I.1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. No dia ..., foi firmado "*Contrato de Locação Comercial*" entre a autora ... (locadora) e a 1ª ré ... (locatária). (doc. n. ...)

2. O objeto do contrato era a locação de uma CASA COMERCIAL e suas benfeitorias, situada à ..., n. ..., bairro ..., nesta capital - Cláusula 1ª.

3. O contrato foi feito por prazo determinado, com vigência de 36 meses, iniciando-se em ... e findando-se em ... - Cláusula 2ª.

4. O valor da locação foi estipulado em R$ ... (...) mensais, a ser quitado até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, sob pena do pagamento de multa de 10% sobre o aluguel, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês - Cláusula 3ª.

5. Caso o atraso da parcela superasse 15 dias, seriam devidos os honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o total do débito (Cláusula 3ª, Parágrafo Primeiro), multa de um mês de aluguel atualizado (Cláusula 10ª) e reembolso dos emolumentos cartoriais (Cláusula 12ª).

6. A locadora concedeu à locatária o prazo de carência de 02 meses para pagamento do primeiro mês de aluguel, de modo que a primeira mensalidade, referente ao mês de ..., venceu em ... - Cláusula 3ª, Parágrafo Terceiro.

7. Apresentaram-se como fiadores do contrato os Srs. ... [2º réu], ... [3º réu] e a Sra. ... [4ª ré]. Os fiadores declararam concordar integralmente com os termos, cláusulas e condições compactuadas, renunciando ao benefício de ordem (Código Civil, arts. 827, 835, 838 e 839) e responsabilizando-se solidariamente pelo débito locatício, como principais pagadores - Cláusula 8ª.

I.2 O INADIMPLEMENTO DA LOCATÁRIA

8. Na presente data, encontra-se a locatária INADIMPLENTE com os aluguéis vencidos nos meses de ... (parcial), ..., ..., ..., ..., ... e ..., no valor atualizado de R$ ... (....) (doc. n. ...).

9. Cumpre informar que a locatária nunca pagou um aluguel sequer em dia. Todas as parcelas eram quitadas com atraso de mais de 30 dias, através de depósitos espaçados e valores parciais. Por outro lado, a locadora nunca cobrou da locatária os encargos de atraso contratualmente previstos, priorizando as tratativas amigáveis de recebimento. No entanto, o acúmulo do atraso - mais de 06 meses -, e as sequenciais promessas de pagamento que nunca eram cumpridas não outorgou alternativa à locadora senão reivindicar litigiosamente seus direitos (doc. n. ...).

10. A autora/locadora remeteu notificações extrajudiciais à locatária e aos fiadores, via Cartório de Títulos de Documentos, solicitando o pagamento *do quantum debeatur* (doc. n. ...).

11. Todos os notificados (locatária e fiadores) contataram a notificante (locadora) apresentando proposta de acordo e alegando a existência de "*despesas de reforma*" que lhes deveriam ser reembolsadas pela locadora. No entanto, a discordância quanto aos valores e forma de pagamento, somado ao recidivo comportamento de prometer e não cumprir (06 meses de atraso), fizeram com o que a proposta fosse recusada pela autora. Ademais, não obstante tivesse solicitado cópia dos recibos e esclarecimentos acerca das supostas "*despesas de reforma*", as mesmas não foram encaminhadas à locadora.

12. Assim, não restou outro caminho senão o ajuizamento da presente demanda para que, inexistindo a purga da mora, seja rescindido o contrato de locação, despejada a locatária e dado seguimento à cobrança dos valores inadimplidos perante a locatária e os garantidores.

II – DO DIREITO

II.1- LOCATÁRIA DESCUMPRIU AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO -

ALUGUEIS ATRASADOS HÁ MAIS DE 06 MESES -

RESCISÃO DE CONTRATO E DESPEJO DA LOCATÁRIA CASO NÃO SEJA PURGADA A MORA -

COBRANÇA DOS ALUGUEIS, PENALIDADES DE ATRASO E ACESSÓRIOS EM FACE DA LOCATÁRIA E DOS FIADORES/DEVEDORES SOLIDÁRIOS -

13. A locatária encontra-se INADIMPLENTE com os aluguéis vencidos nos meses de ... (parcial), ..., ..., ..., ..., ... e ... O valor histórico de alugueis não pagos [R$ ...], foi acrescido de correção monetária pela Tabela da Corregedoria Geral de Justiça de ... de ..., acrescido de juros de mora de 1% ao mês e multa de 10% por atraso, tal qual previsto na Cláusula 3ª: A esse montante foram somados, ainda, multa por descumprimento contratual (Cláusula 10ª); ressarcimento de emolumentos cartoriais, referente às Notificações Extrajudiciais enviadas (Cláusula 12ª); e honorários advocatícios de 10% sobre o total do débito (Cláusula 3ª - Parágrafo Primeiro). Faz-se necessário ressaltar, por oportuno, que todas as multas previstas no contrato são cumulativas, pois tem natureza e finalidades diferentes.

14. Assim, o débito apresenta o valor atualizado de R$ ... (...) - vide doc. n....

15. Como se depreende do art. 23 da Lei n. 8.245/1991 - Lei de Locações, o locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e seus encargos de locação, legalmente ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado:

“*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*.” [grifo nosso]

16. Desta forma, é incontestável que a locatária, de forma inconsequente, por não efetuar o pagamento de suas obrigações compactuadas no contrato de locação, não está cumprindo a legislação vigente. A irresponsabilidade da locatária pela falta de quitação de tantos meses do aluguel - mais de 06 meses -, e os recorrentes atrasos que sempre permearam os pagamentos anteriores efetuados beiram o disparate. Além de prejudicar a renda que deveria ser auferida pelo proprietário, pela outorga do direito da posse de sua propriedade à locatária, ainda o impede de destinar o imóvel a outro interessado ou retomá-lo enquanto a locatária nele estiver alojada.

17. Tal comportamento, ao ferir o contrato por si só, oportuniza a RESCISÃO DO CONTRATO assentado na CLÁUSULA 9ª do contrato celebrado entre as partes.

18. A supracitada Cláusula 9ª encontra amparo no art. 9º da Lei de Locações, que assim prevê:

“*Lei de Locações.*

*Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: (...)*

*II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;*

*III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos*.” [grifo nosso]

19. O entendimento jurisprudencial majoritário confirma o que está previsto na legislação e no contrato de locação, como expõe o r. julgado do TJMG:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE - INOCORRÊNCIA - NÃO COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO - MORA - HONORÁRIOS ADVOCATICIOS CONTRATUAIS - FIXAÇÃO - POSSIBILIDADE - APLICAÇÃO CDC - IMPOSSIBILIDADE. (...) - A constituição em mora em obrigações decorrentes de relação contratual se dá com o simples inadimplemento. - A maneira de se desvencilhar de cobrança referente a aluguéis em atraso, bem como de demais encargos locatícios, é trazendo aos autos os recibos de pagamento. - Restando comprovada a inadimplência do locatário, a rescisão do contrato é medida que se impõe, com restabelecimento do imóvel ao locador e pagamento dos valores devidos. - Os honorários advocatícios contratuais são livremente pactuados pelas partes de forma livre, não constituindo qualquer abuso a sua fixação em importe de 20%. - Não pairam dúvidas quanto à inaplicabilidade do CDC no caso dos autos, pois não há relação de consumo entre as partes, havendo equilíbrio contratual entre elas*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.283564-8/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/06/2017, publicação da súmula em 12/06/2017)

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA - ILEGITIMIDADE ATIVA - INÉPCIA DA INICIAL - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - PRELIMINARES REJEITADAS - AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS - RESCISÃO DO CONTRATO - DECRETAÇÃO DO DESPEJO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.*

*(...) - A ação de despejo é a ação que possui o locador contra o locatário para reaver o imóvel, sendo esta a via adequada para a retomada do imóvel objeto do contrato de locação.*

*- Tendo a parte autora se desincumbido do ônus que lhe competia de comprovar o fato constitutivo do seu direito, consubstanciado na existência de contrato de locação entre as partes, e não tendo a parte requerida, por seu turno, logrado êxito em comprovar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte demandante, devida a rescisão do contrato de locação, com a consequente decretação de despejo*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0145.15.000102-5/002, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/02/2017, publicação da súmula em 06/03/2017)

20. Demonstrada a existência de Contrato de Locação Comercial vigente entre locadora e locatária, a outorga de garantia pessoal dos fiadores com renúncia ao "*benefício de ordem*", os valores efetivamente quitados pela locatária e, em especial, os valores por ela devidos.

21. Desse modo, é mandatória a citação de todos os réus para responder à presente ação, facultando-os, para evitar a rescisão do contrato e o despejo, que façam a purga integral da mora --- inclusive dos alugueis vincendos no curso da demanda, na forma do art. 62 da Lei de Locações:

*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:*

*(...) 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:*

*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*;

22. Não sendo feito o pagamento no prazo legal de 15 dias, o caminho legal único é a RESCISÃO do contrato, a ORDEM DE DESPEJO e a COBRANÇA dos alugueis vencidos e vincendos, até a data da efetiva entrega do imóvel pela locatária (art. 62, I):

*Lei de Locações.*

*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:*

*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*;

23. Nessa hipótese de rescisão do contrato e despejo, cabe ser incorporado ao valor do débito ora cobrado a multa contratual de 20% pela rescisão antecipada, prevista na Cláusula 2ª, Parágrafo Segundo do instrumento contratual.

II.2- A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FIADORES -

RENÚNCIA AO BENEFÍCIO DE ORDEM -

24. Apresentam-se como fiadores do "*Contrato de Locação Comercial*", os Srs. ... [1º Fiador], ... [2º Fiador] e ... [3º Fiador]. Na Cláusula 8ª, manifestaram-se de forma expressa no sentido de concordarem integralmente com os termos, cláusulas e condições compactuadas, e, se responsabilizaram, entre si, sem benefício de ordem, como principais pagadores, pela quitação de todas as obrigações assumidas pela locatária, desta forma, far-se-á a subdivisão das obrigações entre os fiadores e a locatária ao mesmo tempo.

25. Eis a exata Cláusula:

26. O art. 62, I da Lei n. 8.245/1991 é claro no sentido de que o despejo e a rescisão do contrato podem ser cumulados com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, esse último dirigido tanto à locatária quanto aos fiadores.

*“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*” [grifo nosso]

27. No caso concreto, destaca-se o fato de que os fiadores, ao expressamente renunciarem ao "*benefício de ordem*" previsto nos artigos 827, 835, 838 e 839 Código Civil[[1]](#footnote-1), colocaram-se na mesma posição do devedor principal quanto à obrigação de pagar a dívida. Significa dizer que é possível que o credor exija o pagamento da locatária e fiadores concomitantemente, sem que seja necessário acionar a devedora principal em primeiro lugar.

28. A legalidade da renúncia ao benefício de ordem pelo fiador no contrato de locação é há muito validada pela jurisprudência:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO - PEDIDO DE DESISTÊNCIA EM RELAÇÃO À LOCATÁRIA - FIADORAS - RENÚNCIA CONTRATUAL AO BENEFÍCIO DE ORDEM - CABIMENTO DO RECURSO - SOLIDARIEDADE. (...) 2. Tendo em vista a validade da cláusula de renúncia ao benefício de ordem, pode o locador exercer sua pretensão diretamente contra os fiadores, que são devedores solidários. 3. Se há solidariedade passiva, "o credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum", nos termos do que dispõe o artigo 275 do Código Civil. 4. Recurso provido*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.17.098684-8/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/06/0018, publicação da súmula em 06/07/2018)

“*APELAÇÃO CÍVEL- COBRANÇA - ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS - FIANÇA - AÇÃO DE COBRANÇA - ALUGUEL E ENCARGOS DA LOCAÇÃO - CONTRATO DE ADESÃO - NÃO-CONFIGURAÇÃO - BENEFÍCIO DE ORDEM- RENUNCIA - OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA.(...)*

*Se os fiadores renunciaram ao benefício de ordem, obrigaram-se como principais pagadores, conforme se observa do art. 928 do CC/2002.”* (TJMG - Apelação Cível 1.0702.12.043261-3/001, Relator(a): Des.(a) Domingos Coelho , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/04/2018, publicação da súmula em 13/04/2018)

29. A pesquisa de bens recentemente realizada pela autora/locadora revela que os três fiadores são titulares de imóveis e créditos, os quais podem ser penhorados em caso de não pagamento espontâneo da cobrança ora formulada, ainda que se trate de bem de família, a teor da Súmula n. 549 do STJ:

*É válida a penhora de bem de família*

*pertencente a fiador de contrato de locação*.

(STJ - Súmula 549, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015).

30. O fiador ... [1º Fiador] é único herdeiro do "*Espólio de ...",* inventário extrajudicial consolidado via Escritura Pública datada de ..., sendo proprietário dos seguintes imóveis :

(descrever os bens) (doc. n. ...)

31. O fiador ... [2º Fiador] é proprietário de 100% do imóvel situado na capital, constituído pelo apt. ..., de cobertura, localizado no ...º e ...º pavimentos do RESIDENCIAL ..., com direito de uso de uma vaga de garagem com ...². Imóvel matriculado sob o n. ... no cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ... (doc. n. ...).

32. A fiadora ... [3ª Fiadora] possui crédito judicial no cumprimento de sentença n. ..., montante depositado judicialmente pelo executado daquele feito, o qual pode ser objeto de penhora (doc. n. ...).

33. Destarte, na hipótese de não ser purgada a mora no prazo legal, os bens de propriedade dos devedores solidários são igualmente acessíveis, cabendo desde já a citação para que possam responder ao feito.

III – PEDIDOS

34. ***Ex positis***, a autora/locadora requer:

a) seja julgada PROCEDENTE a presente "*ação de despejo por falta de pagamento*", condenando os réus (locatária e fiadores) ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos nesta data, no total de R$ ... (...) (doc. n. ...), acrescidos dos alugueis vincendos no curso do processo - Lei n. 8.245/1991, art. 62, I[[2]](#footnote-2);

b) não ocorrendo o pagamento do débito atualizado - incluindo as parcelas que vencerem no curso do processo - no prazo de 15 (quinze) dias da citação, seja declarada a rescisão do "*Contrato de Locação Comercial*" havido entre a autora/locadora e a 1ª ré/locatária, acrescentando ao débito a multa de 20% pela rescisão antecipada, prevista na Cláusula 2ª, Parágrafo Segundo do instrumento contratual - Lei n. 8.245/1991, art. 62, II[[3]](#footnote-3);

c) não ocorrendo o pagamento do débito atualizado - incluindo as parcelas que vencerem no curso do processo - no prazo de 15 (quinze) dias da citação, seja determinado o despejo da locatária, com a expedição do competente mandado para desocupação voluntária em 30 (trinta) dias - Lei n. 8.245/1991, art. 63 ;

d) seja determinada a CITAÇÃO DA LOCATÁRIA POR CARTA (1ª Ré) para responder aos pedidos de cobrança/pagamento, rescisão de contrato e despejo:

..., CNPJ sob o n. ...:

Rua ..., n. ..., bairro ..., cidade de .../..., CEP ...

e) seja determinada a CITAÇÃO DOS FIADORES POR CARTA (2º, 3º e 4º ª Réus) para responderem ao pedido de cobrança/pagamento:

..., RG ..., CPF n. ...:

Rua ..., n. ..., bairro ..., cidade de .../..., CEP ... - endereço profissional [1º FIADOR];

..., RG n. ..., CPF n. ...:

Rua ...;, n. ..., apt. ..., bairro ..., .../..., CEP n. ... [2º FIADOR]; e

..., RG ..., CPF n. ...:

Rua ..., n. ..., apt. ..., bairro ..., .../..., CEP n. ... [3ª FIADORA].

f) seja deferida a produção de todos os meios de provas admitidos em direito, em especial documental e testemunhal;

g) sejam os réus condenados ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais.

h) seja deferido o pedido de justiça gratuita formulado pela autora/locadora, conforme Declaração de Pobreza em anexo (doc. n. ...).

Dá-se à causa o valor R$ ...[[4]](#footnote-4)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. Código Civil.

Art. 827. O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.

Parágrafo único. O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.

Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.

Art. 838. O fiador, ainda que solidário, ficará desobrigado:

I - se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor;

II - se, por fato do credor, for impossível a sub-rogação nos seus direitos e preferências;

III - se o credor, em pagamento da dívida, aceitar amigavelmente do devedor objeto diverso do que este era obrigado a lhe dar, ainda que depois venha a perdê-lo por evicção.

Art. 839. Se for invocado o benefício da excussão e o devedor, retardando-se a execução, cair em insolvência, ficará exonerado o fiador que o invocou, se provar que os bens por ele indicados eram, ao tempo da penhora, suficientes para a solução da dívida afiançada. [↑](#footnote-ref-1)
2. Lei de Locações. 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:

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; [↑](#footnote-ref-2)
3. Lei de Locações. Art. 62.

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: 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.

 Lei de Locações. 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.

 CPC, art. 247. [↑](#footnote-ref-3)
4. Lei de Locações. Art. 58. 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. [↑](#footnote-ref-4)