

Exmo. Sr.
Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível de Londrina, Pr.

DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA

Jorge

brasileiro, casado, empresário, portador do CPF sob nº 324.332.559/53, endereço nesta cidade à Rua Maringá nº __, por seu advogado adiante assinado, instrumento de procuração em anexo –DOC.01- escritório com endereço impresso abaixo, vem com o respeito que é devido promover contra **COMERCIAL __**. pessoa jurídica de direito privado, CNPJ SOB Nº ____0001-44, endereço nesta cidade à Rua Maringá nº __e contra **CARLOS ROBERTO __**, brasileiro, divorciado, CPF sob nº ____, mesmo endereço acima, podendo também ser encontrado à Rua Dr. __nº 115, ap. 401, a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA**, fundamentada nas disposições dos artigos 9º, III, combinado com 68,II e 62, todos da lei 8.245/91, aduzindo para tanto o que a seguir passa a explicitar:

1: DO VÍNCULO LOCATÍCIO:

1.1: O vínculo em testilha é originário de contrato de locação de caráter não-residencial firmado em 01/04/2003 para vigorar por 48 (quarenta e oito) meses, com início em 30/06/2003, e tem por objeto o imóvel situado nesta cidade à Av. Maringá nº ___-DOC.02-

1.2: O segundo Réu é fiador e assim solidariamente responsável para com a empresa locatária, em todas as suas obrigações, presentes, passadas e futuras, evidentemente dentro do prazo contratual.

2: O VALOR DO ALUGUEL:

2.1: No exercício do direito a revisão do aluguel, o Autor ingressou em data de 03/07/2006 com medida neste sentido, autuada nesta juízo sob nº ___/2006, oportunidade em que foi fixado provisoriamente o locatício em R\$ 8.271,42 (oito mil duzentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos) – DOC.03-

A Ré foi citada em 24/07/2006, passando a partir daí a vigorar o novo aluguel –DOC.04-

2.2: O aluguel até então era de R\$ 5.276,78 e correspondia ao valor originário com os reajustes anuais legais.

3: A MORA RELATIVAMENTE AOS ALUGUÉIS:

3.1: Fixado o aluguel provisória passa o mesmo a ser exigível de imediato após a citação do locatário conforme teor cogente previsto pelo item II do artigo 68 da Lei 8.245/91, *verbis*: “**ao designar a audiência de instrução**”

e julgamento, o juiz se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação”

Daí porque, **Nagib Slaibi Filho**¹ ensina com propriedade que, ***“intimado dos aluguéis provisórios, a partir da citação deverá o inquilino pagá-los, salvo se conseguir a revogação ou anulação da decisão interlocutória que os concedeu”***.

3.2: Fixado o novo aluguel em R\$ 8.271,42, o Réu requereu a reconsideração a este juízo, que, no entanto, manteve-o –DOC.04- sem que houvesse em sua seqüência interposição de AGRAVO RETIDO como lhe seria possível. Portanto a exigibilidade do aluguel provisório é líquido e certo e seu não atendimento na forma da disposição legal antes mencionada, ensejará o despejo do inquilino pela recusa ao seu pagamento regular.

3.3: É preciso registrar, todavia, que uma vez citada em 24/07/2006,² a Ré **não pagou o aluguel como deveria em face a imposição cogente previsto na lei.**

Não ! Optou de forma equivocada em depositar nos autos da ação revisional o aluguel primitivo – líquido já com desconto do I.R. - no valor de R\$ 4.328,25 (quatro mil trezentos e vinte e oito reais e vinte e cinco centavos), salientando de modo claro e confessado sua recusa em fazê-lo como deveria, mencionando:

“Primeiramente, junta-se neste ato comprovante de depósito efetuado pelo Réu, no valor de R\$ 4.328,25 (quatro mil trezentos e vinte e oito reais e vinte e cinco centavos), referente ao aluguel do mês de juho do corrente ano.

¹ Comentário à Nova Lei do Inquilinato, 1ª ed. P. 355, E. Forense

² Anexo cópia da citação

O valor depositado judicialmente não é equivalente àquele arbitrado por este juízo em despacho às fls. 31 dos autos, eis que o réu não tem condições financeiras de pagar o valor fixado no processo, pois está muito aquém do valor real de mercado” –DOC.05–

3.4: Resta patentado a mora da empresa locatário a teor do que prescreve o artigo 394 do Código Civil Brasileiro:

Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

3.5: Primeiramente deve ser salientado que o procedimento adotado pela Ré de depositar o aluguel nos autos da ação revisional é totalmente inadequado e não lhe protege dos efeitos da mora. Isso porque os efeitos liberatórios do pagamento se fazem na forma do artigo 890 do CPC, ou seja, através de depósito bancário ou mediante consignação em pagamento.

Ora, a alternativa escolhida de se proceder ao depósito nos autos da ação revisional, por ser inadequado, implicou na pretensão da ré de ampliar os efeitos daquela ação, que não contempla em seu magistério o “**depósito de aluguel**”. Em outras palavras, a forma do pagamento prevista no contrato de forma “**portable**” não foi atendida, incidindo assim o devedor em mora com todos seus efeitos. É preciso registrar que não é somente a consideração do **tempo** que entra no conceito da mora. Subjetivamente, ela pressupõe culpa do devedor, ou é uma das formas de culpa, porquanto há violação de um dever preexistente.

Objetivamente, isto é, com respeito ao cumprimento da obrigação, há que atender, ainda, **ao lugar e à forma de execução**. Por isso, incorre em mora o devedor que não efetua o pagamento no tempo ou o

não realiza no lugar estabelecido; ou ainda não cumpre a prestação pelo modo a que está obrigado.

O Réu depositou em data 16/08/2006 o aluguel vencido em 10/08/2006 (fls.78) e em 11/09/2006 (fls.84) o aluguel vencido em 10/09/2006 nos autos da ação revisional. –DOC.05 e DOC.06-

Depositou ambos a menor do que o devido. O primeiro após seu vencimento e sem os encargos da mora e sem a parte do novo aluguel fixado.

Portanto, os réus não efetuaram os pagamentos no tempo e nem o realizaram no lugar estabelecido, **logo estão em mora.**

3.6: Conforme registrado no Acórdão da 1ª CC do TJMG, em 16.5.89, na ap. 78.637-1, “*Já se pode dizer sedimentada a conceituação de que a mora não é, simplesmente, o retardamento culposo (rittardo colposo) da obrigação. Ela é, essencialmente, o cumprimento imperfeito da obrigação, no tempo, lugar e forma convencionados (art. 955 do CC). Ver, a propósito, lição oportuna de Agostinho Alvim (Da Inexecução das Obrigações e Suas Conseqüências, nº 9 e seguintes), elucidando os conceitos exatos da mora debendi accipiendi.*” No caso relatado, está mais do que demonstrado o cumprimento defeituoso e parcial da obrigação, sujeitando os Réus aos efeitos da presente demanda.

4: VALOR DO DÉBITO:

4.1: A mora dos Réus, pois, corresponde ao aluguel do mês de julho, parte dele atingido pelo novo valor fixado por este juízo, e aquele do mês de agosto, ambos com vencimento todo dia 10.

A planilha segue abaixo para efeitos da utilização do instituto da purgação:

Vencimento	Valor R\$	Juros R\$	Multa R\$	Total R\$
10/08/2006	5.875,92 *	58,75	593,46	6.528,13
10/09/2006	8.271,42 **	82,71	835,41	9.189,54

*** Aluguel bruto, sendo 26 dias do aluguel originário e 6 do fixado provisoriamente;**
**** Aluguel provisório bruto**

5: DO PROCEDIMENTO DE DESPEJO:

5.1: O Aluguel provisório é devido a partir da citação, tornando-se pois exigível na forma do contrato. Não sendo pago na forma e local previsto enseja como consequência dos efeitos da mora, o ajuizamento da ação de despejo.

É matéria já decidida como se constata abaixo:

Tribunal de Alçada do Paraná

[VIDE EMENTA] DESPEJO POR **FALTA DE PAGAMENTO. ALUGUEL PROVISÓRIO** FIXADO PELO M. M. JUIZ QUE NÃO FOI ADIMPLIDO EM SUA TOTALIDADE PELA APELANTE. O **aluguel provisório** do mês de janeiro de 2003, com vencimento no dia 05 de fevereiro de 2003, deveria ter sido pago por aquele valor determinado pelo M. M. Juiz, sendo porém, sido pago a menor, nos valores que a apelante vinha pagando anteriormente à fixação do **aluguel provisório** pelo juízo.

A apelante não purgou a mora no prazo determinado pela legislação e, quando o fez não efetuou o depósito em sua integralidade, razão que gerou a procedência do pedido de despejo formulado pela apelada.

RECURSO DESPROVIDO.

(APELAÇÃO CÍVEL - 0288359-8 - CURITIBA - DESEMBARGADOR EUGÊNIO ACHILLE GRANDINETTI - 16ª CÂMARA CÍVEL - Julg: 13/04/2005 - Ac.: 236537 - Public.: 22/04/2005).

Tribunal de Justiça de São Paulo

INTERESSE PROCESSUAL - Ausência - Ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento do aluguel provisório - Possibilidade de interposição da ação pelo locador se nada lhe for pago (...) (Apelação Cível n. 805.222-00/5 - São Paulo - 35ª Câmara de Direito Privado - Relator: José Malerbi - 31.10.05 - V. U. - Voto n. 9453) crb

6: REQUERIMENTO:

6.1: Esgotados os meios suasórios para solução amigável, resta ao Autor a presente medida para requerer:

A: As citações dos réus a fim de que no prazo de 15 dias venham purgar a mora relativamente aos valores descritos no item 4.1, com os acréscimos legais inerentes aos juros de mora, multa moratória, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios, bem como das demais obrigações que se vencerem até efetivo pagamento, pena de ser o contrato rescindido com conseqüente despejo da réu do imóvel locado;

B: Se preferir contestar a ação, que o façam no mesmo prazo, para, ao final, ser a ação julgada inteiramente procedente com a decretação de rescisão do vínculo e conseqüente despejo.

C: Com a procedência da ação, sejam os réus condenados aos pagamentos dos aluguéis devidos até efetiva retomada, com os acréscimos mencionados, inclusive multa compensatória proporcional na hipótese do desalijo ocorrer dentro do prazo de vigência do contrato.

D: Requer outrossim, diante da ação revisional em andamento onde litigam as mesmas partes, seja o presente feito distribuído por dependência a este juízo da 6ª Vara Cível, reconhecendo a conexão.



⇒ Protesta por todos os meios de provas em direito admitidos,
atribuindo-se à causa o valor de R\$ 9.925,70.

Pede Deferimento

Londrina, 13 de setembro de 2006

Marcos Leate – Guilherme Pegoraro – Ivan Pegoraro