

EXMO. SR.
DR. JUIZ DE DIREITO DA ____
VARA CÍVEL DE LONDRINA, PARANÁ.

AUTORA: **Rolemak – Comércio de Auto Peças Ltda.,** pessoa jurídica de direito privado com sede e foro nesta cidade à Av. Higienópolis nº 583, 10º andar.

1: RÉ-LOCATÁRIA: **XXXXXX,** pessoa jurídica de direito privado com endereço até então à Av. Tiradentes nº ____, nesta cidade, e matriz na cidade de Maringá, à Avenida Tiradentes nº ____, Loja nº 02, CNPJ sob nº ____

AÇÃO PROPOSTA: **DESPEJO POR DUPLO FUNDAMENTO = FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO,** fundamentada nas disposições dos artigos 1.209 do Código Civil Brasileiro, combinado com artigos 6 e 23, II,III, combinado com 62 da Lei 8.245 de 1.991.

MM.Juiz: A parte Autora acima, representada regularmente por seu advogado que adiante assina, profissional estabelecido com escritório nesta cidade à Rua Benjamim Constant 1706, propõe a presente medida contra a parte Ré, aduzindo para tanto os seguintes fatos e fundamentos demonstrados pela documentação acostada à presente:

1: Que celebrou com as Rés , a primeira na qualidade de locatária e a segunda como fiadora, contrato de locação de caráter não-residencial, cujas características principais são as seguintes:

Início: 10/09/2003 - término: 09/09/2004
Imóvel: Não residencial situado à Rua Júlio Estrela Moreira Nº _____

2: Surpreendentemente, constatou o Autor que em dias passados o imóvel foi literalmente abandonado pela locatária, que, agindo temerariamente com o bem que lhe foi transferida a posse, está a permitir com sua ação, a prática de vandalismo por desocupados.

3: Com efeito, o locatário é obrigado a “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” (ítem II do artigo 23 da Lei 8.245.).

4: A prática do abandono, sem entrega regular das chaves implica em infração de natureza grave ao fim prevista na locação, mesmo porque, com isso, obviamente impõe o locatário prejuízos aos interesses do locador, não só pela falta de pagamento das obrigações, como o impedimento ao exercício regular de sua posse.

5: A possibilidade da ação de despejo pela praticado do abandono, hoje é reconhecida como possível por todos os Tribunais, em especial o Egrégio Tribunal de Alçada do Paraná, porquanto não se pode olvidar que o abandono do prédio demonstra que a finalidade da ação de despejo ficou

desconstituída no tocante a desocupação, o que não significa dizer que o julgador esta impedido de imitir o proprietário na posse do imóvel quando constatado o abandono, independentemente deste ter se dado antes ou depois de ajuizada a ação de despejo, afastando-se, inclusive, perigo de esbulho por parte do próprio senhorio.

6: Vicente Greco Filho ensina que:

“Em tese, poderia, até o locador, retomar motu próprio o imóvel, mas assumiria o risco de sofrer ação possessória e perdas e danos. Promovendo a ação de despejo, única alternativa legal possível, dela não será carecedor, dada a falta de entrega formal das chaves, que simboliza a voluntária rescisão contratual e devolução da posse”¹

7: Outro não é o entendimento do renomado professor CARYLE POPP, para quem: “ainda que seja um fato notório o abandono do locatário do imóvel locado, somente através de autorização judicial poderá o locador ingressar na coisa, sob pena de vir a ser responsabilizado por qualquer dano praticado em bens (existentes ou supostos) do locatário”²

8: Veja-se o entendimento do Tribunal de Alçada em situações semelhantes:

Tribunal de Alçada do Paraná E M E N T A AÇÃO DE **DESPEJO - ABANDONO DO IMÓVEL ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO - NÃO ENTREGA DAS CHAVES - CARENCIA DA AÇÃO - INOCORRENCIA - RECURSO PROVIDO. TEM O LOCADOR INTERESSE PROCESSUAL EM PROPOR A AÇÃO DE DESPEJO PARA SE IMITIR NA POSSE DO IMÓVEL QUE FOI ABANDONADO, SEM A ENTREGA DAS CHAVES, IMPONDO-SE A DECISÃO DE MÉRITO PARA EXTINGUIR A AVENCA CONTRATADA.**
LEGISLAÇÃO: CC - ART 1194. CPC - ART 267, VI.
DOUTRINA: AGUIAR, PESTANA DE - NOVA LEI DE LOCAÇÕES COMENTADA, LUMEN JURIS, 1992, P 134. FERREIRA, PINTO - COMENTÁRIOS A LEI DO INQUILINATO, SARAIVA, 1992, P 66. GRECO FILHO, VICENTE - COMENTÁRIOS A LEI DE **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, SARAIVA, 1992, P 385. POPP, CARLYLE - COMENTÁRIOS A NOVA

¹ Comentários a Lei de Locação de Imóveis Urbanos, Saraiva, 1992, pág. 385.

² Comentários a Nova Lei do Inquilinato, Juruá, 2ª ed., pp. 20/201.

LEI DO INQUILINATO, JURUA, 2 ED, P 200-201. JURISPRUDENCIA: TAPR - 5 CC, AC 5724, REL JUIZ FERNANDO VIDAL DE OLIVEIRA, DJ 04/08/95. TAPR - 1 CC, AC 13371, REL JUIZ WILSON REBACK. E, NO MESMO SENTIDO DESTA CITACAO, SEGUEM OUTRAS NO ACORDAO. (APELACAO CIVEL - 0084087700 - CURITIBA - JUIZ CONV. NOEVAL DE QUADROS - QUINTA CAMARA CIVEL - Julg: 16/11/95 - Ac.: 4293 - Public.: 01/12/95).

Tribunal de Alçada do Paraná E M E N T A AGRAVO DE INSTRUMENTO - ACAO DE **DESPEJO** POR FALTA DE PAGAMENTO - **ABANDONO DO IMOVEL ANTES DA PROPOSITURA DA ACAO** - NAO ENTREGA DAS CHAVES - **IMISSAO NA POSSE DO IMOVEL EM FAVOR DO LOCADOR - POSSIBILIDADE** - RECURSO PROVIDO. - CONSTATADA, ATRAVES AUTO DE VERIFICACAO, O **ABANDONO DO IMOVEL** POR PARTE DO LOCATARIO, PODE O LOCADOR SER IMITIDO NA POSSE, MESMO QUE O **ABANDONO** TENHA SE DADO EM DATA ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA ACAO. LEGISLACAO: L 8245/91 - ART 66. CPC - ART 558. DOUTRINA: GRECO FILHO, VICENTE - COMENTARIOS A LEI DE **LOCACAO** DE IMOVEIS URBANOS, 1992, ED SARAIVA, P 385. POPP, CARLYLE - COMENTARIOS A NOVA LEI DO INQUILINATO, 2 ED, ED JURUA, P 200-201. (AGRAVO DE INSTRUMENTO - 124346500 - LONDRINA - JUIZ CONV. RENATO NAVES BARCELLOS - PRIMEIRA CAMARA CIVEL - Julg: 06/10/98 - Ac.: 10243 - Public.: 06/11/98).

Tribunal de Alçada do Paraná APELACAO CIVEL. - ACAO DE **DESPEJO** POR FALTA DE PAGAMENTO, CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANCA. - ALEGACAO DE QUE AS CHAVES ESTAVAM A DISPOSICAO DO APELADO. SITUACAO QUE NAO EXIME O LOCATARIO DAS SUAS OBRIGACOES DECORRENTES DA RESCISAO CONTRATUAL. - NECESSIDADE DE MANIFESTACAO JURISDICCIONAL E CONDENACAO ATE A DATA DA EFETIVA IMISSAO NA POSSE. - SENTENCA MANTIDA. - RECURSO DESPROVIDO. I. MESMO QUE SE CONSIDERE COMO ENTREGUE AS CHAVES, AINDA ASSIM, NAO PODE O LOCATARIO EXONERAR-SE DA RESPONSABILIDADE ADVINDA DA REFERIDA RESCISAO, PORQUANTO, SEJA QUAL FOR O FUNDAMENTO DO TERMINO DA RELACAO DE **LOCACAO**, A ACAO DO LOCADOR PARA REAVER O **IMOVEL** E A DE **DESPEJO**, POR TER ESTA A FUNCAO PRIMEIRA DE OBTENHA A RESCISAO CONTRATUAL E COMO CONSEQUENCIA, O **DESPEJO**, POR NECESSIDADE DA OBTENCAO DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL DE EXTINCAO DA RELACAO LOCATICIA. II. AINDA QUE SEJA UM FATO NOTORIO O **ABANDONO DO IMOVEL** LOCADO, SOMENTE ATRAVES DE AUTORIZACAO JUDICIAL PODERA O LOCADOR INGRESSAR NA COISA, SOB PENA DE VIR A SER RESPONSABILIZADO POR QUALQUER DANO PRATICADO EM BENS (EXISTENTES OU SUPOSTOS) DO LOCATARIO. (APELACAO CIVEL - 146857700 - CURITIBA - JUIZ LIDIO J. R. DE MACEDO - TERCEIRA CAMARA CIVEL - Julg: 08/02/00 - Ac.: 12517 - Public.: 18/02/00).

E para confirmar o posicionamento pacífico do Tribunal paranaense, em recente decisão, datada de 05 de novembro de 2001, por decisão unânime da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Paraná assim decidiu:

Havendo provável abandono do imóvel locado, **pode** o locador ser imitido na posse, **mesmo que o abandono tenha se dado em data anterior ao ajuizamento da ação.**

9: Não bastasse este fato, as Rés acham-se em mora com obrigação vinculada ao contrato, conforme planilha a seguir.

Obrigação	Vencimento	principal R\$
Aluguel	10/01/04	350,00
	10/02/04	350,00
	10/03/04	350,00
	10/04/04	350,00
	10/05/04	350,00
	10/06/04	350,00
Luz	25/05/04	643,33
Água	04/03/04	37,89
	04/04/04	37,83
	04/05/04	37,08
	04/06/04	37,07

**CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE INPC/IBGE
JUROS MORATÓRIOS SIMPLES, TAXA 1.00% AO MÊS**

Atualizado em: 29.06.2004 Correção até 30.06.2004

Data da Impressão: 29.06.2004 Hora: 10:15:08 Folha: 1

Num:	1	Vencto:	10.01.2004	Vlr. Corrigido:	R\$	359,23
Vlr:	R\$		350,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$	17,96
Coef.1 de 01.2004:			1,0199	Sub-total.....:	R\$	377,19
Coef.2 de 06.2004:			1,0468			
Fator de atualiz.:			1,02637513			
Início Jrs. Mora:			10.01.2004			
Jrs.Mora Ac. (5):			5,0000%			
Num:	2	Vencto:	10.02.2004	Vlr. Corrigido:	R\$	356,26
Vlr:	R\$		350,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$	14,25
Coef.1 de 02.2004:			1,0284	Sub-total.....:	R\$	370,51
Coef.2 de 06.2004:			1,0468			
Fator de atualiz.:			1,01789187			
Início Jrs. Mora:			10.02.2004			
Jrs.Mora Ac. (4):			4,0000%			
Num:	3	Vencto:	10.03.2004	Vlr. Corrigido:	R\$	354,88
Vlr:	R\$		350,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$	10,65
Coef.1 de 03.2004:			1,0324	Sub-total.....:	R\$	365,53
Coef.2 de 06.2004:			1,0468			
Fator de atualiz.:			1,01394808			
Início Jrs. Mora:			10.03.2004			
Jrs.Mora Ac. (3):			3,0000%			
Num:	4	Vencto:	10.04.2004	Vlr. Corrigido:	R\$	352,87
Vlr:	R\$		350,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$	7,06
Coef.1 de 04.2004:			1,0383	Sub-total.....:	R\$	359,93
Coef.2 de 06.2004:			1,0468			
Fator de atualiz.:			1,00818646			
Início Jrs. Mora:			10.04.2004			
Jrs.Mora Ac. (2):			2,0000%			
Num:	5	Vencto:	10.05.2004	Vlr. Corrigido:	R\$	351,41
Vlr:	R\$		350,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$	3,51
Coef.1 de 05.2004:			1,0426	Sub-total.....:	R\$	354,92



Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00402839			
Início Jrs. Mora :	10.05.2004			
Jrs.Mora Ac.(1):	1,0000%			
Num: 6 Vencto: 10.06.2004		Vlr. Corrigido: R\$	350,00	
Vlr: R\$ 350,00		Vlr. Jrs. Mora: R\$	0,00	
Coef.1 de 06.2004:	1,0468	Sub-total.....: R\$	350,00	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00000000			
Início Jrs. Mora :	10.06.2004			
Jrs.Mora Ac.(0):	0,0000%			
Num: 7 Vencto: 25.05.2004		Vlr. Corrigido: R\$	645,92	
Vlr: R\$ 643,33		Vlr. Jrs. Mora: R\$	6,46	
Coef.1 de 05.2004:	1,0426	Sub-total.....: R\$	652,38	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00402839			
Início Jrs. Mora :	25.05.2004			
Jrs.Mora Ac.(1):	1,0000%			
Num: 8 Vencto: 04.03.2004		Vlr. Corrigido: R\$	38,42	
Vlr: R\$ 37,89		Vlr. Jrs. Mora: R\$	1,15	
Coef.1 de 03.2004:	1,0324	Sub-total.....: R\$	39,57	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,01394808			
Início Jrs. Mora :	04.03.2004			
Jrs.Mora Ac.(3):	3,0000%			
Num: 9 Vencto: 04.04.2004		Vlr. Corrigido: R\$	38,14	
Vlr: R\$ 37,83		Vlr. Jrs. Mora: R\$	0,76	
Coef.1 de 04.2004:	1,0383	Sub-total.....: R\$	38,90	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00818646			
Início Jrs. Mora :	04.04.2004			
Jrs.Mora Ac.(2):	2,0000%			
Num: 10 Vencto: 04.05.2004		Vlr. Corrigido: R\$	37,23	
Vlr: R\$ 37,08		Vlr. Jrs. Mora: R\$	0,37	
Coef.1 de 05.2004:	1,0426	Sub-total.....: R\$	37,60	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00402839			
Início Jrs. Mora :	04.05.2004			
Jrs.Mora Ac.(1):	1,0000%			
Num: 11 Vencto: 04.06.2004		Vlr. Corrigido: R\$	37,07	
Vlr: R\$ 37,07		Vlr. Jrs. Mora: R\$	0,00	
Coef.1 de 06.2004:	1,0468	Sub-total.....: R\$	37,07	
Coef.2 de 06.2004:	1,0468			
Fator de atualiz.:	1,00000000			
Início Jrs. Mora :	04.06.2004			
Jrs.Mora Ac.(0):	0,0000%			

SOMA DO(S) VALOR(ES) CORRIGIDOS	R\$		2.921,43	
SOMA DO(S) VALOR(ES) DOS JUROS MORATÓRIOS	R\$		62,17	
TOTAL	R\$		2.983,60	

Fator de Atualização = Inflação acumulada (consideradas as reformas monetárias). Valor Original X Fator de Atualização = Valor Corrigido.
Juros simples = taxa de juros mensal vezes o número de meses.

Isto exposto requer:

A. De imediato determine V.Exa. seja realizada a verificação do abandono pelo Réu do imóvel locado, procedendo-se, após a confirmação do fato, a imissão do autor na posse de seu imóvel; a seguir a citação das Rés para querendo vir purgar a mora com todos os encargos legais; efetivada a purgação da mora, que prossiga o feito pelo fundamento referente a infração de natureza grave relativamente ao abandono, para no final ser a ação julgada procedente com a decretação do vínculo, qualquer que seja o motivo, e condenação dos Réu ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, além da multa de caráter compensatória prevista no contrato face ao

rompimento contratual, esta no importe de R\$ 262,50, obedecido a proporcionalidade.

B. Não sendo purgada a mora, e como efeito da sentença, sejam as Rés condenadas ao pagamento de todas as obrigações do contrato, vencidas e a vencer até efetiva imissão de posse, com **todos os encargos legais, sobretudo a multa prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91 e contratuais**, inclusive honorários advocatícios e custas.

- Protesta pelos meios de provas admitidos em direito.
- Valor da causa: R\$ 4.200,00

Pede Deferimento

Londrina, quinta-feira, 9 de março de 2006

IVAN PEGORARO