



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

AUTORA: Valdir Ruzón, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF sob nº168.222.509-72, endereço nesta cidade à Rua Cap. João Busse 304.

Réu: Vanderlei XXX, brasileiro, empresário, Cpf sob nº 0000 endereço nesta cidade à Rua Charles Lindemberg ____, Jardim Califórnia.

AÇÃO PROPOSTA: DESPEJO POR DUPLO FUNDAMENTO = FALTA DE PAGAMENTO E INFRAÇÃO LEGAL, fundamentada nas disposições dos artigos 9º, II e III, e 40, IV combinado com 62 todos da da Lei 8.245 de 1.991.

MM. Juiz: A 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 os Réus, aduzindo para tanto os seguintes fatos e fundamentos demonstrados pela documentação acostada à presente:

ESCRITÓRIO DE ADVOGADOS - IVAN PEGORARO & LEATE



Ivan Pegoraro - Marcos Leate - Pedro P. Pedrosa
Bruno R. Pegoraro - Guilherme R. Pegoraro - Vilson Silveira Jr. - Cristiane V. Nascimento - (Acadêmicos)

1: Que celebrou com o Réu contrato de locação de caráter residencial cujas características principais são as seguintes:

Início: 15/05/2000 - término: 09/05/2001
Imóvel: Casa residencial, localizada à Rua Charles Lindemberg nº ____,
Jardim Califórnia, nesta cidade.

2: Relativamente ao primeiro fundamento - falta de pagamento - constata-se que o Réu não vem cumprindo com sua principal obrigação contratual, deixando de adimplir com os aluguéis vencidos desde 10/04/2003, estando pois em mora.

A planilha do débito, nesta data acha-se reproduzida abaixo:

CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE INPC/IBGE
JUROS MORATÓRIOS SIMPLES, TAXA 1.00% AO MÊS
MULTA: 10.00%
Atualizado até 31.07.2003

Data da Impressão:	04.08.2003	Hora:	09:44:16	Folha:	1

Num:	1	Vencto:	10.04.2003	Vlr. Corrigido:	R\$ 268,08
Vlr:	R\$		262,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$ 8,04
Coef.1 de 04.2003:			0,9738	Multa..... 10%	R\$ 27,61
Coef.2 de 07.2003:			0,9964	Sub-total.....	R\$ 303,73
Fator de atualiz.:			1,02320805		
Inicio Jrs. Mora :			10.04.2003		
Jrs.Mora Ac.(3):			3,0000%		
Num:	2	Vencto:	10.05.2003	Vlr. Corrigido:	R\$ 264,44
Vlr:	R\$		262,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$ 5,29
Coef.1 de 05.2003:			0,9872	Multa..... 10%	R\$ 26,97
Coef.2 de 07.2003:			0,9964	Sub-total.....	R\$ 296,70
Fator de atualiz.:			1,00931929		
Inicio Jrs. Mora :			10.05.2003		
Jrs.Mora Ac.(2):			2,0000%		
Num:	3	Vencto:	10.06.2003	Vlr. Corrigido:	R\$ 261,84
Vlr:	R\$		262,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$ 2,62
Coef.1 de 06.2003:			0,9970	Multa..... 10%	R\$ 26,45
Coef.2 de 07.2003:			0,9964	Sub-total.....	R\$ 290,91
Fator de atualiz.:			0,99939819		
Inicio Jrs. Mora :			10.06.2003		
Jrs.Mora Ac.(1):			1,0000%		
Num:	4	Vencto:	10.07.2003	Vlr. Corrigido:	R\$ 262,00
Vlr:	R\$		262,00	Vlr. Jrs. Mora:	R\$ 0,00
Coef.1 de 07.2003:			0,9964	Multa..... 10%	R\$ 26,20
Coef.2 de 07.2003:			0,9964	Sub-total.....	R\$ 288,20
Fator de atualiz.:			1,00000000		
Inicio Jrs. Mora :			10.07.2003		
Jrs.Mora Ac.(0):			0,0000%		

SOMA DO(S) VALOR(ES) CORRIGIDOS				R\$	1.056,36
SOMA DO(S) VALOR(ES) DOS JUROS MORATÓRIOS				R\$	15,95

R. Benjamim Constant n.1706, CEP 86.020-270, ☎ (PABX) 321.7070, 📠 Fax
324.8132 📧 E-MAIL pegoraro@sercomtel.com.br - Londrina, Pr.
"Nós levantamos cedo"



SOMA DA(S) MULTA(S) MORATÓRIA(S)	R\$	107,23
TOTAL	R\$	1.179,54

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.

3: Segundo a norma do artigo 9º da lei 8245/91, a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel, assim como dos demais encargos, na medida em que a paridade que emana deste tipo de vínculo, obriga a contra prestação por parte do inquilino, pagando a renda ajustada contratualmente, pena de rescisão.

4: Por sua vez, o **segundo fundamento** tem por base a exoneração da fiança em face ao decurso do prazo contratual ocorrido em 09 e maio de 2001.

Com efeito o tema do contrato de fiança, como pacto adjeto de locação com prazo determinado, vigorar ou não nas prorrogações ulteriores da locação foi objeto de controvérsia nos tribunais, podendo observar-se que a última orientação proclamou a exoneração dos fiadores, a qual perdura desde 1998. Esta orientação baseia no entendimento de que o contrato de fiança é formal visto que o código civil lhe impõe a forma escrita adsolemnitatem e não admite interpretação extensiva por ser um contrato benéfico (art. 1.483, do código civil); daí porque a possibilidade do primitivo contrato estender os efeitos da fiança as prorrogações futuras só pode ser válida se estas se derem por escrito, com anuência dos fiadores, pois estes não podem garantir obrigação em prorrogação, da qual não tiveram conhecimento, nem mesmo por meio de notificação.

Não é demais registrar que tal entendimento, hodiernamente é pacífico em face principalmente da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

5: Pois bem, o locatário foi devidamente notificado (anexo) em data de 03 de julho próximo passado, através do cartório de títulos e documentos do 1º Ofício, registro



nº272944, a fim de apresentar novo fiador, renovando assim a garantia contratual exonerada, sob pena de tal ato caracterizar-se como grave infração legal, suscetível de possibilitar a rescisão do contrato. O prazo venceu e a garantia não foi renovada, possibilitando, conseqüentemente a aplicação do contido no artigo 9º, II, combinado com 40, IV todos da lei 8245/91.

Com isto exposto requer:

A: A citação do Réu a fim de que no prazo de 15 dias venha contestar os termos da presente, podendo, alternativamente, no tocante ao primeiro fundamento, requerer a purgação da mora com os encargos legais;

B: Não sendo purgada a mora, contestado ou não o feito, seja a presente ação julgada procedente com a decretação da rescisão do vínculo e conseqüente despejo do Réu do imóvel locado, com sua condenação ao pagamento das obrigações contratuais até a efetiva entrega do imóvel, acrescidos dos juros de mora, multa moratória e honorários advocatícios.

=: Atribui-se à causa o valor de 3.200,00

Pede Deferimento

Londrina, 9 de março de 2006

Marcos Leate – Guilherme R. Pegoraro – Ivan Pegoraro