



ADVOCACIA¹

Cível T. Borba
Ticiane Reis de Andrade
Advogada - OAB/PR nº. 86.030-02

9

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE TELEMACO BORBA – PARANÁ.**

Urgente.

JOSÉ IRONEY DOS SANTOS, casado, motorista, portador da cédula de identidade RG n. 3622490-8 SSP/PR, inscrito no CPF de n. 473862319-20, residente e domiciliado na Rua Rio Iguaçu, chácara n. 32, Parque Limeira, área III, Telêmaco Borba, estado do Paraná vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, com fulcro na Lei nº. 12.112/09, requerer

ACÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

Em face de **PEDRO DOMINGUES FERREIRA**, brasileiro, casado, pedreiro, filho de Aristides Alves Ferreira e Izolina Domingues Ferreira, onde poderá ser citado na Rua das Flores, n. 345, Jardim Alegre, Telêmaco Borba, estado do Paraná pelas razões de fatos e razões.

X

OFICIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

C i v e l

NJ 490-45.2010.8.16.0165, Reg 79/2010, Livro 11

CIVEL

Classe.... 93 - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

Assunto... 9610 - DESPEJO PARA USO PROPRIO

Acao..... DESPEJO

Custas.... VRC 286,04 R\$ 30,04(Custas Pagas)

TELEMAGO BORBA/PR, 27/01/2010 - 15:04:38

Distribuidor Judicial

INFORMACAO DE REGULARIDADE

M M Juiz,

Em cumprimento ao CN, 3.1.16.2, informo a
Vossa Excelencia que o valor recolhido a titulo de
Taxa Judiciaria em favor do FUNREJUS esta correto.

TELEMAGO BORBA/PR, 27/01/2010

Marcia Regina de Oliveira Loyola - Distribuidor

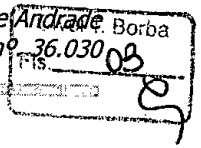
CERTIDAO NEGATIVA

Certifico que revendo os Livros de Registros desta
Serventia a meu cargo, nao constatei repeticao ou
reiteracao desta inicial, conforme dispoe o item 3.1.15
do C.N.C.G.J.

O referido e verdade e dou fe.

TELEMAGO BORBA/PR, 27/01/2010

Marcia Regina de Oliveira Loyola - Distribuidor

**1) DOS FATOS**

O requerente é proprietário de um imóvel, localizado Rua das Flores, n. 345, bairro Jardim Alegre, Telêmaco Borba, Estado do Paraná.

Em razão de problemas financeiros, o requerente mudou-se para uma chácara que possui, e resolveu locar este imóvel, com o intuito unicamente de obter algum dinheiro a mais, para as despesas da família. E assim fez, foi morar nesta chácara, locando o seu imóvel.

Durante certo tempo, tudo transcorreu da maneira prevista, a casa sempre estava ocupada.

Porém as dores de cabeça começaram a partir do momento em que locou seu imóvel para o requerido, o Sr. Pedro.

Lamentavelmente, somente pagou o valor de R\$ 100,00 (cem reais), quando entrou no imóvel, e nunca mais pagou quantia alguma pelo aluguel, permanecendo no imóvel, por aproximadamente 4 (quatro) meses, sem pagar nada mais, além do valor pago no início.

Por este motivo, pediu ao mesmo, através de uma notificação de rescisão contratual, que desocupasse o imóvel, conforme documento em anexo, pelo não pagamento do aluguel, pedindo naquela ocasião, a desocupação do imóvel, pela falta de pagamento.

Na ocasião, ficou totalmente ciente do conteúdo da notificação, porém, se recusou a assinar, conforme declaração no próprio documento.

Alguns dias após, o requerente procurou o Sr. Pedro, para conversar e este falou que iria desocupar o imóvel.

Passado alguns dias, retornou na casa e para sua surpresa, encontrou uma outra pessoa na casa, pelo nome de Marcelo, que falou que tinha comprado a casa do Sr. Pedro e, falou que era para o requerente procurar seus direitos.



Retornou ao local com a polícia, porém, estes disseram que não poderiam fazer nada, pois tinha família no local, e que tinha que procurar meios judiciais para reaver sua casa.

Informa o requerente que o Sr. Marcelo, falou que comprou o imóvel do requerido, o qual responde por este delito, disposto no art. 171, § 2º, I do Código Penal, autos 2003.0000099-8, inclusive sendo preso por este motivo.

Excelência, **não há a possibilidade de existir este negócio** ou, caso tenha existido, que deva ser considerado completamente **NULO**, visto que, o requerente possui toda a documentação do imóvel, que é o legítimo proprietário deste imóvel, sendo vítima da má-fé de ambos, que lhe causaram um enorme prejuízo financeiro, além das sérias preocupações.

Os vizinhos são todos unânimes em afirmar que este imóvel é de **PROPRIEDADE** do Sr. José Ironey.

Este possui documentos para provar o que alega e, sendo o Sr. Pedro, apenas locatário do imóvel e que o mesmo, nunca pagou os alugueres devidos, é o que relata um deles, conforme se pode observar no documento em anexo, ou mesmo, poderão servir como testemunhas do requerente.

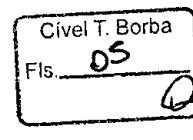
2) DA INDEVIDA SUBLOCAÇÃO

Conforme Lei do Inquilinato, "*o locatário não poderá ceder ou transferir os direitos decorrentes do presente contrato, nem sublocar, no todo ou em parte a unidade ou bem, objeto deste contrato, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR*".

O requerente, não sabe informar a data correta da indevida sublocação, eis que ficou sabendo, somente quando foi até o endereço do imóvel para falar com o locatário, encontrando no local, o Sr. **MARCELO KOSMAL**,



3) DO DIREITO



Art. 23 da Lei do Inquilinato.

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;

ART. 1.228 CC: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la de poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Neste sentido e conforme doutrina, os direitos reais sobre coisas próprias, conferem poderes ilimitados ao titular, ou seja, garante o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa das mãos de quem quer que a possua ou detenha injustamente.

Art. 9º da lei do inquilinato assim dispõe:

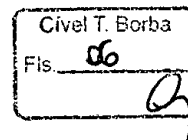
A locação também poderá ser desfeita:

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;



Art. 63 da Lei do Inquilinato: “Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes”.

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 nos **incisos II e III do art. 9º** ou no § 2º do art. 46.

(...)

Como a sublocação é uma locação, ainda que derivada de outra, é evidente que se submete ao mesmo regime jurídico. As obrigações e direitos do **SUBLOCADOR**, em relação ao sublocatário, são os mesmos que existem entre o locador e o locatário, onde deveria este, pagar os alugueres correspondente ao tempo em que permaneceu no imóvel, **porém se o locador estivesse de acordo, o qual não é o caso.**

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA elucida que: “O objetivo do contrato de locação, ao contrário do que ocorre na compra e venda, não é a transferência da propriedade, e sim, a posse”. O locatário passa a ser possuidor direto do imóvel, conservando o locador a posse indireta.

Quanto às jurisprudências, militam em favor do requerente, sendo este, vítima por duas oportunidades, ou seja, ao locar seu imóvel com a intenção de obter alguma renda, não recebeu os valores referentes ao aluguel deste, tanto pelo locatário, quanto ao atual morador que está na posse irregular de seu imóvel.



Número do processo: 2.0000.00.318728-4/000(1)

EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL E LEGAL. SUBLOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. ARTIGO 14 DA LEI DO INQUILINATO.

Número do processo: 1.0145.07.418362-8/001(1)

Numeração Única: 4183628-93.2007.8.13.0145

Data da Publicação: 29/01/2008 **EMENTA:** EMBARGOS DE TERCEIRO - LIMINAR - AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS - EXPRESSA VEDAÇÃO CONTRATUAL À SUBLOCAÇÃO - FALTA DE CONSENTIMENTO DO LOCADOR - INEXISTÊNCIA DE GARANTIAS AO SUBLOCATÁRIO IRREGULAR - SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA AÇÃO DE DESPEJO - RECURSO IMPROVIDO.

TJMS - Apelação Cível: AC 7552 MS 2005.007552-1

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - MANDADO DE DESPEJO - EMBARGOS DE TERCEIRO - IMPROPRIEDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.046 DO CPC - SUBLOCATÁRIO IRREGULAR - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

Agravo de Instrumento AG 1189193000 SP (TJSP)

Reintegração de posse. Ação dirigida contra o sublocatário não autorizado pelo contrato. Qualidade de sublocatário não comprovada. Retomada que não prescinde da rescisão do contrato de locação. Decisão que impõe à Autora a emenda da inicial, com alteração do pedido. Irrecorribilidade. Agravo conhecido em parte e na parte conhecida, desprovido.

TJSP - 13 de Novembro de 2008

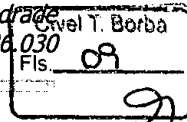
"EMENTA: AGRAVO INTERNO. PROVIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR



FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANCA. ANTECIPACAO DE TUTELA. CASO CONCRETO. MATERIA DE FATO. PLAUSIVEL E A CONCESSAO DE TUTELA ANTECIPADA PARA O FIM DE DETERMINAR A DESOCUPACAO DO IMOVEL LOCADO NO PRAZO DE QUINZE DIAS, JA QUE HA PROVA DO NAO-PAGAMENTO DOS ALUGUEIS E INDICIOS DE RELACAO ENTRE LOCADOR, DEMANDANTE, E LOCATARIOS, DEMANDADOS, POIS QUEM PARTICIPA, DE FORMA DIRETA, DA RELACAO DE DIREITO, E PARTE PASSIVA NA RELACAO PROCESSUAL, ONDE ESSA RELACAO DE DIREITO E DEBATIDA. O RISCO DE DANO IRREPARAVEL, PATRIMONIAL, REVELA-SE EVIDENTE E SE ENCONTRA SUFICIENTEMENTE COMPROVADO. ESTAO PRESENTES, PORTANTO, OS REQUISITOS NECESSARIOS A ANTECIPACAO DOS EFEITOS DA TUTELA JURIDISCIONAL (ARTIGO 273, INCISO I, DO CPC). NEM MESMO O OBICE DA IRREVERSIBILIDADE E RAZAO PARA O NAO DEFERIMENTO DE TAL PRETENSAO ANTECIPATORIA, EM FACE DO DISPOSTO NA PARTE FINAL DO ARTIGO 64, § 2º, DA LEI Nº 8.245/91. DECISAO QUE DEU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE SE MANTEM PELOS SEUS PROPRIOS FUNDAMENTOS JURIDICOS, LEGAIS E FATICOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AGRAVO Nº. 70003395316, DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: DES. VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS, JULGADO EM 07/11/01)".

Sobre notificações, entende-se que, há a desnecessidade quando o a ação de despejo, se faz por falta de pagamento, bastando a prova de locador, para aferição da legitimidade ativa, nas ações de despejo.

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR – CERCEAMENTO DE DEFESA – REJEITADA – MÉRITO – AUSÊNCIA DE MORA QUANDO DA NOTIFICAÇÃO – DESNECESSIDADE – FALTA DE PAGAMENTO – RESCISÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL – RECURSO IMPROVIDO. Não ocorre cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide, quando a prova requerida não se apresenta capaz de alterar o resultado do julgamento. O locador não está obrigado a constituir previamente em mora o inquilino como condição de procedibilidade à ação de despejo por falta de pagamento ou para propor ação de



execução de título extrajudicial, pois tal decorre da incidência do termo contratual ou legal sem a prova do pagamento, portanto, é desnecessária a notificação ou aviso. (TJMT. APELAÇÃO CÍVEL Nº. 40284/2008. SEGUNDA CÂMARA CÍVEL. Relatora DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS. Data de Julgamento 10/09/2008)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO INDETERMINADO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PROVA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL E NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE. É desnecessária a prova de propriedade do imóvel, exigida apenas nas demandas fundadas no inc. IV do art. 9º, inc. IV do art. 47 e inc. II do art. 53, todos da Lei nº. 8.245/91. Fora dessas hipóteses, basta a prova da condição de locador para a aferição da legitimidade ativa nas ações de despejo. A falta de pagamento dos aluguéis constitui inadimplemento da locatária e enseja a rescisão do contrato de locação, nos termos do inc. III do art. 9º da Lei nº. 8.245/91. **Considerando que o motivo ensejador da rescisão do contrato é a falta de pagamento, é desnecessária notificação prévia da locatária para a desocupação do imóvel.** RECURSO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº. 70022813620, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Helena Ruppenthal Cunha, Julgado em 04/06/2008).

"A lei não exige a notificação prévia do locatário, quando se tratar de retomada motivada. É totalmente desnecessária a notificação prévia, com o prazo de um mês do art. I. 209 do C.C. que se trata de retomada motivada de imóvel residencial." "IN" RT 538.167.

4) DA LIMINAR

Lei de Nº 12.112 /2009.

"Art. 59. (...)

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



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.

As hipóteses trazidas pela Lei do Inquilinato onde se faz possível a concessão da liminar são: rescisão bilateral ou mútuo acordo, rescisão do contrato de trabalho, término do prazo da temporada, morte do locatário e, **finalmente, extinção da locação, quando o sublocatário se nega a desocupar o imóvel**

Uma vez presentes nessas situações o *fumus bonis iuris* e o *periculum in mora* impõe-se a concessão da liminar determinando o despejo num prazo de 15 (quinze) dias, sendo que a saída forçada do locatário é condicionada ao oferecimento de caução pelo locador, nos moldes do parágrafo 1º do art. 59 da lei.

5) DO PEDIDO

Diante dos fatos requer:

a) Seja, expedido mandado liminar para **desocupação do imóvel**, no prazo legal, citando o **Requerido**, no endereço informado no **preâmbulo desta inicial** para, querendo, contestar o pedido, sob pena de revelia.

b) Citação do sublocatário, Sr. Marcelo Kosmal, nos termos da Lei Inquilinária, artigo 59 , §2º, no endereço constante também na inicial, ou seja, no endereço do imóvel do requerente.



c) Seja determinada abertura de conta para depósito da caução exigida no §1º do artigo 59 da Lei de Locação.

d) Seja julgado procedente o pedido, qual seja, determinar a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, pelo prazo legal, sob pena de despejo.

e) A condenação do **Requerido** no pagamento das custas e honorários advocatícios no montante de 20% sobre o valor da causa, caso entendimento seja diverso, que as mesmas sejam pagas ao final.

f) Provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, em especial a testemunhal e documental, inclusive o depoimento pessoal do Requerido.

Dá-se à causa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para efeitos de alçada.

Nestes termos,
Respeitosamente
Pede e espera deferimento.

Telêmaco Borba, 26 de dezembro de 2009.

TICIANA REIS DE ANDRADE
OAB/PR 36.030