



Número: **0840781-77.2025.8.15.2001**

Classe: **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **14/07/2025**

Valor da causa: **R\$ 143.961,20**

Assuntos: **Inadimplemento, Locação de Imóvel**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MASSAI CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA (AUTOR)		Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)	
FRANCISCO HUGO CIPRIANO ALVES (REU)			
RAIMUNDA ALVES DE SOUSA CIPRIANO (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
116250540	14/07/2025 20:48	Petição Inicial	Petição Inicial

AO JUÍZO DE DIREITO DA ____ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA (PB)

MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.295.921/0001-91, estabelecida na Av. Monteiro da Franca, nº 1092, Manaíra, nesta Capital, CEP: 58038-320, vem, muito respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, constituídos nos termos do instrumento procuratório anexo, com endereço profissional na Av. Monteiro da Franca, 1092, sala 05, Manaíra, João Pessoa - PB, vem, propor a presente:

**AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E DE DEMAIS ENCARGOS
C/C PEDIDO DE TUTELA**

em face de **FRANCISCO HUGO CIPRIANO ALVES**, brasileiro, farmacêutico, portador do RG nº 3.349.009 SSP/PB, inscrito no CPF nº 088.762.764-16, com endereço na Avenida Pombal, nº 665, sala 101, Manaíra, João Pessoa/PB, e **RAIMUNDA ALVES DE SOUZA CIPRIANO**, brasileira, casada, portadora do RG nº 1.112.971 2º VIA SSDS/PB, inscrito no CPF sob o nº 601.167.144-68, residente e domiciliado na Rua Antônio Luiz Andrade, Centro, Cep: 58.824-000 – Sandra Cruz-PB, pelos motivos e razões de direito a seguir delineados:

1. PREAMBULARMENTE

1.1 DO ENDEREÇO PARA INTIMAÇÕES – Art. 103, I e 1003 do NCPC.

Para os efeitos de Intimações, requer-se que todas e quaisquer NOTIFICAÇÕES/INTIMAÇÕES, via eletrônica ou Diário Oficial da Justiça, sejam



EXCLUSIVAMENTE em nome de **DR. VLADIMIR MINÁ VALADARES DE ALMEIDA, OAB/PB 12360** ou pelo e-mail: advogados@mina.adv.br, sob pena de nulidade.

Por cautela, para maior segurança processual, requer aos Requerentes que sejam realizadas notificações – utilizando-se do teor contido nos artigos 103, inciso I e 1003 do NCPC, sob pena de nulidade.

1.2. DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

A Promovida faz jus à concessão do BENEFÍCIO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA, haja vista que não possuem rendimentos suficientes para custear as despesas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo patrimonial de sua empresa. Tal pleito se justifica em disposição constitucionalmente assegurada pela Constituição Federal, conforme o artigo 5º, LXXIV e nos termos dos art. 98 e 99 da Lei nº 13.105/2015, vejamos:

Constituição Federal - **Artigo 5º** - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

Art. 98/NCPC. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

(...)

§5º A gratuidade poderá ser concedida em relação a algum ou a todos os atos processuais, ou consistir na redução



percentual de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

É sabido que atualmente o benefício da gratuidade processual é concedido às pessoas Jurídicas que comprovarem a necessidade de concessão do benefício. Vejamos o entendimento dos tribunais:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BENEFÍCIO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. PROVIMENTO LIMINAR DO AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA FORMA DO ART. 557, § 1.º-A, DO CPC. **Em situações excepcionais, é até possível a concessão do benefício da A.J.G. às pessoas jurídicas (empresas individuais ou que não exerçam atividade lucrativa, ou mesmo falidas), desde que devidamente comprovada a alegada impossibilidade de pagamento. E, na espécie, estando comprovada a impossibilidade, é ser deferido o benefício. AGRAVO PROVIDO LIMINARMENTE** (Agravado de Instrumento Nº 70014458541, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Henrique Osvaldo Poeta Roenick, Julgado em 01/03/2006)

Verifica-se, pois, do cotejo dos dispositivos legais acima transcritos, com a declaração de hipossuficiência financeira, que o Promovido tem direito e requer os benefícios da JUSTIÇA GRATUITA, pois não possui condições para, sem o prejuízo de sua manutenção e de suas atividades, arcar com as custas do processo sem prejuízo do seu funcionamento, uma vez que, paga as suas despesas com o rateio dos condôminos, pugnando-se, desde já, que lhe seja concedido os benefícios da gratuidade de justiça, de que trata a legal supra.

Finalmente, a Promovente pugna que Vossa Excelência conceda os benefícios da gratuidade em virtude dos elementos que dispõe os autos para sua concessão. Porém, **caso não seja este o vosso entendimento, requer a V. Exª que defira em benefício do exequente o PARCELAMENTO ou REDUÇÃO das custas ou a gratuidade judiciária tão somente**



para fins de suspensão de antecipação das custas e diligências, que deverão ser adimplidas ao final da demanda, pela parte sucumbente.

2. DO ESCORÇO FÁTICO

O Autor, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel, Empresarial M3, endereçado na Avenida Pombal, nº 665, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP.: 58038-240, firmou em **26 de outubro de 2022**, um contrato de locação não residencial com o Sr. **Francisco Hugo Cipriano Alves, e sua fiadora, Raimunda Alves de Sousa Cipriano**, referente a sala comercial de número 101. O prazo inicial da locação era de 36 meses e seu término se daria em outubro de 2025, conforme documento anexo.

Ficou convencionado entre as partes, no contrato de locação anteriormente avençado, que o aluguel seria pago mensalmente da seguinte forma: R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais) sendo este valor pago durante os 12 (doze) primeiros meses, após isto o valor a ser pago será de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), pago ao Autor por meio de transferência bancária ou boleto bancário emitido pelo locador (Autor), com vencimento no quinto dia de cada mês, iniciando os pagamento em 05 de fevereiro de 2023, conforme contrato anexo.

Como garantia do negócio, fora indicado como fiadora a Sra. Raimunda Alves de Sousa Cipriano

Desde o início do contrato de locação, o contrato estava sendo inadimplido pelo Promovido, mesmo tendo sido realizada tratativas de negociação e parcelamento, este quedou-se inerte no pagamento das parcelas devidas do contrato.

A empresa Locadora, ora Promovente, não envidou esforços para que o contrato fosse cumprido pela parte Promovida, enviando notificações de débito e realizando renegociação da dívidas, contudo, mesmo assim, o Promovido até o momento não quitou seu débito.

Assim, hoje **encontram-se inadimplentes os aluguéis referentes aos meses de julho de 2023 até junho 2025, totalizando R\$ 138.937,70 (cento e trinta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e setenta centavos).**

Além dos valores mensais a título de aluguel, é cabido ao locatário, ora Promovido, o pagamento dos encargos referente às despesas regulares, tais como consumo de água, luz, IPTU,



TCR, cotas condominiais ordinárias e quaisquer outros serviços contratados, os quais deverão ser quitados junto às respectivas administradoras e/ou fornecedores.

Contudo, a empresa Promovente em consulta junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa verificou débito da sala locada ao Promovido referente à IPTU e TCR dos anos de 2024 e 2025, que somados perfazer o valor de R\$ 5.023,50 (cinco mil e vinte e três reais e cinquenta centavos).

Vale pontuar que, o imóvel ainda está em uso pelo Promovido até o momento do ingresso da presente demanda.

Assim, vê-se que o Promovente, descumpriu obrigações basilares do contrato de locação, estando hoje inadimplente num total de R\$ 143.961,20 (cento e quarenta e três mil novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos), além das obrigações que se vencerem no decorrer desta demanda, além de juros legais e atualização monetária, razão pela qual pugna-se pelo despejo e condenação na obrigação de pagar o valor em questão.

3. DOS FUNDAMENTOS

3.1. DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA FIADORA

Excelência, é plenamente legítima a inclusão do fiador no polo passivo da presente demanda, ao lado do locatário, na ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios. Tal legitimidade decorre do contrato anteriormente avençado, em que o fiador se obriga acessoriamente pelas obrigações do locatário.

Ademais, a Lei do Inquilinato traz a previsão da cobrança ao fiador, nas ações de despejo por inadimplemento, não só valor dos aluguéis, mas também das obrigações acessórias. Vejamos:

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)



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.**

Assim, a garantia pessoal avençada no contrato de locação, gera ao fiador a responsabilidade pelo adimplemento das obrigações assumidas neste, inclusive no que se refere aos débitos decorrentes de aluguéis vencidos e demais encargos contratuais.

Ademais, a jurisprudência é pacífica quanto à legitimidade do fiador neste sentido. Vejamos:

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - CUMULAÇÃO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS - FIADOR - LEGITIMIDADE PASSIVA EM FACE DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. Os fiadores, devedores solidários, são partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida contra a inquilina.(TJ-SP - APL: 2659996720108260000 SP 0265999-67.2010 .8.26.0000, Relator.: Renato Sartorelli, Data de Julgamento: 29/02/2012, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/03/2012)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DOS FIADORES. GARANTIDORES LEGITIMADOS PASSIVAMENTE QUE RESPONDEM PELAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, na qual os fiadores, ora apelantes, são legitimados passivamente e respondem pelas obrigações do locatário tendo em vista a garantia pessoal prestada, sendo possível a cumulação do



pedido de devolução do imóvel e/ou de rescisão contratual com a cobrança dos aluguéis em atraso. **Os garantidores se comprometeram expressamente como devedores principais**, renunciando ao benefício de ordem, pela responsabilidade solidária até a devolução das chaves, nos termos do artigo 39 da Lei do Inquilinato. CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do recurso. (TJ-RJ - APELAÇÃO: 00091171120208190066 202300197274, Relator.: Des(a). CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA, Data de Julgamento: 12/03/2024, OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA, Data de Publicação: 14/03/2024)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E COBRANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES. ART. 62, I, DA LEI 8.245/91. PRELIMINAR REJEITADA. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.** - De acordo com a teoria da asserção, a legitimidade da parte decorre da titularidade dos interesses em conflito e deve ser analisada de forma abstrata, desvinculada de apreciação probatória e da discussão acerca do mérito. Neste contexto, **é parte legítima para figurar no polo passivo de Ação de Cobrança de encargos locatícios o fiador do contrato de locação** - É possível cumular-se ao pedido de devolução do imóvel a cobrança dos aluguéis em atraso e demais encargos decorrentes do contrato de locação. Assim, **por ser o fiador garantidor da obrigação assumida pelo locatário, é legítimo que figure no polo passivo da relação processual, caso o afiançado não cumpra a obrigação estabelecida no contrato** - Em se tratando de ação de despejo por falta de



pagamento, a mora do locatário é ex re, isto é, decorre do simples vencimento da prestação, sem necessidade de prévia notificação. (TJ-MG - AC: 10000204974547001 MG, Relator.: José Marcos Vieira, Data de Julgamento: 09/12/2020, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/12/2020)

Além do acima exposto, conforme consta do contrato anteriormente avençado, **houve renúncia expressa aos benefícios previstos nos artigos 821, 823, 827 e 834 a 839 do Código Civil, não lhe assistindo o benefício de ordem em execução contratual, se responsabilizando solidariamente com o locatário, ora Promovido, por todas as obrigações, condições e demais ajustes estabelecidos no contrato de locação.**

Portanto, devidamente caracterizada a relação jurídica obrigacional, é indiscutível a legitimidade do fiador para integrar a presente demanda, sendo parte responsável pelo inadimplemento contratual do locatário, nos limites da fiança prestada.

3.2. DO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS. DA COBRANÇA DOS VALORES DEVIDOS.

A Lei nº 8.245, de 18.10.1991, que regula as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela atinentes, prevê o seguinte:

Art. 5º. Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

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)



(...)

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

Sabe-se que a obrigação de pagar o preço ajustado pelo aluguel por parte do locatário é a principal obrigação que ele sustenta durante a relação contratual locatícia e a isso também se inclui as demais despesas do imóvel, tais como taxas, impostos e cotas condominiais, de sorte que até pela falta de pagamento somente destas despesas, mesmo sendo pagos os aluguéis, é possível que seja deferido o despejo do locatário.

No caso dos autos, sem maiores digressões, encontra-se o contrato em questão em absoluto descumprimento, posto que o Promovido desde julho de 2023 não paga qualquer aluguel, bem como não tem arcado com as despesas do imóvel, incluindo os valores referentes ao IPTU e TCR anual (exercícios de 2024 e 2025), totalizando uma dívida ativa junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa de **R\$ 5.023,50 (cinco mil e vinte e três reais e cinquenta centavos)**, em nome do locador, ora Promovente.

Desse modo, **não há mais como subsistir a relação locatícia havida no contrato que ora se discute, razão pela qual pugna-se desde logo pela declaração de desfazimento/rescisão do contrato de locação havido entre as partes, sendo decretado o despejo, concedendo o prazo legal para que o bem seja desocupado e restituído da forma em que foi entregue.**

Não obstante, embora haja aparente a incompatibilidade entre ritos, nota-se a previsão legal permissiva da cumulação entre o pedido de despejo e a declaração de desfazimento do contrato com o pedido de cobrança dos valores devidos, tendo em vista ainda que o pedido se baseia no desfazimento do vínculo em virtude do descumprimento da obrigação de pagar em questão.

Por conseguinte, uma vez desfeito o contrato de locação pactuado entre as partes, e tendo em vista estarem inadimplentes os valores dos alugueis vencidos a partir do mês de julho de 2023, faz jus os Requerente o recebimento desses valores, devidamente atualizados, conforme prevê o art. 62 da Lei 8.245/1991:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferença




MINÁ&ALVES
ADVOCACIA

de alugueis, 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 alugueis 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 o valor do débito.

(...)

VI – Havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos alugueis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado o valor do débito;

Assim, apresenta-se ao Juízo, abaixo, a tabela com os valores atualizados e acrescidos de juros legais e multa constantes em contrato referente aos alugueis atrasados:

Data vcto	Cliente	Documento	Título	Parc	TC	Unid. princ	Valor original	Id	Dt cálculo	Saldo atual	Dias	Acrescimo	Desconto	Seguro	Taxa adm	Total
15/07/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	46-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	701	1.235,64	0,00	0,00	0,00	5.535,64
30/07/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	38-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	687	604,95	0,00	0,00	0,00	2.754,95
15/08/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	47-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	672	1.183,53	0,00	0,00	0,00	5.483,53
30/08/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	38-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	657	578,10	0,00	0,00	0,00	2.728,10
15/09/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	48-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	641	1.128,30	0,00	0,00	0,00	5.428,30
30/09/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	46-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	624	548,82	0,00	0,00	0,00	2.698,82
15/10/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	46-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	610	1.073,64	0,00	0,00	0,00	5.373,64
30/10/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	41-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	596	524,30	0,00	0,00	0,00	2.674,30
15/11/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	50-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	579	1.019,53	0,00	0,00	0,00	5.319,53
30/11/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	42-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	565	497,36	0,00	0,00	0,00	2.647,36
15/12/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	51-S°C	PM	Loja 101	4.300,00	0	01/06/2025	4.300,00	550	969,50	0,00	0,00	0,00	5.269,50
30/12/2023	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	43-S°C	PR	Loja 101	2.150,00	0	01/06/2025	2.150,00	532	488,95	0,00	0,00	0,00	2.638,95
15/01/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	52-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	519	969,08	0,00	0,00	0,00	5.469,08
15/02/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	53-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	488	904,14	0,00	0,00	0,00	5.404,14
15/03/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	54-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	459	853,35	0,00	0,00	0,00	5.353,35
15/04/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	55-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	428	799,50	0,00	0,00	0,00	5.299,50
15/05/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	56-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	398	747,66	0,00	0,00	0,00	5.247,66
15/06/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	57-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	365	691,66	0,00	0,00	0,00	5.191,66
15/07/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	58-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	337	644,67	0,00	0,00	0,00	5.144,67
15/08/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	59-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	306	592,94	0,00	0,00	0,00	5.092,94
15/09/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	60-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	274	540,02	0,00	0,00	0,00	5.040,02
15/10/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	61-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	245	492,76	0,00	0,00	0,00	4.992,76
15/11/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	62-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	211	437,45	0,00	0,00	0,00	4.937,45
15/12/2024	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	63-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	183	392,89	0,00	0,00	0,00	4.892,89
15/01/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	64-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	153	345,41	0,00	0,00	0,00	4.845,41
15/02/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	65-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	120	293,24	0,00	0,00	0,00	4.793,24
15/03/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	66-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	92	250,22	0,00	0,00	0,00	4.750,22
15/04/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	67-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	63	209,18	0,00	0,00	0,00	4.709,18
15/05/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	68-S°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	33	161,47	0,00	0,00	0,00	4.661,47
15/06/2025	Francisco Hugo Cipriano Alves (3226)	CT.101	8947	69°C	PM	Loja 101	4.500,00	0	01/06/2025	4.500,00	1	92,14	0,00	0,00	0,00	4.592,14
Total do cliente							119.700,00			119.700,00		19.237,70	0,00	0,00	0,00	138.937,70
Total da empresa							119.700,00			119.700,00		19.237,70	0,00	0,00	0,00	138.937,70
Total geral							119.700,00			119.700,00		19.237,70	0,00	0,00	0,00	138.937,70

Assim, o Autor é hoje credor da quantia de **R\$ 138.937,70 (cento e trinta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e setenta centavos)** a título de aluguel, sem prejuízo dos alugueis e demais despesas que se vencerem ao longo deste processo, além do valor de **R\$ 5.023,50 (cinco mil e vinte e três reais e cinquenta centavos)** referentes ao IPTU e TCR de 2024 e 2025 que se encontram em aberto e, somados, perfazem o débito total de **R\$ 143.961,20**

Empresarial Massai - Sala 05 - Manaíra
Av. Monteiro da Franca, 1092.
38-320, João Pessoa - PB

+55 83. 3221-0634
+55 83.98858-8836

mina_advocacia
advogados@mina.adv.br
www.mina.adv.br



(cento e quarenta e três mil novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos) porquanto pugna desde logo pela condenação do Promovido ao pagamento da quantia devida.

4. DA TUTELA DE URGÊNCIA. PEDIDO LIMINAR DE DESPEJO.

Como se observa, o pleito destes autos é de desfazimento da relação locatícia com a consequente desocupação do imóvel, além do pedido de cobrança dos valores inadimplidos.

Muito embora as tutelas de urgência estejam reguladas pelo Código de Processo Civil, que estabelece requisitos próprios para o tipo de tutela, é preciso ter em conta que a tutela de urgência ora perquirida tem como base legal a Lei do Inquilinato que, apesar de anterior ao CPC, é especial e, nos limites de sua especialidade, deve ser atendida conforme prevê o § 2º do art. 1.046 do CPC, segundo o qual “permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código”.

Outrossim, a probabilidade do direito vindicado resta demonstrada ante a falta de pagamento dos aluguéis por parte do réu, bem como o perigo de dano também que não é sequer iminente, mas já existente, haja vista que o Autor, ao revés do que deve ser a locação de um imóvel, têm suportado os prejuízos de ter diminuída seus rendimentos, além de terem seu imóvel deteriorado e coberto de dívidas de consumo de bens essenciais.

A Lei nº 8.241/1991, por sua vez, estabelece no art. 59, § 1º que será concedida liminar de desocupação desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Vejamos:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a 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.

Em linhas gerais, são requisitos para a concessão da liminar de despejo previstos em lei (1) a falta de pagamentos dos aluguéis, (2) ausência de garantia contratual ou extinção da garantia e (3) prestação de caução equivalente a três meses de aluguel.

No caso dos autos, conforme fundamentação do tópico anterior e documentação acostada aos autos, **não pairam dúvidas acerca da falta de pagamento dos aluguéis em questão, bem como de que o contrato de locação não está mais suportado por qualquer garantia, cabendo-nos agora discorrer acerca da prestação de caução.**

A jurisprudência vem adotando o entendimento de que em alguns casos a exigência de caução se torna muito gravosa para o proprietário, quando o valor da dívida é superior ao valor a ser caucionado, permitindo a compensação pelo crédito dos aluguéis em atraso.

O Promovente, já vem suportando prejuízos decorrentes da inadimplência do réu, de modo que despender hoje o valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) a título de caução, os quais se quer foram quitados de forma integral, quando a dívida do réu se aproxima dos cinquenta mil reais chega a ser um despropósito e por demais gravoso ao Autor, o que inviabilizaria até mesmo este pedido.

A compensação dos valores para fins de caucionar o pedido de liminar de despejo revela-se, portanto, medida que se impõe e encontra-se bastante amparada pela jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. PEDIDO DE DESOCUPAÇÃO LIMINAR. DEFERIMENTO. INSURREIÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE GARANTIA LEGAL DO CONTRATO. DESNECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. VALOR DA DÍVIDA SUPERIOR AO VALOR A SER CAUCIONADO. PRESENÇA DOS REQUISITOS ENSEJADORES DA MEDIDA DE URGÊNCIA. NEGADO PROVIMENTO DO AGRAVO. - Em se tratando de pedido de concessão de tutela de urgência, cumpre assentar que, em sede de cognição sumária, a concessão da providência pleiteada haverá de



satisfazer, simultaneamente, os pressupostos legais atinentes à fumaça do bom direito, bem como o perigo na demora, além da reversibilidade dos efeitos da decisão, sendo insuficiente a sua demonstração parcial. - O art. 59, §1º, inciso IX, da Lei nº. 8.245/91, acrescentado pela Lei nº. 12.112/09, estabeleceu expressamente a possibilidade do deferimento de liminar, em caso de falta de pagamento de aluguel e acessórios nos contratos nos quais inexistia qualquer uma das garantias previstas no art. 37 do referido diploma legal. - A jurisprudência vem adotando o entendimento de que, em alguns casos, a exigência da prestação de caução no valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel se torna muito gravosa para o proprietário, quando o valor da dívida é superior ao valor a ser caucionado, permitindo a compensação pelo crédito dos alugueis em atraso. (0803803-03.2019.8.15.0000, Rel. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque, AGRAVO DE INSTRUMENTO, 3ª Câmara Cível, juntado em 14/11/2019)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO – PRELIMINARES – 1) ILEGITIMIDADE ATIVA – REJEIÇÃO – 2) LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – REJEIÇÃO – MÉRITO - CONTRATO DE ALUGUEL – AUSÊNCIA DE PAGAMENTO – SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO PELO CRÉDITO DOS ALUGUÉIS EM ATRASO – POSSIBILIDADE - DESPROVIMENTO DO AGRAVO. (0802325-91.2018.8.15.0000, Rel. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque, AGRAVO DE INSTRUMENTO, 3ª Câmara Cível, juntado em 30/11/2018)

Outros Tribunais brasileiros, a exemplo do TJRS, também têm adotado o mesmo entendimento. A conferir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. LOCAÇÃO. DESPEJO. EXECUÇÃO



PROVISÓRIA. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO POR CRÉDITOS DECORRENTES DE ALUGUEIS EM ATRASO. Existindo sentença que decretou despejo por falta de pagamento de alugueis, é possível que sejam dados em caução os créditos correspondentes aos locativos em atraso. Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravado de Instrumento N° 70051869204, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 05/12/2012).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. DESPEJO. EXECUÇÃO PROVISÓRIA. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO POR CRÉDITOS DECORRENTES DE ALUGUEIS EM ATRASO. Arts. 63, § 4º, e 64, da Lei nº 8.245/91. Existindo sentença que decretou o despejo do agravado por falta de pagamento de alugueis, é possível que sejam dados em caução créditos decorrentes dos locativos em atraso. Entendimento do STJ e deste Pretório. Agravo de instrumento provido, em decisão monocrática. (Agravado de Instrumento N° 70038343711, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio dos Santos Caminha, Julgado em 14/09/2010)

É cristalino que os Tribunais, na ausência de dispositivo de lei mais severo que admita a retomada da posse de forma mais rápida nos casos de inadimplência dos contratos de locação com garantia, o que os tornaria mais equilibrados resgatando a confiança dos investidores, têm se posicionado no **sentido de acolher pedido de tutela antecipada observando as peculiaridades de cada caso**, hipóteses estas que se assemelham muito com o caso em tela.

Permanecendo a atual conjuntura, não será possível ao postulante a locação do imóvel a pessoa diversa durante longo interregno, fato que obstará a aferição de rendimentos. E, como destacado, o importe monetário obtido através da locação do imóvel descrito ao longo dos autos compõem uma parcela dos rendimentos do requerente.



Assim, utilizando-se como garantia os valores em atraso, conforme entende possível a melhor jurisprudência, **requer a este Douto Juízo o deferimento do pedido liminar de despejo, para que seja expedido o respectivo mandado de despejo para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, com a advertência de que findo o prazo assinado, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento (art. 65 da Lei n. 8.245/91).**

5 – DOS REQUERIMENTOS FINAIS

Ante tudo quanto exposto, argumentado e provado, requer ao Juízo:

- a) Deferir o pedido de **Justiça Gratuita** devido ao fato de o Demandante não poder arcar com as custas processuais sem comprometer o seu funcionamento, devendo ser beneficiado nos termos do art. 5º, inciso LXXIV da Constituição Federal em conjunto com o art. 98, do CPC
- b) Caso entenda de modo diverso, requer a V. Exª, alternativamente, que defira em benefício do Exequente o parcelamento das custas no patamar máximo ou a gratuidade judiciária tão somente para fins de suspensão de antecipação das custas e diligências, que deverão ser adimplidas ao final da demanda, pela parte sucumbente;
- c) A **Concessão Da Tutela De Urgência**, como deferimento do pedido liminar de despejo do réu, expedindo-se o competente mandado de despejo para **desocupação do imóvel dentro do prazo legal de quinze dias**, com a advertência de que findo o prazo assinado, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento (art. 65 da Lei n. 8.245/91), nos exatos termos do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, autorizando que o valor da caução seja compensado com o valor da dívida;
- d) Determinar a expedição do competente mandado de **citação dos executados** para responderem no prazo legal, sob pena de não o fazendo, ser-lhe imposta pena de confissão;
- e) Determinar que os Executados procedam com o **depósito dos valores dos aluguéis e demais despesas do imóvel**, que forem vencendo até a prolação da sentença e respectivo trânsito em julgado ou a desocupação do imóvel, o que vier a ocorrer primeiro, nos moldes do artigo 62, V da Lei de Locação;



f) Ao final, **SEJA A PRESENTE AÇÃO JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE** para o fim de declarar rescindido o presente contrato de locação existente entre Autor e o Réu, nos termos do artigo 62, I da Lei de Locação consolidando a tutela antecipada para desocupação do imóvel, além de condenar o Réu ao pagamento da quantia **R\$ 143.961,20 (cento e quarenta e três mil novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos)** além dos alugueis e despesas que se vencerem até a data da efetiva desocupação, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, mais custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85 do CPC.

g) Por fim, protesta e requer provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, especialmente pelos documentos juntados, oitiva de testemunhas, e se necessário pelo depoimento pessoal das partes

Dar-se à presente causa o valor de R\$ 143.961,20 (cento e quarenta e três mil novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos).

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

João Pessoa – PB, 14 de julho de 2025.

Vladimir Miná Valadares De Almeida
OAB/PB nº 12.360

Cleciana Pontes De Melo Cartaxo
OAB/PB nº 25.840

