

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ____ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO PAULO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

(NOME REQUERENTE), (QUALIFICAÇÃO), inscrita no CPF sob o nº **XXXXXX**, residente e domiciliada na **(ENDEREÇO COMPLETO)**, por intermédio de sua advogada abaixo assinado, conforme instrumento de procuração em anexo, onde receberá intimações e notificações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

**AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS C/C MULTA
CONTRATUAL**

em face de **(NOME REQUERIDO), (QUALIFICAÇÃO)**, inscrito no CPF sob o nº **XXXXXX**, residente e domiciliado em **(ENDEREÇO COMPLETO)**.

I) Das Preliminares

1.1 Da necessidade de concessão do benefício de Justiça Gratuita

A Autora, atualmente, não possui condições financeiras para arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do seu sustento e de sua família. Declara, para os devidos fins, ser pessoa hipossuficiente na acepção jurídica do termo, conforme declaração anexa. A Constituição Federal assegura, no artigo 5º, inciso LXXIV, o acesso à justiça gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos. A Lei nº 1.060/50, recepcionada pela

Constituição, regulamenta a assistência judiciária aos necessitados. Diante do exposto, requer-se a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, nos termos da Lei nº 1.060/50 e do artigo 98 do Código de Processo Civil, para que possa exercer plenamente seu direito de acesso à justiça.

II) Dos Fatos

Em **(INFORMAR A DATA)**, formalizou-se, através de contrato de locação, a locação do imóvel situado na **(ENDEREÇO COMPLETO)**. O locatário, **(NOME COMPLETO)**, **(QUALIFICAÇÃO)**, portador da Carteira de Identidade nº **XXXXX** e CPF nº **XXXXX**, demonstrou plena capacidade para o ato, firmando o contrato com vigência prevista para o período de **(DESCREVER PERÍODO LOCAÇÃO)**, totalizando 30 meses. O valor mensal da locação foi estipulado em **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**.

Para garantir o cumprimento das obrigações contratuais, foi estabelecida a quantia de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** a título de caução, correspondente a três meses de aluguel. Desta quantia, **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** foram pagos à vista, no momento da assinatura do contrato. Os **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** restantes, conforme acordado, seriam destinados à realização de reparos no imóvel, conforme especificado no contrato, com a apresentação das notas fiscais comprovando a execução dos seguintes serviços: troca do piso e azulejos do banheiro do meio, incluindo a faixa decorativa; refazer o piso do banheiro da suíte, após a remoção da hidromassagem; instalação de rodapés na sala; pintura interna do imóvel; e adequação da parte elétrica, incluindo tomadas e luminárias.

Contudo, após a imissão na posse do imóvel, o **(DESCREVER NOME)** alegou dificuldades financeiras, descumprindo o acordo de realizar os reparos prometidos. A situação se agravou quando, em **(DATA)**, o locatário desocupou o imóvel, deixando em aberto o pagamento do aluguel com vencimento em **(DATA)**.

Como tentativa de solucionar a pendência, o **(NOME)** emitiu duas notas promissórias: uma no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** e outra no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, totalizando **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, como garantia do pagamento dos valores devidos.

Apesar das diversas tentativas de contato e das promessas de pagamento, o **(NOME)** não honrou seus compromissos, levando ao protesto das notas promissórias. Diante da inadimplência e do descumprimento contratual, procedeu-se à apuração dos débitos, conforme os cálculos a seguir: o valor do aluguel, no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, somado à correção da caução inicial de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, que, atualizada até **(DATA)**, totaliza **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. Considerando o prazo contratual de 30 meses, dos quais apenas 6 foram cumpridos, e a multa contratual estipulada em três vezes o valor do aluguel **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, que corresponde a **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** por mês de descumprimento, e multiplicada pelos 24 meses restantes, perfaz o valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. O valor do aluguel em aberto, com vencimento em **(DATA)**, totaliza **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. Desta forma, o total dos débitos atinge a quantia de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, que, subtraindo a caução corrigida de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, resulta em um saldo devedor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**.

III) Do Direito

No que concerne ao mérito, é imprescindível destacar os seguintes fundamentos de fato e de direito. A análise minuciosa dos acontecimentos e das normas legais aplicáveis demonstra o direito do locador em face do descumprimento contratual por parte do locatário.

3.1 Multa Contratual pela Rescisão Antecipada

A rescisão antecipada do contrato de locação, perpetrada pelo locatário, impõe a aplicação da multa contratual, conforme expressamente previsto na legislação e no instrumento particular firmado entre as partes. O contrato de locação, formalizado em **(DATA)**, estabeleceu um prazo determinado de 30 meses, com início em **(DATA)** e término previsto para **(DATA)**. Contudo, o locatário, em flagrante descumprimento contratual, desocupou o imóvel em **(DATA)**, após apenas 6 meses de cumprimento, caracterizando, inequivocamente, a rescisão antecipada e unilateral do pacto locatício.

A Lei nº 8.245/1991, em seu artigo 4º, é clara ao dispor que, em casos como o presente, o locatário que devolve o imóvel antes do prazo estipulado está obrigado a pagar a multa convencionada. No caso em tela, a multa contratual foi estipulada em valor equivalente a 3 vezes o valor do aluguel, totalizando **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. Considerando que o contrato foi cumprido por apenas 6 dos 30 meses pactuados, a multa proporcional devida pelo locatário corresponde a 24 meses restantes.

A proporcionalidade da multa, neste contexto, é fundamental para a justa recomposição dos prejuízos suportados pelo locador. A aplicação do artigo 571 do Código Civil corrobora essa interpretação, ao prever que o locatário não poderá devolver a coisa alugada antes do vencimento do prazo estipulado, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. Desta forma, a exigência da multa contratual proporcional não apenas encontra amparo legal, mas também se revela essencial para o restabelecimento do equilíbrio contratual, a justa indenização do locador pelos danos decorrentes da interrupção prematura da locação e a preservação da segurança jurídica das relações locatícias.

3.2 Inadimplência do Aluguel e Encargos

A inadimplência do locatário, no que concerne ao pagamento do aluguel e encargos da locação, representa um óbice intransponível ao cumprimento das

obrigações contratuais e legais, ensejando a imediata intervenção do Poder Judiciário para a devida recomposição da esfera patrimonial do locador. A Lei nº 8.245/1991, em seu artigo 23, inciso I, estabelece, de forma clara e peremptória, a obrigação do locatário de efetuar o pagamento pontual do aluguel e dos encargos da locação, constituindo este um dever primordial e essencial para a manutenção do contrato.

No caso em tela, verifica-se que o locatário incorreu em flagrante descumprimento desta obrigação, ao deixar de honrar o pagamento do aluguel referente ao **(DATA)**, no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. Tal omissão, por si só, já configura infração contratual e legal, conforme preceitua o artigo 9º, inciso III, da Lei do Inquilinato, que expressamente prevê o desfazimento da locação em decorrência da falta de pagamento.

A despeito da desocupação do imóvel, a dívida remanescente persiste, e a pretensão do locador em obter a satisfação do crédito é plenamente legítima e amparada pela legislação vigente. O artigo 62, inciso I, da Lei nº 8.245/1991, consolida a possibilidade de cumulação do pedido de rescisão da locação com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, permitindo ao locador perseguir o adimplemento dos valores devidos, mesmo após a entrega das chaves.

Destarte, a conduta do locatário, ao incorrer em mora no pagamento do aluguel, confere ao locador o direito de reaver os valores inadimplidos, acrescidos dos consectários legais e contratuais, a fim de restabelecer o equilíbrio financeiro e resguardar seus direitos.

3.3 Descumprimento da Obrigação de Reparos

O descumprimento da obrigação de realizar os reparos pactuados configura infração contratual e enseja indenização.

No cerne da avença locatícia, repousa a premissa fundamental de que o locatário, ao final da relação, restituirá o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Tal princípio encontra

garantida nos artigos 23, incisos III e V, da Lei nº 8.245/1991, que delineiam as responsabilidades do locatário na conservação do bem locado. No caso em tela, o contrato de locação estabeleceu, de forma clara e precisa, a obrigação do locatário em realizar reparos específicos no imóvel, com recursos provenientes de parcela da caução prestada.

A despeito da clareza da obrigação, o locatário ficou-se inerte, frustrando a legítima expectativa do locador e incorrendo em flagrante violação contratual. A não realização dos reparos, que incluíam a troca de pisos e azulejos, a confecção de rodapés, a pintura interna e a manutenção da parte elétrica, traduz-se em descumprimento contratual, conforme o artigo 9º, inciso II, da Lei do Inquilinato. A alegação de dificuldades financeiras, por si só, não exime o locatário de sua obrigação, constituindo, em verdade, uma tentativa de justificar o injustificável.

Ademais, o artigo 570 do Código Civil, em consonância com o princípio da responsabilidade contratual, estabelece que, em caso de danificação do imóvel por abuso do locatário, o locador poderá rescindir o contrato e exigir perdas e danos. A omissão em realizar os reparos acordados, que eram parte integrante do ajuste locatício, configura um dano ao imóvel e, conseqüentemente, ao patrimônio do locador. A ausência de cumprimento desta obrigação, portanto, legitima a pretensão indenizatória, visando à recomposição integral dos prejuízos suportados.

3.4 Utilização da Caução para Abatimento dos Débitos

A questão central deste subcapítulo reside na aplicação da caução prestada pelo locatário para a mitigação dos débitos por ele incorridos. Em conformidade com o artigo 39 da Lei nº 8.245/1991, as garantias locatícias, dentre elas a caução, estendem-se até a efetiva devolução do imóvel, mesmo na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado. Tal disposição legal visa, primordialmente, a salvaguarda dos interesses do locador,

assegurando-lhe meios de ressarcimento em face de eventuais inadimplementos contratuais.

No caso em apreço, o locatário constituiu caução no valor total de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, sendo **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** adimplidos à vista e **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** destinados a reparos. A legislação, em consonância com a doutrina, permite que a caução seja utilizada para cobrir dívidas do locatário, como no presente caso, em que se constata a existência de débitos relativos à multa contratual pela rescisão antecipada e aluguéis em atraso.

Considerando a finalidade precípua da caução, que é garantir o cumprimento das obrigações locatícias, o locador detém o direito de compensar os valores devidos pelo locatário com o montante da caução. Destarte, a correção monetária incidente sobre o valor pago à vista da caução, que perfaz **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, deve ser considerada para fins de abatimento dos débitos.

Diante disso, e considerando que o locatário incorreu em dívidas que totalizam R\$ 8.500,00, a utilização da caução, devidamente corrigida, é medida que se impõe. A subtração do valor da caução, R **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, do montante total dos débitos, resultará no saldo devedor, o qual será objeto da pretensão judicial. A aplicação da caução, portanto, representa um direito do locador, amparado na legislação e no contrato, visando a justa recomposição de seus prejuízos.

3.5 Validade e Exigibilidade das Notas Promissórias

Após a desocupação do imóvel, e constatados os débitos pendentes, o locatário, Sr. Danilo, emitiu duas notas promissórias, uma no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)** e outra no valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, totalizando **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**. A emissão e aceitação desses títulos de crédito constituem inequívoco reconhecimento da dívida por parte do locatário, bem como um compromisso formal de

adimplemento. Tal ato evidencia, de forma cristalina, a ciência do devedor acerca da existência dos débitos e sua intenção de quitá-los.

O protesto das notas promissórias, em face do inadimplemento do **(NOME)**, atesta a exigibilidade dos títulos e a sua recusa em honrar os compromissos assumidos. O protesto, ato formal e solene, constitui prova robusta da mora do devedor e da exigibilidade da obrigação, nos termos da legislação pertinente.

Ainda que os cálculos dos débitos tenham sido refeitos, resultando em um saldo devedor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, após a compensação da caução, as notas promissórias mantêm sua autonomia e força executiva. Elas representam instrumentos de cobrança independentes e reforçam a pretensão do locador em receber os valores devidos. A existência desses títulos, devidamente protestados, serve como prova cabal da dívida e da má-fé do locatário em não cumprir suas obrigações.

Dessa forma, a emissão e o protesto das notas promissórias conferem ao locador um direito líquido e certo à cobrança dos valores nelas representados, sem prejuízo da possibilidade de se pleitear, em sede de execução, o saldo remanescente que exceda o valor das promissórias, se for o caso, em face da constatação da dívida total.

IV) Das Provas

Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente:

- **Contrato de Locação:** Documento fundamental que comprova a relação jurídica entre as partes, estabelecendo os termos da locação, o valor do aluguel, o período de vigência e as obrigações de cada parte.
- **Termo de Entrega de Chaves:** Documento que comprova a data em que o imóvel foi devolvido pelo locatário, sendo essencial para determinar o período de responsabilidade do mesmo em relação às obrigações contratuais e eventuais débitos.

V) Dos Pedidos

Diante do acima exposto, e dos documentos acostados, é a presente ação para requerer os seguintes pleitos:

- a) A citação do réu para apresentar defesa, sob pena de revelia.
- b) A condenação do réu ao pagamento do saldo devedor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**.
- c) A condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.
- d) A produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente documental, testemunhal e depoimento pessoal do réu.

Requer, finalmente que todas as intimações, publicações e notificações sejam realizadas em nome da subscritora da presente, **(NOME ADVOGADO E NRO OAB)**, com endereço na **(ENDEREÇO COMPLETO)** e **endereço eletrônico: (E-MAIL)**, telefone celular **(NRO TELEFONE)** sob pena de nulidade.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXXXX (ESCREVER POR EXTENSO)**, conforme o art. 292 do Código de Processo Civil.

Nestes termos,

pede-se deferimento,

DATA ____/____/____.

ADVOGADO (NOME)

OAB/SP XXXXXX