Ação de despejo cumulada com cobrança: Petição inicial

Passemos, agora, por aulas práticas apresentando um modelo e o passo a passo para redigir uma petição inicial para a **ação de despejo mais comum**, que é aquela cumulada com cobrança. Nessas hipóteses, é muito comum que os contratos de locação contem com um fiador que garante o pagamento das dívidas.

Escrevendo a peça

1. Inicia-se sempre pelo **endereçamento**, ou seja, indicando-se qual o **juízo competente** para o julgamento da demanda. Em regra, será o local onde se encontra o imóvel, mas deve-se prestar atenção aos casos em que o contrato de locação estabeleceu um local específico diferente.
2. Em seguida, vem a **qualificação do locador**, ou seja, do requerente, e a indicação do `art. 59, IX` e seguintes da Lei 8.245/91 como fundamento do direito de propositura da ação de despejo.
3. Identificar a **ação** que está sendo proposta: *Ação de despejo cumulada com cobrança*.
4. Também se deve indicar **em face de quem** a ação correrá, de modo que deve conter toda a **qualificação do locatário** e também do **fiador**, nos casos em que houver.
5. Por fim, vem a **narração** da situação com o tópico "**Dos fatos**", que é importante, embora o fundamento da ação de despejo dê-se principalmente por **provas documentais** e pelo próprio **direito do locador** de reaver a posse do imóvel e o recebimento dos aluguéis, e **pede-se** a **instauração** da ação.

Do direito

Após expor os fatos, a petição deverá apresentar um tópico contendo os direitos que fundamentam o pedido do locador.

a) Do despejo

1. O fundamento legal para o pedido de despejo será o `art. 9º, inc. III` da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre a possibilidade de **extinção da locação** decorrente da **falta de pagamento do aluguel** ou outros encargos.
2. Também é possível citar o `art. 5º` da mesma lei, que determina que o **instrumento** que o locador deve utilizar para reaver a posse do imóvel é a **ação de despejo**.
3. Indica-se, então, o **período** pelo qual o locador encontra-se **inadimplente**, de modo que, junto à petição, deverão ser apresentados documentos que comprovem este fato e o cálculo do valor devido.

4. Finalmente, faz-se o **pedido de despejo do locatário**, fundamentado nos artigos já citados.

b) Da cobrança dos aluguéis

O pagamento dos aluguéis é uma **obrigação decorrente do contrato de locação**, que constitui um título executivo extrajudicial. Assim, sua cobrança pode ser realizada em ação de execução autônoma. No entanto, a Lei do Inquilinato autoriza a **cumulação de pedidos** (`art. 62, inciso I`). Portanto, o recebimento dos aluguéis poderá ser pleiteado na própria ação de despejo, o que é mais vantajoso para o locador (senão, precisaria propor outra ação e dar andamento a dois processos).

A peculiaridade é que não é possível provar o não pagamento de algo — trata-se de prova negativa. Assim, o locador deve apenas demonstrar o valor total da dívida por meio de planilha anexa à petição inicial.

Pede-se a citação também do fiador para que cumpra a obrigação relativa aos aluguéis.

Peculiaridade do contrato de locação: o fiador

No caso hipotético em que nos baseamos para fazer a petição inicial da ação de despejo, o **contrato de locação possui fiador**. É importante ficar atento a esse aspecto, porque uma das hipóteses em que **não é possível pedir a liminar de despejo** fundada no inadimplemento dos aluguéis e encargos é justamente **quando há garantia de fiança**.

O **fiador** também é **responsável** pelo **adimplemento da obrigação** de pagar os aluguéis, e deve integrar o polo passivo da ação juntamente com o locatário. Portanto, ao elaborar a petição inicial, é essencial essa indicação. Por exemplo, abrir um tópico "**Da legitimidade passiva da fiadora**".

Importante! O `art. 827` do Código Civil dispõe sobre o benefício de ordem para a cobrança. Em regra, primeiro tenta-se receber a dívida do locatário, devedor principal; frustrada essa tentativa, passa-se, então, a cobrar o fiador.

Só há **responsabilidade solidária** do fiador quando este **renuncia** ao benefício de ordem. Se a renúncia não estiver prevista expressamente no **contrato de locação** ou não for manifestada pelo fiador, não poderá exigir-se dele o pagamento da dívida antes de comprovada a impossibilidade de pagamento pelo locatário.

Dos pedidos

Para finalizar a petição inicial da ação de despejo cumulada com cobrança, trataremos do tópico "**Dos pedidos**" do locador, cujos fundamentos são todos os fatos e direitos já expostos ao longo da peça.

1. Pede-se a **citação do réu** para o **pedido de despejo** e de **cobrança**. Nas hipóteses em que há **responsabilidade solidária do fiador**, este também será **citado**, mas apenas pela **cobrança**; o réu (locatário), então, não precisa ser citado para o pagamento, apenas pelo

despejo.
2. O **primeiro pedido** específico é o de **rescisão do contrato de locação**, com **determinação do despejo do requerido** (locatário do imóvel), ressalvada a hipótese de purgação da mora do `art. 52, II` da Lei do Inquilinato.
    - A **purgação da mora** consiste na possibilidade do **locatário**, quando citado, **pagar o valor** solicitado nas planilhas de cálculo, o que lhe dá o **direito de permanecer no imóvel**.
3. O **segundo pedido** é quanto à **condenação** de **ambos os requeridos** (fiador e locatário) ao pagamento de aluguéis atrasados, com especificação do valor da dívida. Isso porque, no caso adotado para formular a petição inicial, a responsabilidade é solidária. Além dos aluguéis devidos, como a ação não pede o despejo liminar, também é preciso pedir os aluguéis que forem vencendo ao longo da ação.
4. Por fim, pede-se o **pagamento de custas e honorários** no caso de ocorrer a **sucumbência** dos **requeridos**. Em geral, os contratos de locação já preveem um valor percentual para o pagamento de sucumbência dos honorários.

Também inclui-se um parágrafo padrão nas petições iniciais, garantindo que serão provados os fatos alegados no documento. No parágrafo seguinte, requer-se a intimação por meio dos advogados, que serão indicados.

Para concluir a peça, dá-se o **valor da causa**. Nas ações de despejo, em regra, o valor será de **12 vezes o valor do aluguel**, e pede-se o deferimento para instauração da ação.