

Como visto na parte teórica, é possível que o **locador peça o despejo** para recuperar a posse do imóvel **sem apresentar qualquer justificativa**, em hipóteses delimitadas pela Lei do Inquilinato. São os casos em que ocorre a chamada **denúncia vazia**. É possível que ocorra tanto nas locações residenciais quanto nas não residenciais, mas sua previsão ocorre em artigos diferentes.

Trataremos agora de um modelo de petição inicial para esta ação de despejo em particular. O início da petição dá-se da mesma forma como visto anteriormente:

1. Endereçamento da petição, indicando-se o foro competente para apreciar a ação (em regra, o foro do local do imóvel, salvo se pactuado de forma diversa pelas partes).
2. Qualificação do requerente, e o fundamento legal para propositura da ação, que serão o arts. 5º, *caput* e 6º, *caput*, e art. 57, todos da [Lei nº 8.245/1991](#).
3. Indicar o nome da ação.
4. “Em face de”: indicar a qualificação do requerido; “pelos motivos de fato e direito expostos a seguir”.

Na sequência, o tópico "Dos fatos" retratará os acontecimentos do caso: a data em que foi firmado o contrato, que, nessa hipótese, é um contrato de locação não residencial (não significa que seja comercial!) e o prazo de vigência, além do valor do aluguel que foi convencionado.

Expõe-se, ainda, que a situação do locatário encontra-se em consonância com o disposto no art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91: **“findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado”**.

Isso é relevante porque a **locação por prazo indeterminado** é uma das situações que **possibilita** a ação de despejo fundada em **denúncia vazia**. Assim, é narrada também a realização da denúncia prévia do contrato (cuja cópia será juntada à petição inicial), com prazo de 30 dias para desocupação do imóvel. É importante comprovar o recebimento da denúncia pelo locatário, de modo que, geralmente, ela é enviada por correio com aviso de recebimento. Também pode ser feita de outras formas, contudo, como numa notificação extrajudicial em cartório.

A denúncia costuma dar prazo de 30 dias para que o locatário desocupe o imóvel. Assim, informa-se a **data do aviso do recebimento** para **comprovar o decurso do prazo, motivo** que enseja a **propositura da ação de despejo**, quando o locador não mais deseja continuar com o contrato.

Do direito

Continuando a redação da petição incial, passaremos ao tópico "Do direito". Os requisitos para o despejo, nesta hipótese, encontram-se no art. 57 da Lei 8.245/91, que dispõe: "**o contrato de locação, por prazo indeterminado, pode ser denunciado** por escrito, pelo locador, **concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação**".

Deste modo, é muito importante provar-se que o inquilino recebeu a notificação de denúncia e teve respeitado o prazo de 30 dias para deixar o imóvel. Havendo esta prova, a ação de despejo é perfeitamente cabível.

Observação: Aos contratos de locação celebrados pela Administração Pública, não se aplica a **Lei 14.133/21**, responsável por instituir as normas para as licitações e contratos da Administração Pública. Isso porque se considera que, nessa situação, a Administração Pública não atua de modo superior aos administrados, devendo ser aplicado o regime jurídico de direito privado. Portanto, a lei que regerá estes contratos será também a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Dos pedidos

Por fim, o requerente pedirá o **despejo** do réu, com mandado de despejo com prazo de 30 dias para a desocupação. Pedirá também a **condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios** em caso de sucumbência.

Também serão incluídos os parágrafos padrão sobre os meios de prova dos fatos expostos na petição, e a realização da intimação por meio dos advogados, que serão especificados.

Conclui-se o documento com a **fixação do valor da causa**, que, em regra, é correspondente ao valor de **12 aluguéis**, conforme o disposto no art. 58, III, da Lei nº 8.425/1991.

É possível pedir a desocupação liminar do imóvel?

Sim, de acordo com o art. 59, VIII, da mesma lei. Há duas condições, contudo:

- A ação deve ser proposta no prazo máximo de 30 dias após o vencimento do prazo para desocupação.
- O pagamento de caução deverá dar-se no valor de 3 aluguéis.