



Número: **0871707-58.2024.8.20.5001**

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

Órgão julgador: **16ª Vara Cível da Comarca de Natal**

Última distribuição : **21/10/2024**

Valor da causa: **R\$ 11.076,80**

Assuntos: **Liminar, Despejo por Inadimplemento**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes | Procurador/Terceiro vinculado |
|--|--|
| FLAVIA MELO ORRICO DE AZEVEDO (AUTOR) | RUAMA HADASSA NUNES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) |
| ELEICAO 2024 NATALIA BASTOS BONAVIDES PREFEITO (REU) | |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|--|-------------------|
| Id. | Data | Documento | Tipo |
| 134218750 | 21/10/2024 23:12 | Petição Inicial | Petição Inicial |
| 134218752 | 21/10/2024 23:12 | Procuração | Procuração |
| 134218753 | 21/10/2024 23:12 | Contrato de locação, página 01 | Outros documentos |
| 134218754 | 21/10/2024 23:12 | Contrato de locação, página 02 | Outros documentos |
| 134218755 | 21/10/2024 23:12 | Print WhatsApp - Cobrança | Outros documentos |



AO JUÍZO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE NATAL, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, A QUEM ESTA COUBER POR DISTRIBUIÇÃO LEGAL.

FLÁVIA MELO ORRICO DE AZEVEDO, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.208.834-23, endereço eletrônico: flavia33orrico@gmail.com, residente e domiciliada à Av. Amintas Barros, nº 4549, Morro Branco, Natal/RN, CEP: 59075-250, através de seus procuradores legalmente habilitados por instrumento procuratório em anexo, onde deverão receber todas as notificações/intimações de estilo, vem, perante este Juízo, propor a presente:

ACÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

em desfavor de **ELEIÇÕES 2024 NATÁLIA BASTOS BONAVIDES**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 56.511.659/0001-67, endereço eletrônico: financeiro@natalia13.com.br, com endereço comercial à Rua Professor Antônio Campo, 1849, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP: 59056-090, o que faz com base nos fatos e fundamentos jurídicos adiante arrazoados.

I – DOS FATOS

A Ré firmou contrato de locação do prédio comercial situado à Av. Coronel Norton Chaves, nº 02, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP: 59075-200, para ser utilizado como Comitê





de Campanha Eleitoral da candidatura de Natália Bonavides, podendo nele fazer reuniões, guardar materiais de campanha e demais atos inerentes ao pleito de 2024.

O referido contrato estipulou uma vigência inicial de 16/08/2024 até 06/10/2024 (data em que se encerraria o primeiro turno das eleições municipais).

Todavia, previu que, em caso de realização de segundo turno, haveria a possibilidade de prorrogação (**cláusula II**), e que o pagamento do aluguel seria devido até a efetiva devolução das chaves do imóvel(**Cláusula III**).

É fato público e notório que, na Capital Potiguar, o processo eleitoral seguiu para o segundo turno, o que estendeu a campanha por um período adicional.

Contudo, a Ré, de forma absolutamente injustificável, **embora permaneça utilizando o imóvel locado até os dias atuais, sem proceder à entrega das chaves, não vem honrando com os pagamentos devidos pela locação, demonstrando um comportamento de total descaso para com as obrigações contratuais que assumiu.**

Forçoso convir, portanto, que a estadia do Réu no durante o segundo turno da eleição fez com que fosse originado o débito de aluguel do período de 07/10 à 07/11/2024, no valor de R\$ 11.076,80 (onze mil setenta e seis reais e oitenta centavos).

Ora, essa conduta afronta os termos contratuais e configura uma inadmissível retenção do bem locado, prejudicando de maneira flagrante o direito do locador e impondo a este os ônus de uma ocupação indevida e não remunerada.

Sendo assim, diante de todo o exposto, torna-se insustentável a situação, não restando, portanto, alternativa senão o ingresso da presente ação, com o fito de que a Ré seja despejada do imóvel locado.





II – DO DIREITO

Douto(a) Julgador(a), a Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/91) dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas relacionados e estabelece, em seu art. 23, I, a obrigação do locatário de pagar pontualmente os seus 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”.

A contrariedade ao supracitado artigo, por sua vez, enseja o desfazimento do contrato, como prevê o art. 9, inciso III, do diploma legal em comento, cujo teor é o seguinte, in verbis:

“Art. 9º - A locação também poderá ser desfeita:

(...)

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

Outrossim, o contrato de locação firmado entre as partes, no parágrafo primeiro da cláusula quarta, estabelece que a inadimplência do Réu quanto aos alugueis dá azo ao ajuizamento de ação de despejo.

Além disso, parágrafo quarto da mesma cláusula determina que a falta de pagamento de alugueis configura inflação contratual, conforme art. 9º, II, da Lei do Inquilinato, razão pela qual, na sentença de mérito, em sendo decretado o despejo, o Autor fica isento de prestar caução legal no caso de execução provisória do despejo - como se pretende.

Noutra senda, o Réu, no bojo da presente ação, deve ser compelido a adimplir os alugueis em atraso, consoante art. 62, I, da Lei do Inquilinato, senão, veja-se:





“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: 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;”

III – DA TUTELA DE URGÊNCIA

A Lei do Inquilinato, em seu art. 59, § 1º, IX, alude que, nas hipóteses de falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, haverá a possibilidade de despejo liminar, se o contrato de locação em comento estiver desprovido das garantias arroladas pelo art. 37 da mesma Lei (caução, fiança e seguro de fiança locatícia).

No caso em apreço, não há previsão de garantias.

Sendo assim, é possível a decretação antecipada do despejo do locatário inadimplente, também na esteira do artigo 300 do Código de Processo Civil.

Destarte, é plenamente aceitável o deferimento de tutela de urgência nas ações de despejo por falta de pagamento, sempre que restar demonstrado perigo na demora no provimento de mérito, bem como elementos que evidenciem a probabilidade do direito.

O provimento liminar também não pode se configurar como irreversível, conforme § 3º, do mencionado art. 300 do CPC.

In casu, Excelência, a probabilidade do direito do Autor é consubstanciada pelos documentos juntados aos autos, principalmente o contrato firmado pelas partes.

Além disso, a urgência da medida antecipatória de tutela também se faz presente, visto que, a cada dia que se passa com a Ré ocupando o imóvel sem pagar os aluguéis,





aumenta-se o débito em prejuízo da Autora, que, além de tolhida da posse direta do seu imóvel para nova locação, se encontra sem receber os seus frutos civis.

Vale ressaltar que, até mesmo para ambos os Demandados, o deferimento da medida antecipatória de urgência se mostra prudente e necessária, porque impedirá o aumento exacerbado e incontrolado da dívida.

IV – DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA

Conforme preceitua o artigo 98 do Código de Processo Civil, a parte autora declara expressamente sua incapacidade de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do seu sustento ou de sua família.

Neste sentido, requer-se a concessão dos benefícios da justiça gratuita, uma vez que a situação financeira da autora impossibilita o pagamento das custas sem comprometer suas condições de sobrevivência.

V – DO PEDIDO DE BLOQUEIO DOS VALORES DEVIDOS NA CONTA DE CAMPANHA DA DEMANDADA

Tendo em vista o inadimplemento da Ré e considerando que esta se trata de uma pessoa jurídica cuja atividade principal está vinculada à campanha eleitoral, torna-se prudente o pedido de bloqueio de valores existentes na conta de campanha da demandada para assegurar o cumprimento da eventual condenação.

Com fundamento no artigo 301 do CPC, requer-se a este juízo a expedição de ordem judicial para bloqueio de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) nas contas bancárias vinculadas à





campanha eleitoral de Natália Bastos Bonavides, a fim de garantir o adimplemento dos valores devidos a título de aluguéis não pagos.

VI – PEDIDOS

Ante o exposto, requer a Vossa Excelência:

a) Liminarmente, que seja determinado o despejo da ELEIÇÕES 2024 NATÁLIA BASTOS BONAVIDES, ante, principalmente, o perigo na demora observado no caso, bem como a probabilidade do direito;

b) Em seguida, a citação da parte Ré, para que conteste a presente ação, sob pena de revelia e confissão;

C) No mérito:

C.1 - A confirmação do pedido liminar de despejo, bem como a declaração da rescisão do contrato de locação inicialmente firmado pelas partes, fundamento no art. 9º, III, da Lei 8.245/91, haja vista o não pagamento dos aluguéis e demais encargos pactuados contratualmente;

C.2 - A condenação da Ré ao pagamento do valor de R\$ 11.076,80 (onze mil setenta e seis reais e oitenta centavos), a título de aluguéis devidos;

C.3 - A condenação da Ré em custas e honorários advocatícios.

d) Provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em Direito, em especial através da prova documental e testemunhal.





RUAMA HADASSA

ESTRATÉGIAS JURÍDICAS DE EXCELÊNCIA

Dá-se à causa o valor de R\$ 11.076,80 (onze mil setenta e seis reais e oitenta centavos).

Termos em que pede, espera e confia deferimento,

Natal/RN, 21 de outubro de 2024

RUAMA HADASSA NUNES DE OLIVEIRA

OAB/RN 14.888

(84) 9 9140-7777

✉ ruamahadassa@hotmail.com

📍 Rua Sinhazinha Wanderley, 912, Centro, Assú/RN, Sala 06.



Assinado eletronicamente por: RUAMA HADASSA NUNES DE OLIVEIRA - 21/10/2024 23:12:22
<https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24102123122214100000125267210>
Número do documento: 24102123122214100000125267210

Num. 134218750 - Pág. 7
Pág. Total - 7



RUAMA HADASSA

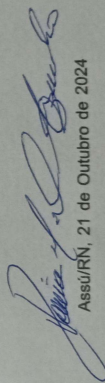
ESTRATÉGIAS JURÍDICAS DE EXCELENÇA

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: FLÁVIA MELO ORRICO DE AZEVEDO, brasileira, solteira, inscrita no CPF nº 030.208.834-23, residente e domiciliada na Avenida Amintas Barros, 4549, Morro Branco, Natal/RN, CEP: 59.650-000.

OUTORGADA: RUAMA HADASSA NUNES DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/RN, sob número 14.888, com endereço profissional na Rua Sinhazinha Wanderley, 912, Assú/RN, email: ruamahadassa@hotmail.com

PODERES: para o foro em geral, com as cláusulas "AD JUDICIA ET EXTRA", incluindo representação judicial e extrajudicial, especial e especificamente para propor demanda judicial em desfavor de NATÁLIA BASTOS BONAVIDES, em face do descumprimento do contrato de locação firmado para a locação do imóvel situado na Avenida Coronel Norton Chaves, 02, Lagoa Nova, Natal/RN, CEP 59.056-090, onde funciona o comitê de campanha desta, podendo, para tanto, em qualquer instância ou tribunal, usar de todos os meios de recursos em direito admitidos, podendo assinar o que necessário for em Juízo, perante autoridade policial, juntar documentos, arrolar testemunhas e inquiri-las, levantar suspeição de quem for usar dos poderes "ad judicium", sendo, porém, necessário para acordar, desistir e transigir, ou, ainda, substabelecer, obter autorização expressa da Outorgante, permitindo-lhe a realização de todos os atos necessários ao fiel e cabal desempenho deste mandato, agindo em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firma e valioso.


Assú/RN, 21 de Outubro de 2024

OUTORGANTE

Rua Sinhazinha Wanderley, 912, Centro, Assú/RN (84) 9.9140-7777

Scanned with ACE Scanner



Assinado eletronicamente por: RUAMA HADASSA NUNES DE OLIVEIRA - 21/10/2024 23:12:22
<https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24102123122220300000125267212>
Número do documento: 24102123122220300000125267212

Num. 134218752 - Pág. 1
Pág. Total - 8

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS ELEITORAIS

Pelo presente instrumento particular, de um lado **FLÁVIA MELO ORRICO DE AZEVEDO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.208.834-23, residente e domiciliado(a) na Av. Amintas Barros, nº 4549, Bairro Morro Branco, CEP nº 59075-250, cidade Natal/RN, telefone (84) 99456-9897, endereço eletrônico flavia33orrico@gmail.com, doravante denominada, LOCADORA, e de outro **ELEIÇÃO 2024 NATALIA BASTOS BONAVIDES PREFEITO**, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF nº 56.511.659/0001-67, representada neste ato por **NATÁLIA BASTOS BONAVIDES**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 1.910.471 SSP/RN, inscrita no CPF/MF sob o nº 053.528.974-00, com endereço comercial na Rua Professor Antônio Campos, nº 1849, Lagoa Nova, CEP nº 59056-090, Natal/RN, endereço eletrônico financeiro@natalia13.com.br, candidata pela Federação Brasil da Esperança (PT, PCdoB e PV), escolhida em convenção realizada em 2 de agosto de 2024, para o cargo de Prefeita no Município de Natal/RN, , doravante denominada CANDIDATA, celebram entre si o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS ELEITORAIS – INSTALAÇÃO DE COMITÊ DE CAMPANHA ELEITORAL, nos termos da Lei 9.504/97, e conforme as seguintes cláusulas:

Cláusula I – O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel situado na Av. Coronel Norton Chaves, nº 02, Lagoa Nova, CEP nº 59.075-200, Natal/RN, cuja inscrição imobiliária é de nº 2 025 0372 01 0045 0000 2, para ser utilizado pela CANDIDATA como Comitê de Campanha Eleitoral, podendo nele fazer reuniões, guardar materiais de campanha e demais atos inerentes à Campanha Eleitoral 2024.

Cláusula II – A presente locação tem o custo de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) pelo período da campanha de primeiro turno. Em caso de haver segundo turno nas eleições, este contrato poderá ser prorrogado.

Cláusula III – O pagamento do valor a que se refere a Cláusula II, dar-se á a partir da assinatura do presente instrumento de Locação.

Cláusula IV – O presente contrato tem vigência desde o dia 16 de agosto de 2024 até a data de 06 de outubro de 2024, que se refere ao término do primeiro turno das eleições, podendo ser prorrogado, em caso de haver segundo turno.

Parágrafo Primeiro: Fica acertado entra as partes contratantes, que o aluguel será cobrado até a devolução efetiva das chaves.



Digitalizado com CamScanner




Parágrafo Segundo: O contrato pode ser rescindido, a qualquer tempo, sem qualquer ônus ou multa.


Cláusula V – Não será entregue à CANDIDATA as chaves de anexo de dimensão aproximada de 150m² localizados na parte de trás do imóvel, o qual restará disponível para guarda de objetos pessoais da LOCADORA.

Cláusula VI – É de responsabilidade da CANDIDATA a restauração do imóvel cedido, devendo restituí-lo no mesmo estado em que o encontrou, inclusive retirando qualquer propaganda eleitoral fixada após o período eleitoral, conforme laudo de vistoria que faz parte integrante desta.

As partes elegem o foro desta Comarca para dirimir eventuais dúvidas decorrentes do presente ajuste.

Natal/RN de 21 de agosto de 2024.


FLÁVIA MELO ORRICO DE AZEVEDO
CPF/MF nº 030.208.834-23
Locadora


ELEIÇÃO 2024 NATÁLIA BASTOS BONAVIDES PREFEITA
NATÁLIA BASTOS BONAVIDES
CPF/MF nº 053.528.974-00
Representante



Cloris Maria de Andrade
Esc. Autorizada

Testemunha 01
Maria de Fatima Medeiros de Araújo
CPF/MF nº 140.679.354-04

Testemunha 02
Rosimeyre Souza dos Santos
CPF/MF nº 672.031.834-91

Digitalizado com CamScanner



Fabiana Natália Bona...

Bom dia Fatiana 11:15 ✓✓

Tudo bem ? 11:15 ✓✓

Vamos resolve hoje o paganero do segundo turno . Esta pendente desde o dia 7 de outubro 11:16 ✓✓

Hoje já são 21 de outubro 11:16 ✓✓

Amanhã preciso viajar c o adv , ele já está esperando esse dinheiro 11:36 ✓✓

Ele espera desde semana passada 11:39 ✓✓

11 dias que espero seu retorno 12:21 ✓✓

Da nossa última conversa 12:27 ✓✓

Ligação de voz Não atendida 12:33

Aguardo retorno 15:27 ✓✓

O mais breve 15:27 ✓✓

Mensagem

