



Número: **0823890-64.2025.8.14.0301**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara da Fazenda de Belém**

Última distribuição : **27/06/2025**

Valor da causa: **R\$ 30.000,00**

Assuntos: **Contratos Administrativos**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
GLAUCIA RODRIGUES BRASIL OLIVEIRA (AUTOR)	LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS OLIVEIRA (ADVOGADO) GLAUCIA RODRIGUES BRASIL OLIVEIRA (ADVOGADO)
FUNDACAO PAPA JOAO XXIII (REU)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
140128800	31/03/2025 21:19	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PUBLICA DA COMARCA DE BELÉM-PARÁ.

Glauca Rodrigues Brasil Oliveira, brasileira, brasileira, casada, advogada, Proprietária do Imóvel, carteira de identidade nº 20965, CPF 71433554291, atualmente residente e domiciliado na rod artur Bernardes, 84, Telegrafo, CEP 66115-000, Belém/PA, e-mail eletrônico: glauciabrasiladv@gmail.com [mailto:glauciabrasiladv@gmail.com], em causa própria, vem mui respeitosamente perante a vossa excelência, propor a presente:

## **AÇÃO DE DESPEJO C/C PAGAMENTO DE ALUGUEL**

Em desfavor, de FUNDAÇÃO JOÃO PAULO XXIII- FUNPAPA- CNPJ: 05.065.644/0001-81, AV. ROMULO MAIORANA, Nº 1018, BAIRRO: MARCO, CEP:66093-673, Belém – Pará, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

### **DA JUSTIÇA GRATUITA.**

A Requerente não tem como suportar os ônus do processo sem prejuízo do próprio sustento familiar, conforme já declara, pois o demandante é trabalhadora autônoma e sobrevive da renda que recebe a título de aluguel dessa casa objeto da presente demanda, sem data ou previsão de receber e não tem condições no momento de arcar com as custas processuais, razão pela qual requer que se digne Vossa Excelência a conceder a Justiça Gratuita, em conformidade com o artigo 1º e 3º da Lei nº 7.115 de 28 de Agosto de 1983, dando nova redação a Lei nº 1.060 de 05 de Fevereiro de 1950, modificado com o advento da lei 13105/2015, art. 98, 99 e 100 do CPC.

### **DOS FATOS.**

A requerente celebrou com a requerida, um Contrato de Locação de imóvel residencial, do imóvel localizado na Travessa Djalma Dutra, nº 265, Bairro: Telegrafo, CEP: 66113-010, Belém-Pará, Objeto do Contrato de nº 017/2023 (CRAS BARREIRO), obrigando-se a requerida a pagar mensalmente o valor de R\$ 10.000 (dez mil reais), conforme consta o contrato de locação anexo.

Que seria pago através de depósito bancário na Caixa Econômica Federal, AGÊNCIA: 0924 CONTA: 00032359-6 OPERAÇÃO: 001, de titularidade da Locadora, ora autora.

No entanto, os aluguéis referentes aos meses de dezembro, janeiro e fevereiro encontram-se em atraso, sendo que cada parcela vence no dia 17 de cada mês. Dessa forma, a requerida



não está cumprindo com suas obrigações contratuais, o que reforça a necessidade de medidas para garantir o cumprimento do contrato.

Destaca-se que o valor do aluguel é o principal meio de subsistência da autora, sendo integralmente comprometido para o estudo de sua filha, que paga uma mensalidade de faculdade no valor de R\$ 13.131,00

A conduta da ré priva a autora das necessidades básicas, comprometendo sua qualidade de vida e dignidade, pois sendo privada de pagar o estudo da filha, vem acarretando sérios problemas financeiros para toda a família.

## DO DIREITO.

A lei do inquilinato [<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91>] (Lei 8.245 [<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91>] /91), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, prevê em seu artigo 9º [<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11733949/artigo-9-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991>] as hipóteses em que a locação poderá ser desfeita, dentre as quais *a falta de pagamento dos alugueres e demais encargos* (inciso III). Vejamos:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:  
III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

Além disto, o artigo 23º, I, do dito códex dispõe que:

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;

No caso em tela, a quebra do contrato celebrado entre o Autor e a Requerida se deu pela falta de pagamento do aluguel de dezembro, janeiro e fevereiro dos meses subsequentes, o que por si só configura a possibilidade de requerer ao locatário a desocupação do imóvel.

Demais disto, o artigo 62 [<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11728917/artigo-62-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991>], inciso I [<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11728885/inciso-i-do-artigo-62-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991>], da Lei do Inquilinato [<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91>] aduz que o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, citando-se o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança. Verbis:

Art. 62 - Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:



I - O pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;  
[...].

VI - Havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

## DOS PAGAMENTOS

Nos termos do contrato, ambas as partes devem cumprir suas obrigações de forma equilibrada. Contudo, ao longo deste contrato, apenas a autora tem honrado suas obrigações contratuais, enquanto a ré continua inadimplente, permanecendo no imóvel sem efetuar os pagamentos devidos. Essa conduta tem causado aborrecimentos à autora, que, já em idade avançada, se vê obrigada a cobrar reiteradamente os valores devidos, chegando até mesmo a passar por constrangimentos devido à sua dependência desse aluguel para complementar sua renda.

Vejam os que narra o artigo 23, I, da lei 8.245/91:

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 inadimplência da ré caracteriza evidente descumprimento contratual e afronta ao princípio da boa-fé objetiva, que deve reger as relações contratuais. A falta de pagamento reiterada compromete a segurança jurídica e o equilíbrio contratual, justificando plenamente a necessidade de recebimento do valor indenizatório pleiteado.

A relação locatícia deve ser pautada na segurança jurídica e no respeito mútuo às cláusulas contratuais estabelecidas. Quando uma das partes se exime de suas obrigações, como é o caso da ré, há um desequilíbrio evidente na relação contratual, que impacta diretamente a sobrevivência da autora. A inadimplência prolongada gera prejuízos financeiros inaceitáveis e compromete sua dignidade e qualidade de vida.

Importante frisar que a autora é pessoa idosa e depende integralmente do valor do aluguel para custear suas despesas básicas, como alimentação, moradia e saúde. O inadimplemento por

parte da ré não apenas fere a legalidade do contrato, mas impõe à autora um sofrimento desnecessário e injustificável, que deve ser cessado imediatamente.

Diante do exposto, torna-se imprescindível a condenação da ré ao pagamento imediato dos valores devidos, sob pena de medidas mais severas. O direito da autora deve ser resguardado e sua subsistência garantida, uma vez que a conduta da ré afronta diretamente os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual.

## **DO DANO MORAL.**

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso X, estabelece de forma clara que toda pessoa tem direito à reparação por danos morais:

"Art. 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:

X - São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;"

A conduta da ré não se resume apenas ao descumprimento do contrato, mas ultrapassa os limites da legalidade e da razoabilidade, causando sérios transtornos à autora. A ausência de pagamento reiterada força a autora, que já é idosa e depende exclusivamente desse valor, a enfrentar constrangimentos e preocupações constantes. A autora precisa buscar reiteradamente o cumprimento do contrato, desgastando-se emocionalmente, o que configura evidente dano moral.

O princípio da boa-fé objetiva, que rege todas as relações contratuais, foi completamente violado pela ré, que se mantém inadimplente de forma injustificada, usufruindo do imóvel sem arcar com as obrigações pactuadas. Além disso, a necessidade de cobrar reiteradamente os valores não pagos expõe a autora a uma situação vexatória e de insegurança financeira, afrontando diretamente sua dignidade.

Torna-se evidente o direito da autora à reparação pelos danos morais sofridos, haja vista que o inadimplemento da ré não se trata apenas de uma simples falta de pagamento, mas de uma violação aos princípios fundamentais de dignidade humana e segurança contratual. O sofrimento da autora, que se vê obrigada a lutar pelo recebimento de um valor que é seu por direito, é uma situação que não pode ser tolerada pelo ordenamento jurídico.

Assim, considerando a gravidade dos prejuízos morais suportados pela autora, bem como a conduta ilícita e reiterada da ré, é razoável a fixação da indenização no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), quantia compatível com o dano sofrido, capaz de compensar os transtornos vivenciados e inibir a ré de continuar com essa prática abusiva.

Diante de todos os fatos apresentados, torna-se imprescindível a condenação da ré ao pagamento imediato dos valores devidos, sob pena de medidas mais severas. O direito da autora deve ser resguardado e sua subsistência garantida, uma vez que a conduta da ré afronta



diretamente os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual, além de causar danos morais irreparáveis à autora.

## **DA MÁ-FÉ CONTRATUAL**

O princípio da boa-fé objetiva deve reger todas as relações contratuais, exigindo das partes um comportamento ético, leal e cooperativo. O Código de Processo Civil reforça essa obrigação nos artigos 5º e 6º:

"Art. 5º Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé."

"Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva."

Ocorre que, veja excelência, com base no nosso código de processo civil, uma relação contratual deveria se moldar conforme os ditames da boa-fé, contudo, não é o que vem ocorrendo no presente contrato, quando na verdade a parte ré vem agindo de má-fé e causando diversos prejuízos e estresses a parte autora.

Observa-se uma conduta flagrantemente desleal da ré, que não apenas descumpre suas obrigações contratuais, mas também age com negligência ao ignorar suas responsabilidades, obrigando a autora a reiteradamente buscar o pagamento dos valores devidos. Essa postura revela uma clara intenção de postergar indevidamente o cumprimento do contrato, abusando da confiança depositada na relação locatícia.

A má-fé contratual manifesta-se quando uma das partes descumpre deliberadamente o acordo firmado, causando prejuízos à outra parte. No caso em questão, a ré utiliza o imóvel sem arcar com os pagamentos devidos, forçando a autora a suportar o ônus financeiro e emocional decorrente dessa inadimplência injustificada.

Tal conduta configura enriquecimento ilícito por parte da ré, que se aproveita da morosidade processual para usufruir indevidamente do imóvel sem pagar o aluguel devido.

A atitude da ré fere os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, impondo à autora uma situação de vulnerabilidade e insegurança jurídica. A obrigação do pagamento dos valores devidos deve ser cumprida pontualmente, sem que a autora seja submetida ao desgaste de precisar recorrer a vias administrativas ou judiciais para garantir o que lhe é de direito.

## **DA LIMINAR:**

A fumaça do bom direito que socorre os postulantes está presente diante da configuração inequívoca do constrangimento ilegal que suporta, eis que, como exaustivamente demonstrado, a



requerida não somente não realiza os pagamentos, como também o aditivo vencerá no próximo dia 16/05/2025, ficando assim o local ocupado sem contrato e sem previsão de pagamento. A requerida vem intencionalmente e de má fé vem usufruindo do imóvel, sem o pagamento e contumaz em usufruir sem o devido pagamento obrigando a autora sempre recorrer a justiça para completar o adimplemento ( conforme autos de n. 08937173620238140301 ).

O *periculum in mora*, da mesma forma, é manifesto, uma vez que a autora sobrevive da renda oriunda do aluguel, e a demora do direito pode acarretar erro de difícil reparação a esta autora.

## DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer a Vossa Excelência:

- A) O benefício da GRATUIDADE DA JUSTIÇA, com fulcro no art. 5º, inc. XXXIV, alínea "a", da Carta Magna em vigor, declarando, assim, ser pobre sob as penas do art. 98 e 99 do CPC;
  
- B) Requer-se a concessão da **MEDIDA LIMINAR** para determinar **a desocupação do espaço**.
  
- C) Citação da Ré para, querendo, apresentar resposta no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato.
  
- D) Rescisão do contrato de locação, com a consequente decretação do despejo da ré, devendo desocupar o imóvel no prazo legal, sob pena de remoção compulsória.
  
- E) Condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios em atraso, referente aos meses de dezembro, janeiro e fevereiro, no valor de R\$ 30.000,00( trinta mil reais) , acrescidos de juros e correção monetária, conforme contrato e legislação vigente.
  
- F) Condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em razão do sofrimento e constrangimento causados à autora, pessoa idosa e dependente do aluguel para sua subsistência.
  
- G) Reconhecimento da má-fé contratual da ré, com a aplicação das sanções cabíveis, em razão do descumprimento deliberado do contrato e do enriquecimento ilícito.



H) Condenação da ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sobre o valor de 20%, na forma do artigo 85 do Código de Processo Civil.

I) Expedição de mandado de pagamento para cobrança imediata dos valores devidos, caso acolhido o pedido de rescisão e cobrança simultaneamente.

Dá-se o valor da causa de R\$ 30.000 (trinta mil reais)

Termos em que,

Pede deferimento.

Belém/PA, 19 de março de 2025.

Glaucia oliveira

OAB/PA 20965

Lucas Nunes de Oliveira (Bacharel em Direito)

CPF: 018.121.802-09

