

AUTOS FICTÍCIOS PARA DEMONSTRAÇÃO

Material de treinamento — para uso com o prompt: Contestação/Defesa Cível da Defensoria — DPE-RO

Conteúdo 100% fictício: nomes, números de processo, datas, valores e fatos são meramente ilustrativos e não correspondem a processo, pessoa ou órgão real.

Processo nº 7003456-78.2024.8.22.0001

Classe: Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA — Comarca de Porto Velho — 5ª Vara Cível

AUTOR: José Carlos Mendonça (locador)

RÉU: Antônio dos Santos (locatário — assistido pela Defensoria)

PETIÇÃO INICIAL

ID 10010 — 27/05/2024

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORTO VELHO/RO

Distribuição por dependência: não há.

Valor da causa: R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais).

JOSÉ CARLOS MENDONÇA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 247.118 SSP/RO e inscrito no CPF sob o nº 312.456.789-00, residente e domiciliado na Rua das Acácias, nº 145, Bairro São João Bosco, Porto Velho/RO, CEP 76.803-768, por seu advogado que esta subscreve (procuração anexa), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência propor a presente AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS, com fundamento nos arts. 9º, inciso III, 59 e 62 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e nos arts. 319 e seguintes do Código de Processo Civil, em face de ANTÔNIO DOS SANTOS, brasileiro, separado, pedreiro, portador do RG nº 511.902 SSP/RO e inscrito no CPF sob o nº 845.123.654-11, residente no imóvel locado adiante descrito, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir expostos.

I — DOS FATOS

O Autor é legítimo proprietário e locador do imóvel residencial situado na Rua dos Ipês, nº 320, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO, CEP 76.820-216, objeto de regular Contrato de Locação Residencial firmado entre as partes em 1º de agosto de 2023, com prazo determinado de 30 (trinta) meses e aluguel mensal de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), com vencimento no dia 5 (cinco) de cada mês, conforme instrumento que segue anexo (ID 10011).

Ocorre que o Réu, locatário, deixou de adimplir os aluguéis vencidos a partir do mês de fevereiro de 2024, permanecendo inadimplente, até a data da propositura desta ação, quanto às seguintes competências: fevereiro/2024 (vencimento em 05/02/2024), março/2024 (vencimento em 05/03/2024), abril/2024 (vencimento em 05/04/2024) e maio/2024 (vencimento em 05/05/2024), totalizando 4 (quatro) aluguéis em aberto, no valor de R\$ 1.600,00 cada, que somados perfazem o montante de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), a que se acrescem os encargos da mora e a multa contratual.

Sobre o débito incidem, ainda, na forma da cláusula 8ª do contrato, a multa moratória de 10% (dez por cento), os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e a correção monetária pelo índice contratualmente pactuado, além das despesas de água e energia elétrica eventualmente vinculadas à unidade e por conta do locatário.

Apesar de notificado extrajudicialmente em 13 de maio de 2024 para que regularizasse a pendência (notificação anexa, ID 10012), quedou-se o Réu inerte, persistindo na mora e privando o Autor da legítima fruição econômica de seu bem, o que torna imperiosa a tutela jurisdicional.

II — DO DIREITO

A locação está regida pela Lei nº 8.245/1991. O art. 9º, inciso III, do referido diploma autoriza a resolução da locação e o consequente despejo em razão da falta de pagamento do aluguel e dos encargos. O art. 62, por sua vez, disciplina a cumulação do pedido de rescisão com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, na forma aqui deduzida, facultando ao locatário a purga da mora no prazo legal.

A mora do locatário é incontroversa e decorre do simples descumprimento da obrigação no termo avençado (*dies interpellat pro homine*), sendo de rigor o acolhimento dos pedidos, com a desocupação do imóvel e a condenação ao pagamento do débito locatício e seus consectários.

III — DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer a Vossa Excelência: (a) a citação do Réu, na forma do art. 62, II, da Lei nº 8.245/1991, para que, querendo, purgue a mora no prazo legal, sob pena de não o fazendo, ser decretado o despejo; (b) a procedência dos pedidos para declarar rescindido o contrato de locação e decretar o despejo do Réu, fixando-se o prazo de desocupação voluntária na forma do art. 63 da Lei nº 8.245/1991, sob pena de despejo coercitivo; (c) a condenação do Réu ao pagamento dos aluguéis vencidos (R\$ 6.400,00) e dos que se vencerem no curso da lide, acrescidos de multa contratual, juros de mora e correção monetária; (d) a condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela prova documental já acostada. Requer, ainda, sejam as intimações publicadas em nome do advogado subscritor. Dá-se à causa o valor de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais).

Porto Velho/RO, 27 de maio de 2024.

Dr. Reginaldo Alves Pereira
OAB/RO 4.512
Advogado do Autor

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

ID 10011 — 01/08/2023 (documento juntado em 27/05/2024)

Documento particular acostado aos autos pelo Autor. Transcrevem-se a seguir as cláusulas essenciais do instrumento.

CLÁUSULA 1ª — DAS PARTES

São partes deste contrato, na qualidade de LOCADOR, JOSÉ CARLOS MENDONÇA, CPF nº 312.456.789-00, e, na qualidade de LOCATÁRIO, ANTÔNIO DOS SANTOS, CPF nº 845.123.654-11.

CLÁUSULA 2ª — DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO, para fins exclusivamente residenciais, o imóvel situado na Rua dos Ipês, nº 320, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO, CEP 76.820-216, composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, recebido pelo LOCATÁRIO em perfeito estado de conservação e habitabilidade.

CLÁUSULA 3ª — DO PRAZO

A presente locação é ajustada pelo prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 1º de agosto de 2023 e término em 31 de janeiro de 2026, data em que o imóvel deverá ser restituído desocupado, independentemente de aviso ou notificação, salvo prorrogação expressa.

CLÁUSULA 4ª — DO VALOR E DO VENCIMENTO

O aluguel mensal é de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), a ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 5 (cinco) de cada mês, mediante depósito em conta indicada pelo LOCADOR ou recibo correspondente.

CLÁUSULA 5ª — DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços — Mercado (IGP-M/FGV) ou, na sua falta ou extinção, por outro índice oficial que reflita a inflação do período.

CLÁUSULA 6ª — DOS ENCARGOS

Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas ordinárias de consumo de água, energia elétrica e demais taxas incidentes sobre a utilização do imóvel durante a vigência da locação.

CLÁUSULA 7ª — DA GARANTIA (CAUÇÃO)

Para garantia das obrigações assumidas, o LOCATÁRIO presta caução em dinheiro no valor equivalente a 3 (três) aluguéis, totalizando R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), depositada quando da assinatura deste instrumento, na forma do art. 38 da Lei nº 8.245/1991, a ser restituída ao final da locação, descontados eventuais débitos.

CLÁUSULA 8ª — DA MULTA POR INADIMPLEMENTO E DA MORA

O atraso no pagamento do aluguel ou dos encargos sujeitará o LOCATÁRIO à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de correção monetária, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais.

CLÁUSULA 9ª — DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Porto Velho/RO para dirimir as questões oriundas deste contrato. E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Porto Velho/RO, 1º de agosto de 2023.

José Carlos Mendonça (LOCADOR)

Antônio dos Santos (LOCATÁRIO)

Testemunhas: (1) Marcos V. Lima (2) Solange P. Cruz

DECISÃO

ID 10020 — 03/06/2024

Vistos. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos, ajuizada por JOSÉ CARLOS MENDONÇA em face de ANTÔNIO DOS SANTOS, com fundamento na Lei nº 8.245/1991.

A petição inicial preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil e veio instruída com os documentos indispensáveis à propositura da demanda (contrato de locação e demonstrativo do débito), razão pela qual a RECEBO.

CITE-SE o Réu para, no prazo de 15 (quinze) dias, querer purgar a mora, na forma e com os efeitos do art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/1991, depositando o valor integral do débito atualizado (aluguéis vencidos e que se vencerem até a data do depósito, multa, juros, correção monetária, custas e honorários provisoriamente arbitrados), sob pena de, não o fazendo, prosseguir o feito para apreciação do pedido de despejo e de cobrança.

Faculto ao Réu, no mesmo prazo, a apresentação de contestação, observado o disposto no art. 335 do Código de Processo Civil. Não havendo purga da mora nem contestação, presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo Autor (CPC, art. 344).

Arbitro os honorários advocatícios, para fins de purga da mora, em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, ressalvada a fixação definitiva por ocasião da sentença.

Designo audiência de conciliação a ser realizada pelo CEJUSC desta Comarca para o dia 22 de julho de 2024, às 10h00, ficando as partes desde já advertidas quanto às consequências do não comparecimento injustificado (CPC, art. 334, §8º). Intimem-se. Cumpra-se.

Porto Velho/RO, 3 de junho de 2024.

Dra. Helena Marques Tavares
Juíza de Direito da 5ª Vara Cível

CERTIDÃO DE CITAÇÃO

ID 10031 — 18/06/2024

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, dirigi-me ao imóvel situado na Rua dos Ipês, nº 320, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO, onde, no dia 18 de junho de 2024, às 16h25, encontrei e CITEI o Réu ANTÔNIO DOS SANTOS, devidamente qualificado, de todo o conteúdo da inicial e da decisão de ID 10020, entregando-lhe a respectiva contrafé, que recebeu e exarou sua ciência.

CERTIFICO, ainda, que o Réu declarou, no ato, não possuir advogado constituído nem condições financeiras de contratar profissional sem prejuízo do próprio sustento e do de sua família, manifestando o desejo de ser assistido pela Defensoria Pública do Estado de Rondônia. O referido é verdade e dou fé.

Porto Velho/RO, 18 de junho de 2024.

Carlos Eduardo Nunes
Oficial de Justiça Avaliador

DESPACHO

ID 10040 — 25/06/2024

Vistos. Considerando a certidão do Sr. Oficial de Justiça de ID 10031, que dá conta de que o Réu, devidamente citado, declarou não possuir advogado constituído nem condições de contratar profissional sem prejuízo do próprio sustento, manifestando o desejo de ser assistido pela Defensoria Pública, e em observância às garantias constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do acesso à justiça (CF/88, art. 5º, incisos XXXV, LV e LXXIV; art. 134).

REMETAM-SE os autos à DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA, com vista, para que, atuando em favor do assistido ANTÔNIO DOS SANTOS, querendo, apresente CONTESTAÇÃO no prazo legal, observadas as prerrogativas institucionais da intimação pessoal e da contagem em dobro dos prazos (CPC, art. 186; LC federal nº 80/1994).

Anote-se a atuação da Defensoria Pública. Intime-se pessoalmente. Cumpra-se.

Porto Velho/RO, 25 de junho de 2024.

Dra. Helena Marques Tavares
Juíza de Direito da 5ª Vara Cível

CONCLUSÃO / VISTA À DEFENSORIA PÚBLICA

ID 10041 — 26/06/2024

Faço estes autos com VISTA à Defensoria Pública do Estado de Rondônia, na pessoa do(a) Defensor(a) Público(a) com atribuição perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Porto Velho/RO, para a finalidade determinada no despacho de ID 10040 (apresentação de contestação em favor do assistido ANTÔNIO DOS SANTOS).

Aguarda-se a manifestação da Defensoria Pública.

(Os autos seguem para elaboração da peça de defesa do assistido.)

Diretoria de Cartório — 5ª Vara Cível
Comarca de Porto Velho/RO