Processo nº [PROCESSO]

Partes: ANTONIO DIAS ORTIZ x ELISEU VICENTE DOS SANTOS

Trata-se de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, cumulada com COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS, proposta por Antonio Dias Ortiz em face de Eliseu [PARTE].

Alega o autor que celebrou contrato de locação com o requerido em 23 de junho de 2023 pelo prazo de trinta meses, mediante pagamento de aluguel no valor de R$ 900,00, com vencimento no dia 17 de cada mês. Argumenta que, além do aluguel, cabia ao locatário o pagamento das despesas de consumo de água, energia elétrica e seguro. No entanto, o requerido teria deixado de pagar os aluguéis referentes aos meses de outubro e novembro de 2023, bem como as contas de consumo do mesmo período, resultando em inadimplência. Alega que tentou resolver a questão extrajudicialmente, sem êxito, razão pela qual ajuizou a presente ação.

Na exordial, o autor requereu a concessão de liminar para desocupação do imóvel, com base no artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, alegando que o contrato estaria desprovido de garantia locatícia, além de requerer a prioridade especial na tramitação do feito, por possuir idade superior a 80 anos, conforme artigo 1.048 do [PARTE] Civil e artigo 71, §5º, do [PARTE]. Pleiteou a citação do requerido para apresentação de defesa e, ao final, a procedência da ação, com a confirmação da liminar, a rescisão do contrato de locação e a condenação do réu ao pagamento dos valores devidos, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Recebida a exordial, determinada a citação do requerido e indeferidaa a liminar pleiteada (fls. 31/33).

Decorrido o prazo para defesa, o requerido não apresentou contestação (fls. 102).

O autor manifestou-se nos autos informando não possuir interesse na produção de novas provas e requereu o julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355 do [PARTE] Civil (fls. 109/110)

Eis a síntese do necessário.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Questão processual pendente – em virtude da ausência de contestação no prazo legal, declaro a revelia do réu e aplico-lhe os efeitos da confissão (artigo 344 do [PARTE] Civil).

Julgo o processo no estado em que se encontra, não havendo necessidade de dilação probatória e tendo sido considerado revel, aplicando-lhes os respectivos efeitos (art. 355, inciso II, do [PARTE] Civil).

Acrescento que "a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado" (STF - RE 101.171-8-SP).

Em verdade, em homenagem à celeridade e economia processual, o julgamento antecipado da lide se trata de um dever do Magistrado e não faculdade. Verificados os requisitos autorizadores, deve proceder ao julgamento antecipado, como se faz no presente caso.

Incontroversa a relação locatícia estabelecida entre as partes.

O contrato estabelece: valor mensal da locação de R$900,00 mensais; duração de 30 meses; multa de 10% pelo inadimplemento no prazo; juros de mora de 1% ao mês; obrigação de pagamento de água e luz durante o uso do imóvel, com multa de 10% em caso de inadimplemento; entrega do imóvel na mesma condição inicial do contrato; garantia por fiador; multa de 20% em caso de necessidade de propositura da ação.

Inexiste qualquer discordância entre o que fora estabelecido no contrato e a lei do inquilinato, motivo pelo qual as cláusulas estabelecidas são lídimas e devem prevalecer, ante a aplicação do pacta sunt servanda. Ademais, inconteste o descumprimento do contrato e o inadimplemento das obrigações.

A planilha de fls. 45/46 reflete o valor devido com todos os encargos, juros e correção até aquela data, estando em conformidade com o contrato. Desta forma, devido o valor de R$10.650,66 até 12/06/2024.

Ante o exposto, julgo PROCEDENTE os pedidos da ação movida por Antonio Dias Ortiz em face de Eliseu [PARTE] e condeno este último ao pagamento do valor de R$ 10.650,66 com correção monetária pela tabela prática do TJ (IPCA-E) e juros de mora pela incidência da taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária (art. 406, § 1º, do CC), a partir de 12/06/2024 até o efetivo pagamento, e assim o faço com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I do [PARTE] Civil.

CONDENO, ainda, o requerido, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios em benefício dos patronos do requerente fixando-os no percentual de 10% sobre o valor da condenação. Os juros incidirão do trânsito em julgado e a correção monetária desta data (art. 85, § 16 do CPC).

Com o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo, depois de feitas às devidas anotações e comunicações.

PPRI.

Parte superior do formulário

Parte inferior do formulário