MODELO DE PETIÇÃO

LOCAÇÃO. DESPEJO FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA.

MATÉRIA DE DIREITO. JULGAMENTO ANTECIPADO

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Juíza de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança n. ...

- PROCEDÊNCIA PARA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTOS DOS ALUGUEIS DEVIDOS DE TODO O ANO DE 2.018 -

-REVELIA-

- DESNECESSÁRIA PRODUÇÃO PROVA TESTEMUNHAL -

- MATÉRIA DE MÉRITO É EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO -

-JULGAMENTO ANTECIPADO-

(nome), autora, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos do processo epigrafado promovido contra ..., ..., ... e ..., vem, respeitosamente, aduzir o que se segue:

Meritíssima Juíza,

I- SÍNTESE DA INICIAL

1. Trata-se de uma “*Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios*” promovida pela locadora .../LOCADORA contra .../LOCATÁRIA e os fiadores ..., ... e ..., com base no “*Contrato de Locação Comercial*” juntado no Id ...[Lei 8.245/92, art.62].

2. Em virtude da inadimplência no pagamento dos alugueis contratuais o autor formulou os seguintes pedidos cumulados na petição inicial distribuída em ... [Id ...]:

- procedência para condenar o locatário [Lei 8.245/92, arts. 9º,III e 23,I] e os fiadores [Lei 8.245/92, art.41 e 62,I c.c. CC, art. 818] solidariamente ao pagamento dos alugueis inadimplidos relativos aos meses de ... [parcial], ..., ..., ..., ..., ... e ... que na época correspondiam a R$ ... [...], acrescidos dos alugueis vincendos no curso do processo [Lei 8.245/92, art.62,V][[1]](#footnote-1), conforme memória do cálculo juntada no Id ...;

- se não purgada a mora e quitar os alugueis devidos, seja declarada a rescisão do contrato de locação comercial, expedindo-se mandado de despejo [Lei 8.245/92, art.62, II, b e 63].

3. Verifica-se da documentação coadunada na peça de ingresso que os réus foram previamente notificados extrajudicialmente em relação ao descumprimento do contrato de locação *in examen* [vide Id's ..., ... e ...].

4. Foi determinada a citação para contestar ou purgar a mora no prazo de 15 [quinze] dias, sob pena de revelia e confissão [Id ...].

II- REVELIA E PROCEDÊNCIA DO PLEITO CONDENATÓRIO

5. As cartas de citação dos réus, devidamente cumpridas, foram juntadas aos autos nos dias “...” e “...” [vide comprovantes de [Id ... e Id ...].

6. O período de suspensão dos prazos processuais terminou em “...” [...]-- CPC, art. 220, *caput*; assim, para os réus, iniciou-se a contagem da quinzena para contestar a partir do dia “...” [...], quando retornou à normalidade forense [CPC, art. 224].

7. Assim, considerando-se apenas os dias úteis [CPC, art. 219], iniciada a contagem para contestar em “...” [segunda-feira], a quinzena expirou em “...” [...].

8. Entretanto, a “*contestação*” apresentada no Id ... pelos réus .../locador e os fiadores ..., ... e ... é rigorosamente INTEMPESTIVA, protocolizada dia “...” [...], quando já esgotado o marco legal !.

9. A caracterização da revelia total dos réus está caracterizada por apresentarem contestação intempestiva, tendo com efeito legal a presunção dos fatos afirmados pelo autor na inicial, *ex vi* a dicção do art. 344 do CPC: “*Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor*”.

10. Destarte, inadmissível rediscutir matérias fáticas trazidas na peça de ingresso acobertadas pela revelia[[2]](#footnote-2).

11. Ademais, o *punctum dolens* no que concerne à INADIMPLÊNCIA dos alugueis devidos durante todo o ... [.../parcialmente, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro] NÃO FOI em nenhum instante demonstrado o pagamento por recibos ou depósitos na conta da autora/locadora!

12. Os documentos/depósitos e TedS bancárias apresentados na contestação pelos réus se referem ao ano de “...” [Id ...- Pág. ...].

13. No transcurso do ano de ... os réus pagaram apenas a metade do aluguel [R$ ...] relativo ao mês de janeiro [.../R$ .../Id ... - Pág. ... ---.../R$ .../ Id ... - Pág. ... e .../R$ .../Id 104922704 - Pág. ...].

14. Ora, a prova da quitação se dá através de instrumento particular com designação do valor, da dívida, nome do devedor, tempo e lugar do pagamento [CC, art. 320][[3]](#footnote-3). E se não demonstrado pelos réus o recibo ou a prova do pagamento, *data venia*, indubitável a inadimplência do período apontado na memória de cálculo ao final produzida nesta peça.

15. Neste particular é contundente o colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS, no ponto:

“*Se o réu não se desincumbiu do ônus de comprovar o pagamento da dívida, por meio de recibo ou qualquer documento hábil, deve ser mantida a sentença que julgou procedentes os pedidos da inicial*”. [TJMG, Apel. Cível 5062817-13.2017.8.13.0024, 11ª Câmara Cível, DJe 29.04.2020]

“*A prova do pagamento dos encargos locatícios, e por consequência, da quitação da dívida, se faz mediante a exibição de documento ou recibo, onde constam os elementos constantes nos requisitos do art. 320 do Código Civil*”. [TJMG, AI 1227263-08.2019.8.13.0000, 12ª Câmara Cível, DJe 24.04.2020]

16. Determinada a especificação de provas do despacho trazido pelo Id ..., a autora veio aos autos e requereu o JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE com aplicação da pena de revelia [Id ...], juntando nesta manifestação a planilha do saldo devedor cujo valor atualizado em ..., no período de janeiro a dezembro do ano de ..., era de R$ ... [... -- vide Id ...].

17. Noutra vértice, *redobrada venia*, sem qualquer valia jurídica a apresentada "*segunda contestação em reiteração*" trazida no Id ... reprisando os mesmos termos da "*primeira contestação*" juntada anteriormente do Id ...

18. Óbvio e ululante que essa "*segunda contestação*" não afasta a revelia, vez que como sedimentado pela jurisprudência do venerando TJMG:

"*Havendo duas contestações apresentadas no processo, apenas a primeira deve ser considerada por força de preclusão consumativa, na qual esbarra a tentativa do réu de levar à apreciação da instância recursal as alegações deduzidas na segunda contestação*". [TJMG Apel. Cível 1.0024.142397538/001, 18ª Câmara Cível, Relator Des. Fernando Lins, DJ-e 14/03/2019]

19. Portanto, prejudicados o pedido de rescisão contratual com o despejo, a matéria remanescente relativa à cobrança é de mérito, há de ser indeferido o pedido de designação de audiência de instrução e julgamento para produção de prova testemunhal reivindicado pelos réus no Id ...:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E COBRANÇA - REVELIA - EFEITOS - REQUERIMENTO DE PROVA PELO REVEL - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO. A lei processual civil impõe ao juiz julgar antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando, sendo o réu revel, forem presumidas verdadeiras as alegações iniciais e não houver requerimento de prova para contraposição das alegações do autor (CPC, art.355 II). Logo, não acarreta ofensa ao princípio do contraditório o indeferimento de prova requerida pelo revel, que não se contrapõe à alegação inicial na ação de despejo e cobrança quanto ao não pagamento dos aluguéis vencidos (CPC, art.349)*”. [TJMG, Apel. Cível 1.0000.19.047089-8/001, 12ª CÂMARA CÍVEL, DJe 05/03/2020]

III- MEMÓRIA DE CÁLCULO

20. A autora apresenta “*Memória de Cálculo*” abaixo, identificando o valor atualizado do débito, corrigido monetariamente com base na Tabela expedida neste pelo Tribunal de Justiça ...; juros moratórios de 1% ao mês e multa contratual de 10%.

IV- PEDIDOS

21. ***Ex positis***, a autora requer:

a) seja JULGADA ANTECIPADAMENTE A LIDE, decretada a REVELIA DOS RÉUS e CONCOMITANTEMENTE JULGADA PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR OS RÉUS AO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS DEVIDOS À AUTORA no valor de R$ ... [...], referentes aos alugueis devidos e vencidos nos meses de janeiro/parcial, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro do ano de ...; prejudicados os demais pedidos cumulados de despejo e rescisão do contrato pelo fato superveniente da transferência dominial do imóvel locado;

b) sejam condenados os réus solidariamente ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da autora no percentual de 20% [vinte por cento] sobre o valor da condenação [CPC, art. 85, § 2º]; mais as custas processuais.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

MEMÓRIA DE CÁLCULO:

(...)

1. “Deverá ser incluso na condenação os alugueis vencidos no curso da demanda até a sentença ou entrega das chaves, sem pagamento comprovado nos autos, a teor do artigo 62,V, da Lei de Inquilinato” [TJMG, Apel. Cível 1.0024.07.768374-6/0001, DJe 29.05.2020]. [↑](#footnote-ref-1)
2. “A aplicação dos efeitos da revelia gera a preclusão da matéria fática deduzida nos autos” [TJMG, Apel. Cível 0076733-30.2014.8.13.0470, DJ 29.11.2019]. [↑](#footnote-ref-2)
3. CC, art.320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante. Parágrafo único. Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida. [↑](#footnote-ref-3)