



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019684-20.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Geraldo Luiz Fernandes**  
 Requerido: **Celso Rodrigo Cassaro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**GERALDO LUIZ FERNANDES**, representado por **VITÓRIA IMÓVEIS**, propõe ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança em face de **CELRO RODRIGO CASSARO**. Alega, em resumo, que celebrou contrato de locação de imóvel residencial com o requerido, com prazo de vigência previsto para 10/12/2014 à 09/06/2017, convencionado o pagamento mensal de R\$ 6.000,00 e outros encargos. Assevera que o requerido está em débito com aluguéis e encargos vencidos em 10/10/2015; 10/11/2015 e 10/12/2015. Requer a rescisão contratual, a decretação de despejo, bem como o pagamento dos débitos, inclusive a multa contratual.

Com a peça inicial vieram os documentos de fls. 05/26.

À fl. 27 foi alterado o valor da causa.

Foi realizada a citação, porém o réu se manteve inerte (fls. 37/38).

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 355, incisos I e II, do Novo Código de Processo Civil.

Presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, não há dirimentes ao enfrentamento do mérito.

O autor alega como fundamento de sua pretensão para retomada do imóvel o descumprimento de obrigação legal e contratual por parte do réu, qual seja o não pagamento dos aluguéis e do IPTU, conforme declinado no demonstrativo anexo à inicial (fl. 03).

Soma-se ainda que o réu foi citado, mas deixou de apresentar defesa.

Nos termos do artigo 344 do Código de rito: *"Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e reputar-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor"*.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Deste modo, é de se aplicar, ao caso, um dos efeitos da revelia, especificamente, a presunção da veracidade dos fatos articulados na inicial, qual seja, a mora contratual do réu, a qual não foi elidida por qualquer outra prova produzida nos autos.

Com efeito, o réu locatário obrigou-se, através do contrato de locação acostado às fls. 17/23, ao pagamento dos aluguéis e encargos do imóvel situado na Av. Miguel Damha nº 1400, casa 312, Condomínio Parque Residencial Damha II, nesta comarca, cuja inadimplência o autor sustenta ter o réu incorrido a partir do mês de outubro de 2015.

O descumprimento das obrigações vem comprovado pela revelia em que incorreram os demandados, ensejando a presunção de veracidade dos fatos articulados pelo autor.

Independente da revelia, o fundamento do pedido é a falta de pagamento dos alugueres e despesas, no prazo legal; não houve requerimento de purgação da mora, sendo tal circunstância suficiente à procedência do pedido de despejo e rescisão contratual.

A multa contratual, devidamente convencionada na cláusula décima sétima da avença, também se faz devida. Confira-se seu conteúdo:

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Fica estipulada a multa de 3 meses de aluguel vigente na data da ocorrência, na qual ocorrerá a parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido do presente contrato, e promover o despejo do imóvel. A mesma penalidade sujeitará o LOCATÁRIO se não efetuar o pagamento do aluguel no prazo previsto na CLÁUSULA PRIMEIRA, obrigando o LOCADOR propor ação de despejo.

Portanto, deverá ser acrescido ao débito a multa supramencionada.

Resta assegurado, ainda, o direito do requerente em receber as verbas advindas da locação, incluindo os alugueres vencidos e vincendos, devidamente atualizados, por se tratarem de obrigações atribuídas aos requeridos, e que foram pactuadas por meio do contrato de locação, bem como das demais verbas abrangidas pelo contrato, em relação aos mesmos marcos temporais.

Em face do exposto **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, bem como decretar o despejo e assegurar ao requerente o direito a receber os alugueres vencidos e vincendos, além da multa contratual e demais verbas e advindas da locação até a data da efetiva desocupação, tomando-se por lastro os cálculos encartados com a inicial, com as devidas atualizações que monta em R\$ 36.642,00 (na data da propositura).

Concedendo o prazo de quinze dias para a desocupação voluntária (art. 63, §1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada do imóvel.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Notifique-se, oportunamente. Findo o prazo sem que haja desocupação, expeça-se mandado de despejo compulsório, dispensando conclusão dos autos para essa finalidade.

Arcará o réu, ainda, com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

P.R.I.C.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito  
(assinado digitalmente)

São Carlos, 05 de abril de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**