



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: **1011398-82.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Jvl Empreendimentos e Administração Ltda**
 Requerido: **Eduardo Cesar Venditti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JVL EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança judicial de dívida locatícia e demais encargos fiscais em face de **EDUARDO CESAR VENDITTI**. Alegou ser proprietária do imóvel localizado na Rua Dona Ana Prado, locado ao requerido pelo valor mensal de R\$ 947,67. Informou que em 03/10/2012 o contrato recebeu um aditamento passando a vigorar por prazo indeterminado. Informou que o requerido se encontra inadimplente desde agosto de 2017, além do atraso no pagamento dos valores de consumos de água. Requereu a condenação do réu ao pagamento dos valores em aberto, bem como o despejo.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 5/31

Citado (fl. 70), o requerido se manteve inerte e deixou de apresentar contestação nos autos (71).

É o relatório.

Fundamento e deciso.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Conquanto regularmente citado (fl. 70), o requerido se manteve inerte e não contestou o feito (fl. 71). Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344,



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

do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados a petição inicial resta apenas a análise quanto ao direito da parte autora, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O documento de fls. 23/28 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada na inicial.

Não houve a impugnação quanto à mencionada inadimplência, sendo o que basta.

O requerido teve a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pela autora, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Havendo alegação de inadimplemento, competia ao requerido a prova do pagamento das prestações, já que inviável à requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixaram de fazer.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Ementa: Locação de imóveis – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Aluguel – Alegado pagamento – Não comprovação. **Se o pagamento de aluguel relativo à locação ajustada se prova mediante a exibição de recibo correspondente, sem este não há como admitir-se desobrigado o devedor.** (...)Recurso impróprio (grifo meu) (TJSP Apelação 00052292920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator : Orlando Pistoiresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014)".

Dessa forma, incontroversa a inadimplência, a procedência é de rigor.

O débito em relação à água está demonstrado com o documento de fl. 31 e também é devido pelo requerido.

A planilha de cálculos apresentada às fls. 02/03 pormenoriza o débito, sendo que à falta de impugnação quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com a resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo do locatário, bem como para condena-lo ao pagamento de R\$ 3.067,35, somando-se, ainda, os valores de aluguéis e encargos em aberto até a efetiva desocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês.



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

Concedo ao locatário o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 60, § 1º, da lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirado do imóvel. Notifique-se.

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

Vencido, os réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 30 de maio de 2018.

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