



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: **1000298-33.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **João Luiz Di Lorenzo Thomaz**
 Requerido: **Wilson Lopes dos Santos**

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

Vistos.

João Luiz di Lorenzo Thomaz propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança e pedido de liminar em face de **Wilson Lopes dos Santos**. Alegou terem firmado contrato de locação do imóvel localizado nesta cidade à rua Rio São Francisco, nº 249 – frente Jockey Clube, pela quantia de R\$700,00 mensais. Entretanto, tornou-se inadimplente no valor de R\$1.131,31. Pede-se a concessão de limiar para que seja proferido o aludido despejo.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 03/15.

Foi deferido a limiar para a imediata desocupação do imóvel *sub judice* às fls. 20/21.

Devidamente citado (fl.36), o requerido apresentou resposta em forma de contestação (fls. 27/29). Afirmou não estar em condições de arcar com a totalidade da dívida. Dessa forma, disse que inúmeras tentativas de compor um acordo amigável com a parte requerente foram infrutíferas.

Réplica à fl. 34, confirmando a desocupação do imóvel.

Gratuidade processual concedida ao requerido à fl. 38.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

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 um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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).

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis e encargos, já tendo havido a desocupação do imóvel ocorrendo, nesse tocante, perda superveniente de objeto.

O autor comprova devidamente a propriedade do imóvel em questão com o contrato, bem como a relação jurídica entre as partes.

Havendo alegação de inadimplemento, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que



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

deixaram de fazer.

Não há que se falar em obrigação do autor em aceitar acordo, nada havendo que se falar nesse tocante.

Nenhuma prova veio quanto à suposta pintura do imóvel pelo réu, e isso deveria ter vindo aos autos, de forma documental, o que era bastante fácil. Como nada veio, não se desincumbiu de seu ônus, não podendo ser acolhida tal alegação.

O valor dos débitos se encontra pormenorizado à fl. 02, devendo ser cobrados, inclusive, os demais em aberto até a data da desocupação do bem (06/03/2017 – fl. 34), excluindo-se as despesas processuais e honorários advocatícios, que são determinados judicialmente.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para rescindir o contrato de locação, condenando o réu ao pagamento dos aluguéis em aberto, até a data da efetiva desocupação (fl. 34, 06/03/2017), bem como ao pagamento dos valores de água e esgoto que se encontrarem em aberto, pelo período de constância do contrato de aluguel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data em que deveria ter ocorrido cada desembolso, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

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

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.C.

São Carlos, 03 de maio de 2017.

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