



**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: **1005866-93.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Charles João Luiz Mangini**  
 Requerido: **Selma Melo Marques**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**CHARLES JOÃO LUIZ MANGINI** propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c pedido liminar e cobrança de aluguéis em face de **SELMA MELLO MARQUES**. Alegou ter firmado contrato verbal de locação do imóvel situado na Rua José de Alencar, nº 271, Vila Costa do Sol, nesta cidade, sob o valor mensal de R\$ 650,00, a ser pago todo dia 28 de cada mês, sendo que a requerida deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde 28/04/2018, não mais adimplindo com o valor do aluguel. Requereu que lhe fosse permitida a prestação de caução para deferimento do pedido liminar, bem como o pagamento de todos os aluguéis e demais encargos em aberto.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/25.

Indeferido o pedido de concessão liminar do despejo (fl. 26).

Citada (fl. 35), a requerida se manteve inerte (fl. 36).

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

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 citada, a requerida se manteve inerte e não contestou o feito. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*:



**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**

"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 do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O autor comprova devidamente a propriedade sobre o imóvel às fls. 08/14 e, em que pese a ausência de contrato escrito de locação, o que se observa é que a requerida foi devidamente citada, através de oficial de justiça, no imóvel do autor (fl.35), ficando comprovada, assim, a locação mencionada na inicial.

A requerida teve a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos. Ademais, não houve impugnação quanto à mencionada inadimplência e tampouco sobre a existência da locação mencionada pelo autor, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento, competia à requerida a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou 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 improvido (grifo meu) (TJSP Apelação 00052292920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator : Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014)".

Friso que a revelia tem presunção relativa de veracidade, entretanto, diante da inexistência de elementos capazes de afastar os seus efeitos e ainda, considerando que consta nos autos indícios suficientes da ocupação do imóvel pela ré, a procedência é de rigor.

À falta de impugnação quanto ao valor da locação, alegado na inicial, este é tido como verdadeiro.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, 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 da locatária, bem como para condená-la o pagamento de R\$ 650,00 reais mensais desde abril de 2018 até a efetiva desocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a



**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**

tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês, desde a citação.

Concedo à locatária prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 60, § 1º, da lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada 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.

Vencida, a ré 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, 22 de agosto de 2018.

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