



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: **1009193-46.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Gladis Elaine Bullo Menegazzo**
 Requerido: **Fabriciano Esteves Barbosa**

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

Vistos.

GLADIS ELAINE BULLO MENEGAZZO propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos em face de **FABRICIANO ESTEVES BARBOSA**. Alegou, em síntese, ter firmado junto ao requerido, contrato de locação do imóvel melhor descrito na inicial, através da administradora de imóveis Pantanal Imóveis LTDA, pelo valor mensal de R\$870,00, a ser pago todo dia 04 de cada mês, desde março de 2017. Informou que o réu se encontra inadimplente com os pagamento desde abril de 2018. Ademais, informou que houve rescisão do contrato de administração do imóvel junto à Pantanal Imóveis LTDA, de maneira judicial, conforme sentença juntada, recebendo na ocasião, os valores devidos até 15/04/2018. Requereu o despejo e a condenação do réu ao pagamento dos valores devidos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/31.

Citado (fl. 38), o requerido se manteve inerte.

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 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 c/c cobrança de alugueis e encargos, diante da


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

inadimplência do réu.

Conquanto regularmente citado, o réu não respondeu à demanda dentro do prazo que lhe foi conferido e tampouco purgou a mora. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do NCPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiros os fatos formulados pelo autor".

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

A relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de fls. 21/23. Friso que o contrato, embora firmado junto da antiga administradora, à época com poderes de representação, é válido ainda mais considerando que a situação de fato se manteve, após a rescisão contratual entre a administradora e a requerente.

Pois bem, havendo alegação de inadimplemento, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não forma pagas, o que deixou de fazer. Nesse sentido:

"Interposição contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento das prestações c/c cobrança. Ausência de comprovação de pagamento de valores locatícios. Decretação de despejo correta. Sentença mantida. Apelação não provida." (TJSP - Apelação nº 0042315-97.2010.8.26.0000. Relator Mário A. Silveira. 26ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 23/03/2011).

"Ementa: Locação de imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento – Não comprovação. **Se o pagamento de aluguel relativo à locação ajustada se prova mediante a exibição do 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).

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

A planilha de cálculo apresentada às fls. 02/04, pormenoriza o débito, sendo que a falta de impugnação quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro. Cabível a incidência de juros e correção monetária. A correção monetária se dará a partir do vencimento e juros de mora desde a citação.

Friso que consta especificamente no contrato (item 5 – fl. 22) a responsabilidade do réu quanto aos pagamentos das despesas com água e energia elétrica que recaiam sobre o



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

imóvel. Dessa forma, havendo débito de energia, água e esgoto em aberto, no período de permanência do imóvel, o réu deverá arcar com tais pagamentos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo do locatário, bem como para condenar o réu ao pagamento dos aluguéis em aberto, desde 15/04/2018 até a data da 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 moratórios de 1% do mês desde a citação.

Concedo ao locatário o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, §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, o réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como com 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.



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

P.I.

São Carlos, 26 de novembro de 2018.

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