



**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: **1001083-58.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **José Américo Pesse Andreazzi**  
 Requerido: **Eva Aparecida Rodrigues de Oliveira**

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

Vistos.

**JOSÉ AMÉRICO PESSE ANDREAZZI** propôs ação de despejo por falta de pagamento em face de **EVA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA**. Alegou, em síntese, ter firmado contrato de locação do imóvel situado à Rua Nações Unidas, nº 25, Jardim Cruzeiro do Sul, nesta cidade, sob o valor mensal de R\$ 900,00, a ser pago até o dia 08 de cada mês, sendo que esta deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde 08/12/2017, não mais adimplindo com o valor do aluguel e demais encargos acessórios à locação. Requereu a purgação da mora, incluindo todas as obrigações que a ela recaem, ou na falta de pagamento, o despejo.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/16.

Citada (fl. 29), a requerida se manteve inerte (fl. 30).

Instado a comprovar a relação jurídica entre as partes (fl. 31), o requerente se manifestou (fl. 33), trazendo o documento de fls. 34/37.

**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)."

Trata-se de ação de despejo intentada pelo autor diante da inadimplência da ré, em relação aos meses de dezembro de 2017 e janeiro de 2018.

Conquanto regularmente citada, a requerida se manteve inerte e não contestou 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**

feito. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, 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 na 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 contrato de fls. 34/37 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes, bem como a locação mencionada na inicial.

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

Havendo alegação de inadimplemento, competia a 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 imóvel – 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 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).

Considerando que a presente ação não se presta à cobrança do aluguéis, vencidos e vincendos, deixo de analisar a planilha de cálculos apresentada à fl. 05.

Dessa forma, diante da revelia e não havendo prova da purgação da mora, incontroversa a inadimplência. Assim, a procedência é de rigor.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, extinguindo o feito com 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.

Concedo a locatária o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, §1º, "b", da Lei 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.

Condene a ré ao pagamento das despesas, custas processuais e honorários



**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**

advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da causa.

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, 19 de abril de 2018.

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