



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: **1004946-90.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Manelita de Fatima Fargone**
 Requerido: **Viviane Cardilho da Silva**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Manelita de Fatima Fargone propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança em face de Viviane Cardilho da Silva. Alegou ser proprietária do imóvel residencial localizado à Rua Byron Ortiz de Araujo, nº211, nesta cidade, locado, desde setembro de 2015 à requerida, pelo valor mensal de R\$400,00, além do pagamento das taxas condominiais e do IPTU. Informou que a requerida se encontra inadimplente tanto com os aluguéis quanto com os encargos locatícios. Requereu a rescisão da locação com a decretação do despejo, bem como a condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos. Requereu os benefícios da gratuidade.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/16 e posteriormente às fls. 20/48.

Deferida a gratuidade à fl. 49.

Citada (fl. 62), a requerida se manteve inerte.

Adveio petição informando a desocupação voluntária do imóvel (fl. 52).

Contrato de locação juntado às fls. 68/69.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 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)".



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

Conquanto regularmente citada a parte requerida não apresentou contestação e tampouco purgou a mora. 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 da parte requerente, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O contrato de fls. 68/69 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada pela parte autora na inicial.

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

Havendo alegação de inadimplemento, competia à requerida a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas. Nesse sentido:

"Interposição contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento 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 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 nosso)(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, a procedência é de rigor.

A planilha de cálculos atualizada, apresentada à fl. 55, pormenoriza o débito, sendo que, à 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 os juros de mora desde a citação.

Friso que a ré é responsável quanto aos pagamentos das despesas com impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel.

Por fim, havendo informação de que houve a desocupação voluntária do imóvel, em maio de 2016 (fl. 52), não há que se falar em despejo.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo


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

o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC para rescindir o contrato de locação, bem como para condenar a requerida ao pagamento de todos os alugueres e encargos em aberto, até a efetiva desocupação do imóvel (maio/2016). Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Vencida, a ré 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 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, querendo, a autora 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.

São Carlos, 09 de agosto de 2017.

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