


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: **1009888-68.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Obrigações**
 Requerente: **José Gonçalo Costa Amaral**
 Requerido: **Agatha Muriel Felix**

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

Vistos.

JOSÉ GONÇALO COSTA AMARAL propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança e rescisão contratual em face de **AGHATA MURIEL FÉLIX**. Aduziu, em síntese, que no dia 1 de Julho de 2014 firmou, verbalmente, o contrato de locação por prazo indeterminado, referente ao imóvel localizado na Rua Francisco Cereda, nº 3910, Casa 02, no montante de R\$ 400,00 mensais, além das despesas com as tarifas de serviço público. Entretanto, a requerida não cumpriu com suas obrigações contratuais. Requereu a purgação da mora e, caso não a efetue, seja concedida a ordem de despejo, bem como a condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos devidamente atualizados.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 07/19.

A requerida, devidamente citada (fl. 26), não contestou o pedido (fl. 27).

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 aluguéis e encargos.

Conquanto regularmente citada, a ré não respondeu à demanda dentro do prazo que lhe foi conferido e tampouco purgou a mora. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia,

1009888-68.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

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.

Embora não haja contrato escrito, comprovando a locação do imóvel, a ré foi devidamente citada no endereço do imóvel objeto desta ação (fls. 25/26), existindo ainda, nos autos, comprovante de conta de energia no mesmo endereço (fl.10), em nome da requerida, sendo o que basta para a comprovação da relação jurídica entre as partes.

A ré 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.

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

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL - 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." (Apelação nº 0042315-97.2010.8.26.0000. Relator Mário A. Silveira. 26ª Câmara de Direito Privado Tribunal de Justiça de São Paulo. Julgado em 23/03/2011).

Dito de outra forma, sendo a requerida revel, e não havendo prova de purgação da mora, incontroversa resta a inadimplência. Assim, a procedência é de rigor.

O valor do débito encontra-se pormenorizado na planilha de fl. 09, sendo que, à falta de impugnação da ré quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro.

Por fim, embora haja comprovação da inadimplência quanto as contas de energia, dos meses de abril, junho, julho e agosto, conforme documento de fl. 11, o autor deixou de realizar o pedido de recebimento destes valores e tampouco os incluiu na planilha de cálculos acima mencionada, e portanto, estes valores não devem ser considerados na condenação.

Ante o exposto, **JULGO 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 e decretar o despejo da locatária, bem como para condenar à ré ao pagamento dos alugueis em aberto, desde maio de 2016 até a data da efetiva desocupação, corrigidos monetariamente desde a data de cada desembolso, 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 de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo à ré, o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, 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 conclusão dos autos para essa finalidade.

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.

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, 07 de dezembro de 2016.

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