



**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: **1011044-91.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Francisco Donizette Zanqueta**  
 Requerido: **Erika Gonçalves Bueno e outro**

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

Vistos.

**Francisco Donizetti Zanqueta** propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança em face de **Erika Gonçalves Bueno** e seu fiador, **Ricardo Damha Santiago**. Afirmar ter pactuado contrato de locação do imóvel localizado na rua *Marechal Deodoro, nº 1234, Cento – apto 163, bloco I, Edifício Anali*, com aluguel mensal no valor de R\$1.250,00. O requeridos não estão cumprindo com as suas obrigações e encontram-se inadimplentes na importância de R\$ 2.796,53, somando-se aluguéis, IPTU e taxa de condomínio.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 05/20.

A primeira requerida, devidamente citada (fl.28), manteve-se inerte ao presente feito.

O segundo requerido, citado à fl. 29, apresentou resposta em forma de contestação (fls.30/31) alegando desconhecimento do débito.

Réplica às fls. 38/40.

#### **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 citados, a locatária não compareceu aos autos e o fiador, embora tenha contestado, o fez somente para informar que desconhecia os débitos, aduzindo que o pagamento pode se dar de forma parcelada, o que muito bem se amolda à confissão. Ademais, a parte autora não pode ser obrigada a aceitar qualquer acordo com o qual não concorde, e isso resta cristalino vez que foi intimada sobre o interesse em audiência de conciliação (fl. 42), presumindo-se o desinteresse no caso de inércia, e não houve manifestação (fl. 45).



**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**

Ficando, portanto, incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito do autor, o que deve ser feito.

O autor comprova devidamente a relação jurídica entre as partes, com o contrato locatício de fls. 11/17.

Os réus tiveram a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor; no entanto, não o fizeram a contento.

Havendo alegação de inadimplemento, competia aos réus a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao autor 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 Pistoiresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

Dessa forma, incontroversa resta a inadimplência, nos moldes dos cálculos de fls. 02/03. Assim, a procedência é de rigor.

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 para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo da locatária, bem como para condenar os réus, de forma solidária, ao pagamento de todos os alugueis em aberto, até a data da efetiva desocupação, bem como ao pagamento dos valores de IPTU e taxa condominial que se encontrarem em aberto, pelo período de constância do contrato de aluguel, até a efetiva desocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada desembolso, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo à locatária, 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-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Vencidos, os réus arcarão 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



**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**

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, 27 de abril de 2017.

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