



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: **1008933-37.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Edson Pinheiro dos Santos**
 Requerido: **Silmara Reis Silva Musetti e outros**

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

Vistos.

EDSON PINHEIRO DOS SANTOS propôs ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança em face de **ANADIR LOPES MUsETTI e ESPÓLIO DE MÁRIO MUsETTI FILHO**. Disse, em suma, que o imóvel localizado à Rua Aristides de Santi, nº 246, Azuville, São Carlos – SP, foi locado em 04 de agosto de 2005 aos requeridos. Entretanto, estes encontram-se inadimplentes perante suas obrigações contratuais desde abril de 2016.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 05/36.

Os requeridos, apesar de citados (fls. 49,51 e 54), quedaram-se inertes (fl. 55).

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 alugueis e encargos.

Conquanto regularmente citados, os réus não responderam à demanda dentro do prazo que lhes foi conferido e tampouco purgaram a mora. Assim, devem 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.

Inicialmente, cumpre salientar que de acordo com a cláusula 19ª, do contrato de locação (fl. 13), os fiadores respondem solidariamente por todos os encargos advindos da inadimplência contratual, não podendo se valer do benefício da ordem, nos termos do art. 828, inciso II, do Código Civil.



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 autor comprova devidamente a propriedade do imóvel em questão com o contrato de fls. 15/19, bem como a relação jurídica entre as partes, com o contrato locatício de fls. 10/14.

Os réus tiveram a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor; no entanto, se mantiveram inertes e não vieram aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

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, o que deixarm de fazer. 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, sendo os requeridos revéis, e não havendo prova de purgação da mora, incontroversa resta a inadimplência. Assim, a procedência é de rigor.

O valor do débito se encontra pormenorizado à fl. 02, sendo que, à falta de impugnação dos réus quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro.

Ao que se refere aos débitos de água, esgoto, energia e IPTU, os requeridos foram devidamente notificados pela imobiliária em relação também a eles, e assim como na presente ação, se mantiveram totalmente inertes e não comprovaram o pagamento observando-se, ainda, que esses valores eram de responsabilidade da locatária, nos termos da cláusula 13ª, do contrato (fl. 12). Também deverão ser pagos pelos réus, de acordo com os valores mencionados na inicial, à fl. 02.

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 ao pagamento dos alugueis em aberto, desde abril de 2016 até a data da efetiva desocupação, bem como ao pagamento dos valores de água, esgoto, energia e IPTU 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

**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**

prazo sem que haja desocupação, expeça-se mandado de despejo compulsório, dispensando 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 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, 09 de dezembro de 2016.

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