



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: **1004774-80.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Pedro Sergio Xavier e outro**
 Requerido: **Ana Claudia Ferreira**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

PEDRO SERGIO XAVIER e **ROSA CATALDI XAVIER** propuseram ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios em face de **ANA CLÁUDIA FERREIRA**. Alegaram que em 30.10.2016 firmaram com a ré, contrato de locação do imóvel comercial situado à Rua Joaquim Augusto Ribeiro de Souza, nº 1.237, Santa Felícia, nesta cidade, sob o valor mensal de R\$ 2.200,00, a ser pago até o dia 05 de cada mês. Informou que a requerida deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde 05.11.2017, não mais adimplindo com o pagamento dos aluguéis. Pleiteou pela concessão de tutela liminar para a decretação do despejo e pela condenação da ré ao pagamento dos valores em aberto, bem como ao pagamento dos aluguéis que se vencerem no curso da ação e multa contratual no valor de R\$6.600,00.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 10/30.

A decisão de fl. 31 determinou que os autores prestassem caução no valor correspondente à 3 meses de aluguel, nos termos do art. 59, §1º, da Lei 8.245/91.

Caução prestada à fl. 34.

Deferida liminar para determinar o imediato despejo da ré (fl. 41).

Citada (fl. 68), a requerida se manteve inerte.

Os requerentes vieram aos autos através da petição de fls. 72/73 e informaram que a ré desocupou o imóvel e realizou a entrega das chaves, conforme documento de fl. 74.

É o relatório.

Fundamento e deciso.

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



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

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 c/c cobrança de aluguéis e demais encargos que os autores intentaram diante da inadimplência da requerida, que deixou de cumprir com suas obrigações contratuais.

Diante da caução prestada foi determinado liminarmente o despejo da requerida (fl. 41), sendo que esta procedeu à devolução do imóvel em 10/09/2018, conforme documento de fl. 74.

Pois bem, conquanto regularmente citada, a requerida se manteve inerte e não contestou o feito. 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 a petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito dos autores, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O documento de fls. 17/21 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes, bem como a locação mencionada em inicial.

Não houve a impugnação quanto à mencionada inadimplência, sendo o que basta.

A requerida teve a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pelos autores, 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 aos requerentes 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 imóveis – 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 de 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



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

18/09/2014)".

Dessa forma, incontroversa a inadimplência, a procedência neste quesito é de rigor.

Quanto à multa alegada, ela é devida, conforme cláusula 4ª, parágrafo único do contrato entabulado (fl. 18), entretanto deve ser calculada proporcionalmente ao tempo restante para o cumprimento integral do contrato, que no caso se daria em outubro de 2018, e não como requerem os autores. A contagem do período para sua cobrança se iniciará com a quebra contratual, que se deu com o inadimplemento (05/11/2017).

Neste sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA PROPORCIONAL AO TÉRMINO DO CONTRATO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. APLICAÇÃO DO ART. 21 DO CPC. ÔNUS PROPORCIONALMENTE DISTRIBUÍDOS. Diante da rescisão antecipada da locação é devida a multa por descumprimento contratual, porém proporcionalmente ao tempo restante do prazo estipulado no pacto locativo. O acolhimento de parte da pretensão do embargante implica o rateio dos encargos da sucumbência, nos termos do art. 21 do CPC. Recurso parcialmente provido. (Grifei) (TJSP; Apelação 1005968-63.2014.8.26.0079; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/02/2016; Data de Registro: 18/02/2016).

Por fim, friso que não há razão para se acrescentar 20% de honorários ao valor do débito. Os honorários advocatícios estão compreendidos nas verbas de sucumbência, e são determinados quando do proferimento da sentença.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE 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 condenar a requerida ao pagamento dos aluguéis em aberto, desde 05/11/2017 até a efetiva desocupação que se deu em 10/09/2018, bem como ao pagamento da multa contratual estabelecida na cláusula 4ª, parágrafo único, do contrato, proporcional ao tempo restante para o fim do contrato. Os valores serão atualizados pela tabela prática do TJSP desde o vencimento, com a incidência de juros de mora de 1% desde a citação.

Vencida na quase totalidade dos pedidos e considerando o princípio da causalidade, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Defiro a liberação da caução prestada. Proceda a serventia expedição de ML em favor da parte requerente, referente ao depósito realizado à fl. 34. Anoto que consoante



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

art. 1.112, *caput*, das NSCGJT, qualquer levantamento em conta judicial somente pode ser realizado mediante utilização de mandado de levantamento judicial (MLJ), expedido pelo sistema informatizado oficial, sendo vedada a utilização de qualquer outro.

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 feito 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, 20 de setembro de 2018.

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