



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1005678-37.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
Requerente: **Luis Carlos Zucolotto**
Requerido: **Juliano Ferrarezi Machado e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Luis Carlos Zucolotto, qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e encargos em face de **Juliano Ferrarezi Machado e outros**, todos qualificados nos autos, aduzindo, em suma, que locou, em 20 de fevereiro de 2016, o autor firmou contrato de locação com os réus, por período de 12 (trinta) meses, tendo por objeto imóvel de sua propriedade situado à Rua Miguel Barros, 634, Vila Marcelino, São Carlos/SP. As partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais), valor que é atualizado anualmente de acordo com a IGP. Ressalte-se, ademais, que os encargos locatícios estão garantidos por fiança prestada pelos réus João Bosco e Regina. Os réus Juliano e Erika encontra-se em mora com os alugueres vencidos desde 20 de abril de 2017 e, ainda, com as três contas de água, com vencimento em 09.03.2017, 10.05.2017 e 09.06.2017. O débito total, até o momento, é de R\$ 2.731,10 (dois mil, setecentos e trinta e um reais e dez centavos), consoante cálculos anexos. Nada obstante todos os seus esforços, os réus não regularizaram a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sua situação.

Batalha pela decretação do despejo, pela rescisão do contrato celebrado entre as partes e pela condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros e correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.

Juntou documentos (fls.12/27).

Citados, os réus não contestaram (certidão de fls.70).

É relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide, dada a revelia (art.355, II, NCPC).

Os réus não contestaram o pedido, tampouco purgaram a mora, dando-se a revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de fls. 12/25 e a mora dos réus configurou-se no momento em que não honraram com o pagamento dos aluguéis e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete ao autor provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas aos réus o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Os juros de mora e correção monetária deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.

EM FACE DO EXPOSTO, decreto o despejo dos réus, concedendo-lhes o parzo de 15 dias para desocupação, sob pena de despejo coercitivo (art.63, a e b, da Lei de Locação).

Julgo procedente o pedido de cobrança e condeno os réus **solidariamente** ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na inicial, mais os que se vencerem até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação.

Dada a sucumbência, arcarão os réus, **solidariamente** com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor do débito, corrigido.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 27 de novembro de 2017.