



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: **1002413-90.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Elizabeth Cerri**
 Requerido: **Aurelio Gonçalves Rodrigues Junior**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

ELIZABETH CERRI intentou ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueis e encargos e pedido de tutela antecipada em face de **AURÉLIO GONÇALVES RODRIGUES JÚNIOR**. Alegou, em síntese, ter firmado junto ao requerido em junho de 2017 contrato de locação do imóvel situado à rua Eloy Alves Margarido, nº45, Residencial Maria Stella Fagá, nesta cidade, pelo valor de R\$ 750,00 mensais, além do pagamento das obrigações acessórias. Informou que o requerido deixou de cumprir com suas obrigações contratuais em agosto de 2017 estando inadimplente até a presente data. Afirmou, também, que foi informada de que quem vem ocupando o imóvel são os genitores da esposa do locatário, o que viola o contrato firmado. Requereu o deferimento da tutela antecipada visando o despejo liminar dos ocupantes do imóvel, a condenação do requerido ao pagamento dos valores em aberto e a concessão dos benefícios da gratuidade processual.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/20 e, posteriormente às fls. 27/37.

Concedidos os benefícios da gratuidade processual à fl. 39.

Houve o pedido de desistência da apreciação do pedido liminar pleiteado (fl. 61).

Citado (fl. 82), o requerido se manteve inerte.

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 o conjunto probatório suficiente para 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

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 alugueis e encargos, diante da inadimplência do réu.

Conquanto regularmente citado, o réu se manteve inerte e não contestou o feito. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do NCPC. *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 da autora, o que deve ser feito, já que a revelia não induz necessariamente, à procedência.

A autora comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada na inicial com o contrato de fls. 11/12. Embora nele não conste especificamente a qualificação integral do requerido como locador, existem os números de seus documentos pessoais e ainda assinatura devidamente reconhecida em cartório de registro, sendo o que basta.

O réu teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pela autora; no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

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



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

(grifo meu) (TJSP Apelação 0005222920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.036. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

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

A planilha de cálculos apresentada às fls. 3/4 pormenoriza o débito, sendo que à falta de impugnação quanto ao valor imputado, esta será tida como verdadeira. Cabível a incidência de juros e correção monetária. A correção monetária se dará a partir do vencimento e os juros de mora desde a citação.

Friso que consta especificamente no contrato (item 3 – fl. 11) a responsabilidade do réu quanto ao pagamento das despesas com os encargos gerados pelo imóvel. Dessa forma, havendo débito de energia, água e esgoto em aberto, no período de permanência no imóvel, o réu deverá arcar também com tais pagamentos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais, 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 de decretar o despejo do locatário, bem como para condenar o réu ao pagamento dos aluguéis em aberto, desde julho de 2017 até a data da efetiva desocupação, bem como ao pagamento dos valores de energia, água e esgoto que se encontram em aberto, pelo período de vigência do contrato de aluguel até a efetiva desocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo ao locatário o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 63, §1ª, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirado 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.

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

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



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

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, 19 de novembro de 2018.

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