



**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: **1011900-55.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Carlos Donizetti Rodrigues e outro**  
 Requerido: **Varlando Costa Epp (Dimensão Móveis e Esquadrias)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

#### **Vistos.**

**Carlos Donizetti Rodrigues e Maria Eloiza Silva Rodrigues** ajuizaram ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos contra **Varlando Costa - EPP** alegando, em síntese, que celebrou contrato de locação com o réu, relativo a um imóvel situado à Rua Francisca Paula de Jesus Isabel, 133, Parque dos Timburis, São Carlos/SP, em 10 de novembro de 2015, ajustando-se o aluguel mensal de R\$ 1.300,00, além de encargos, com vigência de doze meses. Ocorre que o réu efetuou o pagamento dos aluguéis apenas dos meses de dezembro de 2015 e janeiro, julho, agosto e setembro de 2016. Deixou de pagar os demais aluguéis e encargos, como água, luz e IPTU. Discorrem sobre as consequências contratuais da mora. Pedem ao final a cientificação da caucionante e, caso não emendada a mora, a rescisão do contrato, condenando-se o réu ao pagamento de todos os encargos locatícios, até a desocupação do imóvel, com os consectários legais. Juntaram documentos.

Foi indeferida a gratuidade processual e os autores recolheram as custas iniciais. O réu foi citado e deixou de apresentar resposta no prazo legal. Os autores notificaram a desocupação do imóvel em março de 2017 e pagamento parcial dos aluguéis pelo réu. A caucionante não foi encontrada para cientificação. Os autores postularam o julgamento no estado.

#### **É o breve relatório.**

#### **Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355,



**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**

incisos I e II, do Código de Processo Civil, diante da revelia e porque não há necessidade de outras provas para a pronta solução do litígio.

O pedido deve ser julgado procedente.

Os autores demonstraram a mora do requerido no que tange ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios. O réu foi citado e não apresentou resposta no prazo legal, ou seja, presumem-se verdadeiros os fatos articulados na petição inicial, especialmente quanto ao que deixou de ser pago por ele.

É caso, portanto, de rescisão do contrato de locação, por falta de pagamento dos aluguéis e encargos, condenando-se o réu ao pagamento de tudo quanto avençado no contrato, ressalvado o acerto extrajudicial feito entre as partes em março de 2017, que abarcou apenas os aluguéis dos meses de janeiro a março de 2017, nada impedindo a cobrança dos demais débitos em juízo (fl. 128).

Deve o réu ser condenado, assim, ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos, com incidência de multa contratual de 10%, multa de dois aluguéis, 20% de honorários advocatícios, além das despesas com água, luz e IPTU, até a desocupação do imóvel (com a ressalva do acordo parcial acima noticiado), com juros de mora, de 1% ao mês, e correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do vencimento das obrigações.

Por fim, é certo que Gediane Siqueira Costa não foi encontrada para cientificação pessoal nesta fase de conhecimento do processo. No entanto, nada impede que, na fase de cumprimento de sentença - caso o credor se valha do bem dado em garantia para a satisfação do crédito, penhorando-o - venha a providenciar os meios necessários para cientificá-la. Nota-se que ela não é fiadora, ou seja, não se trata de devedora solidária da obrigação principal, por isso mesmo é que não se pediu citação, mas simples notificação.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes e, noticiada a desocupação, julgar prejudicado o pedido de despejo, condenando-se o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, até a desocupação, com incidência de multa de 10%, multa de dois aluguéis, além das despesas com água, luz e IPTU até a desocupação do imóvel,**



**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**

**com a ressalva do acordo parcial noticiado nos autos (aluguéis dos meses de janeiro a março de 2017), com juros de mora, de 1% ao mês, e correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do vencimento das obrigações. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o réu ainda ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 20% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 26 de junho de 2017.

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