



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: **1004924-95.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Edmur Roiz**
 Requerido: **Manoel Caetano Junior e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

EDMUR ROIZ propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança em face de **MANOEL CAETANO JÚNIOR** e **ALESSANDRA MARIA DA ENCARNACÃO**. Alegou ser proprietário do imóvel residencial localizado à Rua Nilceu Antoninho Salgado, nº 615, nesta cidade, locado aos requeridos pelo prazo de 12 meses, pelo valor mensal de R\$1.000,00. Informou que os requeridos se encontram inadimplentes há 3 meses. Requereu a rescisão da locação com a decretação do despejo dos requeridos, bem como a condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 11/31.

Citados (fl. 38), os requeridos se mantiveram inertes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 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).

Conquanto regularmente citada a parte requerida não apresentou contestação e tampouco purgou a mora. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do



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. 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 da parte requerente, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O contrato de fls. 18/21 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada pela parte autora na inicial.

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

Havendo alegação de inadimplemento, competia aos requeridos a prova do pagamento das prestações, já que inviável o autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas. 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 Pistoiresi. 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 à fl. 22, tal como os documentos de fls. 23/31, pormenorizam o débito, sendo que, à falta de impugnação quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro. 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.



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

Friso que consta especificamente no contrato (cláusula 14ª) a responsabilidade dos réus quanto aos pagamentos das despesas com energia, água e esgoto bem como com os valores do IPTU. Dessa forma, considerando os documentos de fls. 23,28 e 29, demonstrando a existência de débitos em aberto, no período de locação, os réus deverão arcar com tais pagamentos.

A procedência é parcial, entretanto, visto que os honorários advocatícios são fixados judicialmente, e não apontados pela parte, como requer o autor.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo dos locatários, bem como para condenar os requeridos ao pagamento de todos os alugueres e encargos em aberto, até a data da 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 aos locatários o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de serem compulsoriamente retirados 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.

Vencidos quase na totalidade dos pedidos, os réus arcarão 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 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça.

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



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

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.

São Carlos, 21 de julho de 2017.

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