



**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: **1012540-24.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Marcos Policarpo de Brito**  
 Requerido: **João Roberto Coca e outros**

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

Vistos.

**MARCOS POLICARPO DE BRITO** propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos acessórios em face de **JOÃO ROBERTO COCA, ELISANDRA KARINA COCA e IZAURA DO CARMO MANIERI COCA**. Alegou ter firmado contrato de locação com os requeridos em 19.04.2017, tendo por objeto o imóvel situado à Rua Prof. Moacir Moreira Cezar, n. 131, Jardim dos Coqueiros, nesta cidade, sob o valor mensal de R\$ 833,75, a ser pago juntamente com as obrigações acessórias. Informou que os requeridos deixaram de cumprir com suas obrigações contratuais desde 10/09/2017, não mais adimplindo com o valor do aluguel e demais encargos acessórios à locação. Requereu a purgação da mora incluindo as obrigações que a ela recaem e, na falta de pagamento, o despejo.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/21.

Citados (fls. 58, 60 e 96), os requeridos se mantiveram inertes (fl. 97).

**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 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)."

Conquanto regularmente citados, os requeridos se mantiveram inertes e não contestaram o feito. Assim, devem se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, 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**

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 do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

O contrato de fls. 07/14 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada na inicial.

Os requeridos tiveram a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor, no entanto, se mantiveram inertes e não vieram aos autos para explicitar outra versão dos fatos. Não houve a impugnação quanto à mencionada inadimplência, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento, competia aos requeridos a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixaram 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 18/09/2014)".

Há cláusula estipulando multa em caso de descumprimento das obrigações contratuais (cláusula 17ª - fl. 12), sendo, no caso, devida.

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

A planilha de cálculos apresentada à fl. 02 pormenoriza o débito, sendo que à falta de impugnação quanto ao valor imputado, este será tido como verdadeiro.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com a resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo dos locatários, bem como para condenar ao pagamento de R\$ 4.410,85, somando-se, ainda, os valores de aluguéis e encargos em aberto até a efetiva desocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês.

Concedo aos locatários o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 60,



**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**

§ 1º, da lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirados do imóvel. Notifiquem-se.

Findo o prazo sem que haja desocupação, expeça-se mandado de despejo compulsório, dispensando-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Vencidos, os réus arcarão com as custas e despesas processuais, bem como 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 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 fido 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, 07 de dezembro de 2018.

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