



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: **1010879-10.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Marilu Ricardo Theodoro**
 Requerido: **Viviane do Nascimento Santos Victor e outro**

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

Vistos.

MARILU RICARDO THEODORO propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios em face de **VIVIANE DO NASCIMENTO SANTOS VICTOR** e seu fiador **WARYSTON TRINDADE VICTOR**. Alegou ter firmado contrato de locação do imóvel situado na Avenida Santa Madre Cabrine, nº 100, Vila Santa Madre Cabrine, nesta cidade, sob o valor mensal de R\$ 777,78, a ser pago até o dia 17 de cada mês, sendo que a requerida deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde 17/07/2017, 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, eu na falta de pagamento, o despejo.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/21.

Citados (fl. 51), os requeridos se mantiveram inertes (fl. 52).

É o relatório.

Fundamento e deciso.

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 a 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.

O contrato de fls. 13/16 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes e o documento de fl. 19 comprova o não pagamento das contas de água no período de locação.

Não houve a impugnação quanto à mencionada inadimplência, sendo o que basta.

Os requeridos tiveram a oportunidade de se defenderem caso a realidade fosse diversa da apresentada pela autora, 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 à 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 impróprio (grifo meu) (TJSP Apelação 000522920118260236 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.

Como já mencionado, o débito em relação à água está demonstrado com o documento de fl. 19 e também é devido pelos requeridos.

A planilha de cálculos apresentada às fls. 02/03 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 do locatário, bem como para condenar o pagamento de R\$ 3.066,15, 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.



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

Concedo aos locatários o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 60, § 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 fito 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, 03 de maio de 2018.

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