



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: **1009133-44.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Mariano Triques**
 Requerido: **Maria Aparecida Bertollo Ferreira Epp (samgas) e outro**

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

Vistos.

Mariano Triques, através de sua procuradora **LAFIC – Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis e Corretagens LTDA**, propôs ação de Despejo Por Falta de Pagamento c/c Cobrança dos Aluguéis e Encargos Locatícios, contra **Maria Aparecida Bertollo Ferreira EPP (SAMGAS)** e **Priscilla Bertollo Ferreira**. Alega que firmou contrato com a primeira requerida para fins não residenciais, do imóvel situado na Avenida Grécia, nº70, Vila Prado, São Carlos/SP no valor mensal de R\$2.196,90, atuando a segunda requerida como fiadora. Informa que as requeridas deixaram de arcar com suas obrigações, tornando-se inadimplentes. Requereu a citação das requeridas para que realizassem a quitação ou, em contrário, a decretação do despejo com a condenação ao pagamento dos valores em aberto.

Com a inicial vieram os documentos de fls.07/30.

As requeridas, devidamente citadas (fls. 36/37), não apresentaram resposta.

Houve suspensão do processo (fl. 44) diante de realização de acordo extrajudicial juntado nos autos (fls. 38/43); contudo, antes de sua homologação, através de manifestação de fls. 51/52, noticiou-se que as requeridas não cumpriram integralmente o acordo citado.

Requereu-se o julgamento antecipado da lide e a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório, bem como a condenação ao pagamento dos valores em aberto. .

É o relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento



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

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 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).

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis que o autor intentou ante o inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis ajustados através de contrato de locação.

Inicialmente, cumpre salientar que de acordo com o item XIV, cláusula 1, do contrato de locação (fl. 13), a fiadora responde solidariamente por todos os encargos advindos da inadimplência contratual.

Conquanto regularmente citadas, as rés não responderam à demanda dentro do prazo que lhes foi conferido. Assim, devem se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do 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 do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

As rés, locatária e fiadora, 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.

A relação jurídica entre as partes encontra-se devidamente comprovada com o contrato locatício acostado aos autos às fls. 08/16.

Adveio acordo extrajudicial (fls. 38/43) em que as requeridas reconhecem o débito em questão e se propõem à sua quitação, bem como ao pagamento das parcelas vincendas, em seus respectivos meses.

Após a realização do acordo extrajudicial, o autor noticiou nos autos (fls. 51/52 e 53/55) que embora as requeridas tenham realizado o pagamento do valor acordado, deixaram de proceder ao pagamento dos aluguéis e IPTU, vincendos, bem como das contas de água e energia.

Havendo alegação de inadimplemento, competia às rés a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que



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

deixaram de fazer. Nesse sentido:

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 Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

Desta maneira, não havendo prova nos autos quanto ao pagamento das prestações, a procedência é de rigor.

Não obstante a estipulação de multa contratual em caso de inadimplemento do contrato, esta não foi objeto de requerimento do autor.

O valor do débito encontra-se pormenorizado à fl. 54 sendo que, à falta de impugnação das rés quanto ao valor, este será tido como verdadeiro. Os honorários advocatícios, entretanto, serão fixados por este juízo e não deveriam ter constado da planilha.

Ao que se refere aos débitos de água, esgoto e energia, há prova nos autos de que encontram-se em aberto (fls. 58/59) sendo que esses valores eram de responsabilidade da locatária, nos termos do item XI, cláusula 1 do contrato (fl. 12). Assim, estes também deverão ser pagos pelas rés, de acordo com os valores apresentados na planilha supra mencionada.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo da locatária, bem como para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos alugueis em aberto, desde novembro de 2016 até a data da efetiva desocupação, bem como ao pagamento dos valores de água, esgoto, energia e IPTU que se encontrarem 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 em que deveria ter ocorrido qualquer pagamento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo à locatária o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada 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.

Vencidas, as rés arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os



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

honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

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 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, 17 de fevereiro de 2017.

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