



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: **1004464-74.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Carlos Alberto Montero Cortez**
 Requerido: **Luciana Teixeira da Silva**

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

Vistos.

CARLOS ALBERTO MONTERO CORTEZ ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face de **LUCIANA TEIXEIRA DA SILVA**. Alegou, em síntese, ter firmado contrato de locação de imóvel não residencial com a requerida, sob o valor mensal de R\$ 945,00, a ser pago até o dia 15 de cada mês, sendo que esta deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde 15/03/2018, não mais adimplindo com o valor do aluguel e demais encargos acessórios à locação. Requereu a purgação da mora, incluindo todas as obrigações que a ela recaem ou, na falta de pagamento, o despejo.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 04/20.

Citada (fl. 27), a requerida se manteve inerte (fl. 28).

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 citada, a requerida se manteve inerte e não contestou o feito. Assim, deve 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



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

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. 06/09 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes, bem como a locação mencionada na inicial.

A requerida teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo requerente, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Ademais, não houve impugnação quanto à efetiva inadimplência, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento, competia a requerida a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"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 impróprio (grifo meu - (TJSP Apelação 00052292920228230026 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator: Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2017 e publicado em 18/09/2014).

Dessa forma, diante da revelia e não havendo prova de purgação da mora, incontroversa a inadimplência. Assim, de rigor a decretação do despejo pela falta de pagamento. Neste sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INADIMPLEMENTO CONFESSADO. PROCEDÊNCIA MANTIDA.A simples arguição de que a locatária está passando por dificuldades financeiras não obriga o locador a parcelar a dívida ou a ceder o uso do imóvel gratuitamente. Não havendo controvérsia sobre a inadimplência da locatária e sem qualquer intenção de purgar a mora, de rigor o acolhimento da pretensão inicial de despejo por falta de pagamento. Recurso desprovido. (TJSP. APL 10006771920158260606 SP. 35ª Câmara de Direito Privado. **Publicação** 06/10/2016. **Julgamento** - 6 de Outubro de 2016. **Relator** Gilberto Leme)

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, extinguindo o feito com a resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para rescindir o



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

contrato de locação e decretar o despejo da locatária.

Concedo à locatária o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, §1º da Lei 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada do imóvel. Notifique-se.

Findo o prazo de 15 dias para desocupação, **expeça-se mandando de despejo compulsório**, dispensando-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Condeno a ré ao pagamento das despesas, custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da causa.

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, 26 de junho de 2018.

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