



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: **1007108-24.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Marinês da Costa Garcia Lotumolo**
 Requerido: **Reginaldo de Oliveira Neo e outros**

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

Vistos.

MARINÊS DA COSTA GARCIA LOTUMOLO, representada por Imobiliária Cardinali Ltda, propôs ação de cobrança de alugueis e acessórios em face de **REGINALDO DE OLIVEIRA NEO** e seus fiadores **ALDO CHIASSI**, **VERA APARECIDA DE FREITAS CHIASSI** e **ANGELINA CHIES**. Alegou, em síntese, ter firmado junto aos requeridos contrato de locação do imóvel residencial melhor descrito na petição inicial, pelo valor mensal atualizado de R\$ 807,74. Informou que imóvel foi desocupado pelo primeiro requerido em fevereiro de 2017 sendo que este deixou de quitar os alugueis e encargos referentes aos meses de janeiro e fevereiro de 2017. Alegou ainda que após a desocupação, foi necessária a reparação do imóvel despendendo-se o montante de R\$ 6.000,00. Requereu a condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 8.672,90, referente ao valor atualizado dos alugueis e encargos em atraso e reparação do imóvel.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 06/40.

Citados (fls. 55, 56, 75 e 134), os requeridos se mantiveram inertes e não apresentaram contestação.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

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)."



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

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

Os documentos de fls. 17/24 comprovam devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada na inicial.

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

Não houve impugnação quanto à efetiva locação mencionada, quanto aos reparos necessários e tampouco quanto à inadimplência, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento, competia aos réus a prova do pagamento dos valores cobrados a título de aluguel e encargos, já que inviável à requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

Os documentos de fls. 28 e 29 comprovam os valores em aberto em relação às contas de água e esgoto e energia. O relatório de vistoria final, embora elaborado unilateralmente não foi impugnado e será tido como verdadeiro. Ademais, foram apresentados 2 orçamentos (fls. 39/40) para a realização dos reparos, tampouco impugnados.

Dessa forma, diante da revelia e considerando os documentos acostados aos autos, a procedência é de rigor.

A planilha de cálculo apresentada à fl. 16 pormenoriza o débito alegado na inicial, sendo que, à falta de impugnação, será tida como verdadeira.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os requeridos ao pagamento do montante de R\$8.672,90. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Condeno nos requeridos ao pagamento das despesas, custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática



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

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 feito 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 julho de 2018.

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