



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: **1013345-11.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Manoel Rotta**
 Requerido: **Kennedy Henrique Figueiredo dos Santos**

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

Vistos.

Manoel Rotta propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança judicial em face de **Kennedy Henrique Figueiredo dos Santos**. Alegou ser proprietário do imóvel localizado à rua Bispo César Dacorso Filho, nº 1404 – fundos/casa 03, Vila Carmem nesta cidade, locado para o requerido pelo valor inicial de R\$ 400,00. Informou que o requerido deixou de cumprir com suas obrigações e se tornou inadimplente desde setembro de 2016, deixando de pagar inclusive os débitos de água. Requereu os benefícios da gratuidade processual bem como a decretação do despejo e a condenação aos valores em aberto.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/17.

Determinada a comprovação da hipossuficiência alegada (fl.18).

Custas recolhidas às fls. 22/24.

Devidamente citado (fl. 42) o requerido se manteve inerte, conforme consta da certidão de fl. 43.

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 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).

Conquanto regularmente citado o requerido não apresentou contestação e tampouco purgou a mora. 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 de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da parte requerente, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.



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

O contrato de fl. 09/14 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada pela parte autora na Inicial.

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

Havendo alegação de inadimplemento, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas. 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).

Incontrovertida a inadimplência, a procedência é de rigor.

A ausência de comprovação do pagamento do valor de aluguel acarreta na decretação do despejo. Neste sentido:

"Interposição contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Ausência de comprovação de pagamento de valores locatícios. Decretação de despejo correta. Sentença mantida. Apelação não provida." (TJSP-Apelação nº 0042315-97.2010.8.26.0000. Relator Mário A. Silveira. 26ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 23/03/2011).

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. Cabível a incidência de juros e correção monetária. A correção monetária se dará a partir do vencimento e os juros de mora desde a citação.

Os valores de água em aberto também são de responsabilidade do réu, a teor da cláusula 03 do contrato de locação (fls. 09/10), e devem ser igualmente pagos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC para para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo do locatário, bem como para condenar o réu ao pagamento de todos os aluguéis em aberto (desde setembro de 2016) até a data da efetiva desocupação do imóvel, bem como os valores referentes ao consumo de água, no período de ocupação do imóvel. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo ao locatário, o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirado do imóvel.



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

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

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como com 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 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

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, 14 de junho de 2017.

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