



**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: **1001246-72.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Maria Stella Rodrigues Mitre e outros**  
 Requerido: **Micro São Carlos Edições Culturais Ltda (Microcamp Internacional) e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**Maria Stella Rodrigues Mitre, Marcelo Mitre, Omar Demetrio Mitre Júnior e Demétrio Mitre Neto, representados por Lafic- Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis e Corretagem Ltda.** propuseram ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança em face de **Micro São Carlos Edições Culturais Ltda EPP. e Marcos Vinicius Ferracini**. Alegaram que são proprietários do imóvel não residencial localizado à Rua Nove de Julho, 1194, Centro, nesta cidade, locado ao primeiro requerido, e tendo o segundo como fiador, pelo prazo de 36 meses, pelo valor mensal de R\$4.168,75. Informou que os requeridos se encontram inadimplentes em relação aos alugueis e encargos, perfazendo débito de R\$13.657,35. Requereram a rescisão da locação com a decretação do despejo dos requeridos, bem como a condenação ao pagamento dos alugueis e encargos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 09/23 e posteriormente às fls. 27/40.

Citados (fls. 50 e 58), os requeridos se mantiveram inertes.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 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).



**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 citada a parte requerida 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.

O contrato de fls. 28/36 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada pela parte autora na inicial.

Os requeridos tiveram a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor e, 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 o autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas. Nesse 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).

"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 impróvido(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).

Dessa forma, incontroversa a inadimplência, a procedência é de rigor.

A planilha de cálculos apresentada às fls. 05/06, tal como os documentos de fls. 21/23, pormenorizam o débito, sendo que, à falta de impugnação quanto ao valor



**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**

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.

Friso que consta especificamente no contrato (cláusula 1 do item XI- fl. 32) a responsabilidade dos réus quanto aos pagamentos das despesas com energia, água e esgoto, bem como com os valores do IPTU. Dessa forma, considerando os documentos de fls. 21/23, demonstrando a existência de débitos em aberto no período de locação, os réus deverão arcar com tais pagamentos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo do locatário, bem como para condenar os requeridos ao pagamento de todos os alugueres e encargos em aberto, até a data da efetiva desocupação 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 aos locatários o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de serem compulsoriamente retirados 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.

Vencidos, os réus arcarão 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. Após, com ou sem resposta, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte autora 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



**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**

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, 25 de julho de 2017.

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