



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1011213-44.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **José Nasser**
 Requerido: **Ietech Instituto de Educação e Tecnologia de São Carlos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

José Nasser, representado por sua procuradora Vitória Imóveis Ltda., qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e encargos em face de **Ietech Instituto de Educação e Tecnologia de São Carlos e Constance Cardinali Aguiar**, todos qualificados nos autos, aduzindo, em suma, que em 21 de março de 2016 firmou contrato de locação com os réus, por período de 60 (sessenta) meses, tendo por objeto imóvel de sua propriedade, situado à Avenida São Carlos, nº 2440, São Carlos/SP, com início em 21/03/2016 e previsão de término em 20/03/2021. As partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 3.990,00 (três mil novecentos e noventa reais), valor que é atualizado anualmente de acordo com a IGP. Os réus encontram-se em mora com os alugueres e encargos vencidos em 21/08/2017 e 21/09/2017, no valor de R\$ 8.308,20, contas de energia elétrica vencidas em 04/09/2017 e 12/10/2017, no valor de R\$ 551,96 e acordo administrativo de diferenças pagas, vencidos em 30/07/2017 e 30/08/2017, no valor de R\$ 700,00. Sustenta que a cláusula décima sétima do contrato de locação, a infração de qualquer cláusula enseja na cobrança de multa no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

valor de 03 (três) aluguéis, ou seja, R\$ 11.970,00 (onze mil novecentos e setenta reais). O débito total, até o momento, é de R\$ 22.330,16 (vinte e dois mil trezentos e trinta reais e dezesseis centavos), consoante cálculo anexo. Nada obstante todos os seus esforços, os réus não regularizaram a sua situação.

Batalha pela decretação do despejo, pela rescisão do contrato celebrado entre as partes e pela condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros e correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.

Juntou documentos (fls.08/23).

Citados, os réus não contestaram (certidão de fls.48).

É relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide, dada a revelia (art.355, II, NCPC).

Os réus não contestaram o pedido, tampouco purgaram a mora, dando-se a revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de fls. 08/16 e a mora dos réus configurou-se no momento em que não honraram com o pagamento dos aluguéis e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete ao autor provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas aos réus o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Os juros de mora e correção monetária deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.

EM FACE DO EXPOSTO, decreto o despejo dos réus, concedendo-lhes o prazo de 15 dias para desocupação, sob pena de despejo coercitivo (art.63, § 1º, a e b da Lei de Locação).

Julgo procedente o pedido de cobrança e condeno os réus **solidariamente** ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na inicial, mais os que se vencerem até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação.

Dada a sucumbência, arcarão os réus, **solidariamente** com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor do débito, corrigido.

Publique-se e intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

São Carlos, 28 de maio de 2018.