


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: **1005511-20.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Leonice Voltattorni Vicente**
 Requerido: **Marcos Roberto Batistão – Me e outro**

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

Vistos.

LEONICE VOLTATONI VICENTE propôs ação de despejo c/c cobrança de alugueis em face de **MARCOS ROBERTO BATISTÃO ME e ELIANA CRISTINA ZILION NOGUEIRA**. Alegou ser proprietária do imóvel não residencial localizado à Rua Padre Teixeira, nº 3831, nesta cidade, locado ao primeiro requerido pelo prazo de 12 meses, desde julho de 2016, pelo valor mensal de R\$1.004,67. Informou que a primeira requerida se encontra inadimplente desde abril de 2017, tanto com os aluguéis quanto com os valores do IPTU. Informou que a segunda requerida é fiadora do contrato. Requereu a rescisão da locação com a decretação do despejo do requerido, bem como a condenação ao pagamento dos alugueis e encargos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/16.

Tentada a citação da empresa requerida, foi constatada a desocupação do imóvel (fl. 23).

Determinada (fls. 34/35) e procedida a imissão da autora na posse do bem (fl. 43).

Citada (fl. 30), a segunda requerida se manteve inerte.

Adveio petição da autora, requerendo a desistência da ação em relação à empresa requerida e o prosseguimento em face da fiadora (fl. 40).

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:



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

"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)".

De início, **HOMOLOGO A DESISTÊNCIA** quanto à empresa requerida **MARCOS ROBERTO BATISTÃO ME**. Não houve contestação, não havendo necessidade da concordância da parte ré quanto ao pedido de desistência, nos termos do art. 485, §4º, do NCPC.

Friso que, de acordo com o documento de fls. 10/11, a fiadora assumiu os encargos locatícios juntamente à empresa locatária, renunciando ao benefício de ordem. Assim, cabível a continuidade da ação apenas em relação a esta.

Nesse sentido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

Locação de imóvel. Os fiadores assumiram os encargos locatícios solidariamente com o locatário, renunciando ao benefício de ordem, por isso a desistência da ação em relação ao locatário é válida, arcando o autor com o ônus de sua opção. Documento juntado com a apelação, comprovando o pagamento de aluguel pleiteado na inicial é considerado documento novo, pois não estava na posse dos fiadores e, por isso, não puderam fazer o uso dele no momento da contestação. Recurso parcialmente provido (TJSP. Apelação 196103020058260114 SP. 34ª Câmara de Direito Privado. Julgamento 6 de Dezembro de 2010. Publicação 30/12/2010. Relatora Rosa Maria de Andrade Nery)

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. 06/09 comprova devidamente a locação mencionada pela parte autora na inicial, e a carta de fiança de fls. 10/11 comprova a relação jurídica entre as partes, bem como a responsabilidade da ré ao adimplemento da obrigação.

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

Havendo alegação de inadimplemento, competia à ré a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas. Nesse sentido o E. TJSP:



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

"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).

e,

"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).

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

A planilha de cálculos apresentada à fl. 3, 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.

Friso que consta especificamente no contrato (cláusula 15- fl. 07) a responsabilidade da locatária quanto aos pagamentos das despesas com impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel. Dessa forma, havendo débitos de IPTU em aberto, no período de locação, a ré deverá arcar com tais pagamentos.

Por fim, havendo informação de que houve a desocupação voluntária do imóvel, conforme certidão do oficial de justiça de 19/06/2016 (fl. 23), não há que se falar em despejo.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o feito, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inciso VIII, do NCPC em relação a **MARCOS ROBERTO BATISTÃO ME. 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, bem como para condenar a requerida ao pagamento de todos os alugueres e encargos em aberto, até a data da efetiva desocupação do imóvel, a ser considerado o dia 19/06/2017. 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.

Vencida, a ré 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



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

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 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 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, 23 de agosto de 2017.

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