



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007434-52.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ida Santinom Norde**
 Requerido: **Fabio Montanari**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

IDA SANTINOM NORDE, qualificada na inicial, ajuizou ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Fabio Montanari, também qualificado, alegando tenha firmado contrato de locação com o réu, tendo por objeto o imóvel situado na rua Raimundo Correa, nº 563/565, com aluguéis mensais de R\$ 880,00, estando o réu em mora nas mensalidades vencidas entre 19/04/2015 e 19/07/2015, além das parcelas de IPTU vencidas entre 04/2015 a 07/2015, no valor de R\$ 20,93, de modo que requereu a citação do réu para purgar a mora, sob pena de decretação de despejo, carregando-se-lhes a sucumbência.

Citado, o réu contestou o pedido alegando que por dificuldades financeiras, ficou impossibilitado de pagar os aluguéis, e que pretende pagar os atrasados na medida em que sua condição financeira permite; afirmou, por fim, que pretende a compensação da quantia de R\$ 2.400,00 adiantados quando da assinatura do contrato; concluindo pela extinção da ação com base no art. 269, II, do CPC.

O autor replicou reiterando a inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Há uma mora confessada pelo réu e não tendo havido purgação, de rigor concluir-se pela necessidade de decretação do despejo.

De outra parte, é de se considerar que exigir-se ao credor parcelamento do que tem a receber, equivale a obrigá-lo a receber coisa diversa do que contratou, quando é da lei civil que *o credor de coisa certa não pode ser obrigado a receber outra, ainda que mais valiosa*. Além disso, é garantia constitucional que *ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei* (inciso II do art. 5º, da Constituição Federal), de modo que, sendo o contrato *lei* entre os contratantes, não caberá ao réu observar senão aquilo que ajustaram, a sua própria manifestação de vontade, cumprindo-nos, portanto, homenagear a *pacta sunt servanda*.

É, portanto, procedente a ação, de modo que cumprirá ao réu providenciar a entrega do imóvel ao autor no prazo de trinta (30) dias, com a condenação ao pagamento de R\$ 3.666,01 (três mil seiscentos e sessenta e seis reais e um centavo), referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de abril a julho de 2015, como ainda os valores vencidos a igual título após a propositura da ação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Quanto ao pedido de compensação de valores, ao requerido incumbia comprovar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o pagamento de três aluguéis adiantados, de modo, que, por ora, fica indeferido o pedido de compensação.

Sucumbindo, cumpre ainda ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que o réu Fabio Montanari restitua ao autor IDA SANTINOM NORDE, no prazo de trinta (30) dias, o imóvel residencial da rua Raimundo Correa, nº 563/565, São Carlos, sob pena de despejo coercitivo; CONDENO o réu Fabio Montanari a parar à autora IDA SANTINOM NORDE, a importância de R\$ 3.666,01 (três mil seiscentos e sessenta e seis reais e um centavo), referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de abril a julho de 2015, como ainda os valores vencidos a igual título após a propositura da ação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1% ao mês e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 02 de dezembro de 2015.

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