

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007248-63.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
 Requerido: **Benedito Pereira dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA move ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis contra BENEDITO PEREIRA DOS SANTOS, alegando inadimplemento do aluguel vencido em 05/05/2014 e seguintes.

Liminar de despejo foi concedida mediante caução.

A caução, porém, não foi recolhida.

O réu contestou (fls. 32/34) alegando (a) o pagamento dos aluguéis vencidos em 05/2014, 06/2014, 07/2014 e 08/2014, a respeito dos quais a autora não forneceu recibo (b) e que a partir de 09/2014 deixou de pagar com o intuito de pressionar a autora a fornecer os recibos (c) que não foi deduzida a caução depositada, também paga sem recibo (d) excesso na multa, nos juros e nos honorários convencionados.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

Quanto aos aluguéis vencidos em 05/2014, 06/2014, 07/2014 e 08/2014, o réu não comprovou a quitação pelo meio hábil, que é o recibo, não se admitindo, ademais, prova exclusivamente testemunhal a respeito (artigo 400, inciso II, do CPC), mormente no contexto dos autos, em que não há indícios mínimos de que o autor esteja efetivamente pleiteando aluguéis já pagos, agindo que estaria em absoluta má-fé, que não se presume. A simples alegação do réu de que a autora negou-se a fornecer recibo não pode ser admitida.

Consoante farta jurisprudência:

"... o pagamento de dívida se prova com a apresentação do recibo, sendo inadmissível a prova exclusivamente testemunhal da quitação... " (TJSP, Apelação Sem Revisão 1182329007, Relator(a): Felipe Ferreira, Comarca: Suzano, Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 13/10/2008, Data de registro: 22/10/2008).

".... a prova do pagamento se faz mediante a apresentação de recibo, ônus do devedor..." (TJSP, Apelação Sem Revisão 1127873003, Relator(a): Ferraz Felisardo, Comarca: Santo André, Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

14/11/2007, Data de registro: 23/11/2007).

Admite-se, pois, o não pagamento a partir do aluguel vencido em 05/2014.

O pedido de que seja deduzida caução também não pode ser aceito, pois não há prova alguma de seu pagamento, salientando que o contrato escrito não menciona, fls. 12/16.

Já no que concerne à cumulação, na cobrança, do valor do bônus de pontualidade (previsto no contrato, de 20%, cláusula quarta, fls. 13) com a multa moratória (diária até o limite de 20%, cláusula quinta, fls. 13), sendo que ambos estão efetivamente sendo cobrados (veja-se fls. 3, considerando o aluguel sem o bônus e também a multa), o argumento do excesso deve ser admitido.

Há bis in idem.

A multa moratória tem causa na impontualidade do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação, assim como a supressão do bonus de pontualidade.

Não se deve admitir a cumulação.

Será suprimida a multa.

Quanto aos juros moratórios (na planilha de fls. 3 chamados de compensatórios; mas são moratórios, veja-se a cláusula quinta, fls. 13), não podem ser superiores a 1% ao mês, nos termos do art. 591 c/c art. 406 do CC.

Os honorários devem ser arbitrados pelo juiz (art. 20, CPC).

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (A) DECRETO o despejo da(s) parte(s) ré(s) em relação ao imóvel descrito na inicial, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, dispensada a caução para execução provisória; CONDENO a(s) parte(s) ré(s) a pagar à(s) parte(s) autora(s) os aluguéis vencidos e não pagos desde o que se venceu em 05/2014, até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento, sem a multa moratória; CONDENO a(s) parte(s) ré(s) nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença, observada a AJG que ora lhe defiro.

Transitada em julgado: a) quanto ao despejo, expeça-se mandado de notificação para desocupação voluntária e, não havendo a desocupação no prazo de 15 dias, despejo; b) quanto à condenação à obrigação de pagar quantia, aguarde-se por 06 meses na forma do art. 475-J, § 5º, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 15 de dezembro de 2014.

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