



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004108-21.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**  
 Requerente: **LUIZ GUSTAVO D'ANDREA e outros**  
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Luiz Gustavo D'Andrea, Luiz Romeu Pereira D'Andrea e Sônia Maria D'Andrea propuseram a presente ação contra a ré Valor Consultoria Imobiliária Ltda., requerendo a condenação desta no pagamento da quantia de R\$ 33.079,94.

A ré, em contestação de folhas 150/153, requer a improcedência do pedido, aduzindo que não recebeu qualquer valor em caução, não tendo a autora instruído a inicial com comprovante de depósito bancário.

Réplica de folhas 166/167.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral e a pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

A ação é improcedente.

Pretendem os autores a condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 33.079,94, relativa à caução prestada pela locatária Gás Brasileiro Distribuidora SA em favor da ré, que na ocasião do contrato de locação atuou na qualidade de intermediadora e administradora do imóvel. Em razão da má administração, o contrato de prestação de serviços de administração foi rescindido, competindo à ré a restituição do valor dado a



**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**

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

título de caução. Segundo os autores, em novo contrato celebrado diretamente entre a autora e a locatária, constou na cláusula 3.1.1. que os locadores (ora autores) descontariam do aluguel mensal, pelo prazo de 36 meses, a quantia de R\$ 481,00, como forma de restituir o valor depositado a título de caução, devidamente atualizado pelo índice da poupança, mantido o depósito de R\$ 13.080,00 referente a 3 aluguéis, a título de garantia.

A ré, por seu turno, afirma que a autora não logrou comprovar que a quantia foi efetivamente depositada, não instruindo o feito com qualquer recibo de depósito.

E com razão a ré, uma vez que, segundo o artigo 333, I, do Código de Processo Civil, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito.

Nesses termos, deveria ter a autora instruído a inicial com o comprovante de depósito da caução no valor de R\$ 19.000,00 que teria sido efetuada pela locatária na conta corrente da ré, conforme preceitua o artigo 283 e 396, ambos do Código de Processo Civil.

Não compete ao juízo a produção de prova em favor de qualquer das partes, como pretendido pela autora em sua réplica de folhas 166/167, já que essa providência era de sua competência.

Dessa maneira, a improcedência do pedido é medida de rigor.

Diante do exposto, rejeito o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária e juros de mora a partir da publicação desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 18 de maio de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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