



**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: **0019524-17.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Prestação de Serviços**  
 Requerente: **Luiz Gustavo D Andrea e outros**  
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária Ltda**

Proc. 2211/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

LUIZ GUSTAVO D'ANDREA; LUIZ ROMEU PEREIRA D'ANDREA e SONIA MARIA D'ANDREA, já qualificados nos autos, moveram ação de cobrança contra VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) o primeiro autor é proprietário de imóvel localizado nesta cidade, na rua Dna. Alexandrina, no. 2.100, sala 03.

Os demais co-réus são usufrutuários do bem.

b) a suplicada por força de contrato de prestação de serviços, regularmente celebrado, intermediou a locação de tal imóvel a Gas Brasileiro Distribuidora S/A.

c) o valor estabelecido para o aluguel mensal foi de R\$ 2.375,00, sendo certo que a suplicada cobrava 10% do valor integral do aluguel, a título de remuneração pelos seus serviços.

Outrossim, pela intermediação, quando da celebração do contrato, a ré cobrou 60% do primeiro aluguel.

É certo também que recebeu da locatária o valor correspondente a 10 alugueres, a título de caução.

d) o repasse do aluguel recebido em maio de 2012 aconteceu em 05 de junho de 2012.

Porém, foi efetuado com cheque desprovido de fundos.

Tal situação se repetiu com o repasse realizado em 21/06/2012.



**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**

e) a ré foi notificada para rescisão do contrato de prestação de serviços; repasse dos alugueres recebidos e devolução do valor depositado a título de caução.

Após a notificação, a suplicada providenciou o repasse, em 22/08/2012, da quantia de R\$ 2.400,60.

Destarte, requereram os autores a condenação da suplicada ao pagamento do “princípio do principal, acrescido de correção monetária, juros de mora” (fls. 05).

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/47).

A fls. 49, este Juízo determinou aos autores que aditassem a inicial, para que dela constasse o valor objeto de cobrança.

O aditamento encontra-se a fls. 52/58.

Regularmente citada (fls. 67), não contestou a ação.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

De início, e para que seja mantida linha coerente de raciocínio, observo que a ré é revel.

Com efeito, citada para esta ação, não a contestou no prazo legal.

A revelia, em tese, implica na presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial.

Porém, tal presunção não é absoluta e, como já assentado em iterativa jurisprudência, colacionada, inclusive, por Theotonio Negrão, em anotações ao art. 319, do CPC, pode ser mitigada, ou sequer considerada pelo Juízo, em função da prova coligida aos autos

Em outras palavras, o efeito da revelia não induz procedência



**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**

do pedido e nem afasta o exame de circunstâncias capazes de qualificar os fatos fictamente comprovados.

Realmente, visto que a revelia, como já decidido pelo Colendo STJ, alcança os fatos e não o direito.

Pois bem.

Os autores e a ré celebraram o contrato de fls. 09/11, pelo qual, foi concedido à suplicada poderes para administrar a locação de imóvel descrito nos autos.

Tal imóvel foi dado em locação a Gás Brasileiro Distribuidora S/A.

Segundo os autores, a ré não lhes repassou o aluguel vencido em 12/08/2012, do valor de R\$ 2.400,00.

Outrossim, alegaram os suplicantes que de acordo com informações prestadas pela locatária, a ré recebeu a maior, a importância de R\$ 1.424,44, que seria abatida quando do pagamento do próximo aluguel.

Nada há nos autos a indicar o recebimento do valor a maior.

Porém, como a suplicada não contestou a ação, presume-se a ocorrência do pagamento a maior e do desconto de tal importância (R\$ 1.424,44), quando do pagamento do aluguel subsequente.

Sem dúvida alguma a falta de repasse dos alugueres implica em descumprimento do contrato de administração.

Destarte, procede a ação, para que a requerida seja condenada a pagar aos autores a importância de R\$ 3.824,44, total da soma de R\$ 2.400,00 (valor do aluguel vencido em 12/08/2012) e R\$ 1.424,44 (valor pago a maior e descontado do aluguel seguinte).

Relativamente à liberação da caução prestada pela locatária a favor dos autores, breves considerações devem ser efetuadas.

O contrato de locação, como se vê a fls. 12, foi celebrado em 07/05/2006, com término previsto para 06 de maio de 2010.

Não há nos autos notícia de que o contrato tenha sido rescindido.

Destarte, a presunção que se impõe é a de que foi prorrogado



**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**

por prazo indeterminado.

Segundo cláusula 9 do contrato de locação (fls. 17) a locatária prestou caução do valor correspondente a 10 alugueres.

A importância correspondente a 07 alugueres deveria ser descontada nos últimos 07 meses do contrato. A importância relativa aos 03 alugueres seria retida até o término do contrato e entrega das chaves.

Ora, como acima mencionado, pelo que se tem nos autos, a relação ex locato não foi rescindida.

Tampouco veio aos autos de que foi estabelecido prazo definido para prorrogação.

Pelo contrário, como observado, a prova coligida aos autos indica que foi prorrogada por prazo indeterminado.

Logo, não há que se cogitar de “últimos 7 meses de contrato”, tal como posto na cláusula 9, o que ensejaria o desconto dos alugueres vencidos da caução.

Outrossim, a caução há que ser restituída à locatária que a prestou e não aos locadores.

Logo, inadmissível, por falta de fomento jurídico, a pretensão dos autores de liberação a seu favor da caução prestada pela locatária.

Em verdade, a caução deve ser liberada à locatária quando do término da locação.

Logo, tão somente a locatária pode postular em Juízo a restituição do montante caucionado.

Isto posto indefiro, por falta de fomento jurídico o pedido de liberação da caução aos autores.

Por fim, a falta de repasse dos alugueres implicou em inadimplemento contratual.

Logo, a multa correspondente ao valor de um aluguel (R\$ 2.400,00), é devida, por força do teor da cláusula 21ª., do contrato celebrado entre as partes.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente a ação.**



**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**

Em consequência e face ao que foi exposto na fundamentação supra, condeno a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 6.224,44, total da soma dos alugueres não repassados, mais multa contratual, devidamente corrigida, a partir do ajuizamento desta ação e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

Julgo improcedente, por falta de fomento jurídico, o pedido de liberação do valor da caução prestada pela locatária.

Face à revelia, condeno a ré ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 15% do valor da condenação.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 07 de janeiro de 2014.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**