

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0011490-14.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **CAROLINE CORDEIRO DE CARVALHO**
Requerido: **São Carlos Consultoria Imobiliária**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter locado imóvel que especificou por intermédio da ré, o qual após alguns meses foi trocado por outro em decorrência de problemas de infiltração que ostentava.

Alegou ainda que entregou à ré a quantia de R\$ 1.825,00 a título de caução, a qual garantiria a quitação de aluguéis em caso de necessidade.

Salientou que atravessou problemas financeiros, mas a ré não concordou com a utilização da caução para pagamento do débito.

Já a ré em contestação impugnou a postulação vestibular, argumentando que a autora não lhe prestou qualquer espécie de caução.

No cotejo entre as posições das partes, entendo que assiste razão à autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Com efeito, a ré foi instada a fl. 52 a prestar alguns esclarecimentos com a advertência se não o fizesse se reputaria que o pagamento invocado pela autora atinou na realidade à caução que ela havia sustentado.

Permanecendo a ré silente (fl. 55), aquela consequência impõe-se.

Como se não bastasse, há outros aspectos que atuam em favor da autora.

É no mínimo insólito que uma imobiliária perceba valores de razoável monta somente para efetuar a captação de imóvel a pessoa interessada, evidenciando as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) que essa não é prática comum em casos afins.

A corroborar essa ideia, a ré deixou de esclarecer quais os critérios teriam sido utilizados para chegar-se ao valor inserto a fl. 13, além de não demonstrar que em outras situações teve o mesmo procedimento e de não definir em que documento a cobrança nos moldes que suscitou teria sido prevista.

Nem se diga que a data em que foi firmado o recibo em apreço (12 de fevereiro de 2016) divergiria da data do contrato de locação (06 de junho de 2016), pois ela na verdade coincide com a da primeira locação (fl. 06), de sorte a conferir verossimilhança à explicação da autora.

O "termo de confissão de dívida" acostado a fls. 33/34, por fim, é insuficiente para isoladamente contrapor-se a todo o quadro delineado, não podendo preponderar sobre o restante das provas amealhadas e que apontam para a exigência de caução à autora quando iniciou sua relação jurídica com a ré.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para outra direção, conduz à convicção de que o conteúdo do relato exordial corresponde à verdade.

Bem por isso, prospera a pretensão deduzida para que a ré utilize a importância de R\$ 1.825,00 para quitação da dívida da autora relativa ao não pagamento dos aluguéis vencidos em outubro e novembro de 2016 (R\$ 1.760,00), remanescendo em favor da autora R\$ 65,00.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para determinar que a ré utilize o valor da caução prestada pela autora (R\$ 1.825,00) para quitação de sua dívida relativa ao não pagamento dos aluguéis vencidos em outubro e novembro de 2016 (R\$ 1.760,00), remanescendo em favor da autora R\$ 65,00.

Torno definitiva a decisão de fl. 14.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intímese.

São Carlos, 05 de junho de 2017.

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