

**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: **1007340-70.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Alexsander Luan Zanin da Silva**
 Requerido: **Francisco Corelhiano e outro**

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

O autor Alexsander Luan Zanin da Silva propôs a presente ação contra os réus Francisco Corelhiano e Vilneide Lais Medeiros, requerendo a reintegração de posse do ponto comercial situado na Rua Lourenço Inocentino, nº 540, Vila Nery, nesta cidade, denominado Bar ELM Ltda. ou, subsidiariamente, a condenação dos réus: a) na restituição da quantia de R\$ 15.000,00; b) no pagamento das benfeitorias realizadas, no valor de R\$ 5.899,30; c) no pagamento da quantia de R\$ 1.600,00, referente aos equipamentos empregados no estabelecimento que se encontram na posse dos réus; d) no pagamento da quantia de R\$ 30,00 (trinta reais) por dia a partir de 1º de abril de 2014 até a efetiva entrega do estabelecimento.

Os réus, em contestação de folhas 35/46, suscitaram preliminares de inépcia da inicial, falta de interesse de agir e, no mérito, requereram a improcedência do pedido, alegando que: a) de fato, o autor, em 17 de maio de 2011 adquiriu dos réus o ponto comercial pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); b) o autor administrou o estabelecimento pelo período de 03 (três) anos, desfrutando dos valores arrecadados com as vendas dos produtos deixados pelos réus e também adquiridos no período da administração; c) após esse período, tendo em vista ter contraído muitas dívidas e com a certeza de que não teria condições de honrá-las, o autor fechou as portas do comércio e entregou as chaves para aos réus; d) em momento algum ficou acordado entre as partes que o corréu ficaria por um período de 30 (trinta) dias no estabelecimento comercial e, em troca do lucro, repassaria ao autor a importância de R\$ 30,00 (trinta reais) diariamente; e) o autor entregou as chaves aos réus no mês de maio de 2014 e não no mês de fevereiro de 2014


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

como alega; f) em momento algum os réus efetuaram o pagamento de R\$ 800,00 (oitocentos reais) ao autor, nem tampouco se propuseram a assumir o comércio e devolver o valor pago pelo autor no prazo de 60 dias, como também não assumiram o pagamento de R\$ 30,00 (trinta) reais por dia; g) o autor arrependeu-se em adquirir o comércio, razão pela qual pretende a devolução de valores; h) a transação comercial entre as partes ocorreu em maio de 2.011 e a entrega das chaves em maio de 2.014; i) não há que se falar em devolução de valores, tendo em vista que o valor desembolsado pelo autor quando da aquisição do comércio (R\$ 15.000,00), dividido pelo tempo em que o administrou (36 meses), chega-se ao valor de R\$ 416,66, que teria pago, a título de aluguel, se tivesse locado ou arrendado um comércio; j) que durante o tempo em que esteve na administração do comércio, o autor deixou de pagar os alugueres, energia, água, fornecedores de bebidas, segurança, internet, entre outros; k) a cláusula 2ª do contrato particular de compra e venda prevê que os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o estabelecimento comercial a partir daquela data seria de responsabilidade do comprador; l) a cláusula 5ª. do contrato dispõe que as partes estabeleceram uma multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor total da venda para aquele que infringir qualquer cláusula contratual; m) em relação as benfeitorias que o autor diz ter investido no prédio do Bar não são verídicas, primeiro porque os réus alugaram o prédio há mais de 20 (vinte) anos, e todas as vezes em que foi preciso arrumar alguma coisa, a reforma era feita pelo proprietário do prédio; n) em relação aos equipamentos que o autor diz ter levado para o estabelecimento comercial, os réus desconhecem, mesmo porque a maior parte dos móveis são de alvenaria e, os demais, eram de propriedade dos réus que deixaram para o uso do autor.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, sendo impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito.



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

De início, defiro aos réus os benefícios da justiça gratuita, ante o documento de folhas 48. Anote-se.

Afasto as preliminares de inépcia da inicial e de falta de interesse de agir por serem matérias de mérito.

No mérito, pretende o autor sua reintegração na posse do ponto comercial denominado "Bar ELM Ltda. ME", situado na Rua Lourenço Inocentino, nº 540, Vila Nery, São Carlos – SP ou, subsidiariamente, a condenação dos réus na restituição da quantia de R\$ 15.000,00, no pagamento das benfeitorias realizadas, no valor de R\$ 5.899,30, no pagamento da quantia de R\$ 1.600,00, referente aos equipamentos empregados no estabelecimento que se encontram na posse dos réus e no pagamento da quantia de R\$ 30,00 (trinta reais) por dia a partir de 1º de abril de 2014 até a efetiva entrega do estabelecimento.

O contrato particular de compra e venda do ponto comercial, celebrado entre as partes, encontra-se digitalizado às folhas 14/15.

O contrato é claro em afirmar que o valor total do negócio foi de R\$ 15.000,00 com pagamento à vista (**confira folhas 14**).

O autor sustenta que administrou o bar até fevereiro de 2014, quando algumas dificuldades se apresentaram, tendo o corréu se prontificado em colaborar com o autor para cuidar do bar por um mês em troca do lucro, por um período de 60 dias. Todavia, ao término desse prazo, ao tentar retomar suas atividades comerciais, foi impedido pelo réu, que alegou que não devolveria mais o bar.

Os réus não negam terem recebido a quantia de R\$ 15.000,00 pelo ponto comercial e que se encontram atualmente na posse e administração do referido estabelecimento (**confira folhas 40**).



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

Os réus foram notificados extrajudicialmente a entregarem o estabelecimento comercial no prazo de 30 dias (**confira folhas 8/13**). Assim, encontra-se perfeitamente caracterizado o esbulho por parte dos réus.

Os réus, embora instados extrajudicialmente, não restituíram a posse ao autor e tampouco se dispuseram a devolver ao autor o que dele receberam pelo ponto comercial (**confira folhas 40, último parágrafo**).

Todavia, para que pudessem retomar à posse legal do ponto comercial, competia aos réus elaborarem o distrato, pois, como se sabe, o distrato se faz pela mesma forma em que foi elaborado o contrato. Inteligência do artigo 472 do Código Civil.

Nesse sentido:

MONITÓRIA – EMBARGOS REJEITADOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO – APELAÇÃO - Cerceamento de defesa – Inocorrência – Prova documental existente nos autos que se mostrava suficiente para o desate da controvérsia, de sorte que o julgamento antecipado da lide não representou qualquer ofensa ao contraditório ou à ampla defesa – Preliminar rejeitada. - Acordo de exploração de áreas rurais – Apelante que firmou acordo para exploração de trato, cultivo e colheita de cana-de-açúcar e seu processamento, mediante o pagamento à apelada do valor correspondente a 60 toneladas de cana por alqueire plantado, em única parcela, trinta dias após a retirada integral da colheita – Alegação de que as partes teriam modificado, verbalmente, o acordo escrito – **O distrato se faz pela mesma forma em que foi elaborado o contrato – Inteligência do artigo 472 do CC – Pretensão de modificar o contrato escrito que não encontra respaldo jurídico** – Sentença mantida. Recurso não provido, com observação (Apelação 1002395-78.2015.8.26.0597 Relator(a): Marino Neto; Comarca: Sertãozinho; Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/08/2016; Data de registro: 17/08/2016).

DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO. CONTRATO PACUTADO NA FORMA ESCRITA. DISTRATO VERBAL. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 472, CC. CONTRATO APERFEIÇOADO COM O CONSENTIMENTO. PROTESTO DEVIDO. 1. Destaca-se que inaplicável também o art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, pois este se refere à compra efetuada fora do estabelecimento comercial, de sorte que a relação entabulada entre as partes se deu nas dependências da vendedora ré. 2. **Em que pese o Código Civil permitir contratos verbais, a regra do art. 472 do Código**



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

Civil prescreve que o distrato deverá se dar da mesma forma da pactuação inicial. In casu, tanto a compra e venda como o financiamento bancário foram realizados na forma escrita, conforme documentos de fls. 26/30, constando a aposição de assinatura do apelante em ambos. 3. Recurso improvido (Apelação 0035261-54.2013.8.26.0007 Relator(a): Artur Marques; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/07/2016; Data de registro: 04/07/2016).

Ação monitória. Julgamento antecipado da lide que, no caso, não caracterizou cerceamento de defesa. Dilação probatória desnecessária. Pedido instruído com contrato de prestação de serviços e respectivas notas fiscais. Documentos que constituem prova escrita sem eficácia de título executivo, nos termos do artigo 1.102-A do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da propositura da ação. Alegação de distrato verbal anterior ao período cobrado. Inadmissibilidade. Contrato escrito. **Distrato que deveria ser feito pela mesma forma exigida para o contrato, nos termos do artigo 472 do Código Civil.** Embargos rejeitados. Ação procedente. Recurso provido (Apelação 1003002-54.2015.8.26.0189 Relator(a): Ruy Coppola; Comarca: Fernandópolis; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/04/2016; Data de registro: 28/04/2016).

De rigor, portanto, a procedência do pedido principal, razão pela qual deixo de apreciar os pedidos subsidiários.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de reintegrar o autor na posse do ponto comercial denominado "Bar ELM Ltda. ME", situado na Rua Lourenço Inocentino, nº 540, Vila Nery, São Carlos – SP, deferindo aos réus o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, antecipando-se os efeitos da sentença, sob pena de retirada forçada, ficando autorizado o uso de reforço policial, caso necessário, a critério do senhor oficial de justiça. Sucumbentes, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



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

São Carlos, 07 de novembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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