



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003542-33.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**  
 Requerente: **Francisco Andreossi**  
 Requerido: **Via Varejo S/A**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**FRANCISCO ANDREOSSO** propôs ação de obrigação de fazer c/c pedido de tutela antecipada em face de **VIA VAREJO S/A**. Preliminarmente, requereu a tramitação prioritária do feito, nos termos da Lei 10.741/03. No mérito, alegou ser proprietário de 50% dos imóveis matriculados perante o CRI local sob os nºs 45.361 e 42.335 (fls. 11/20), sendo estes locados à empresa Casa Bahia Comercial Ltda., que atualmente se denomina Via Varejo S/A, pelo valor mensal atualizado de R\$ 25.000,00. Declarou ter integralizado suas cotas de capital na empresa Andreossi Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a transferência da parte ideal que possui sobre os imóveis alugados à empresa. Afirmou ter comunicado à requerida a respeito da transferência das propriedades (fls. 43/53) a fim de que os depósitos do valor locatício sejam realizados em favor da pessoa jurídica, porém a mesma continuou adimplindo os aluguéis diretamente ao autor, pessoa física. Alegou que tal conduta vem lhe ocasionando prejuízos de ordem financeira, considerando que os impostos recolhidos por pessoas jurídicas são inferiores aos das pessoas físicas. Requereu a concessão de tutela antecipada de urgência para que a ré promova de imediato, o pagamento dos aluguéis em favor da empresa, e com relação aos anos anteriores, que a ré seja compelida a alterar as DIRFs e excluir os pagamentos efetuados ao autor, pessoa física, e caso não cumpra o determinado, seja condenada ao pagamento de indenização em favor do autor. Requereu a total procedência da ação.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 08/79.

Deferida a tramitação prioritária do feito e designada audiência de conciliação (fl. 80), a qual restou infrutífera (fls. 85/86).

Citada (fl. 84), a parte requerida deixou de comparecer à audiência conciliatória, e não apresentou contestação (fl. 87).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Conquanto regularmente citada, a requerida se manteve inerte e não contestou o feito. Assim, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial resta apenas a análise quanto ao direito do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

Os contratos de locação foram juntados às fls. 21/33, assim como a cópia da sentença proferida em ação renovatória de locação intentada pela requerida em face do requerente e demais proprietários dos imóveis, comprovando a relação jurídica entre as partes assim como a locação mencionada na inicial.

Os documentos de fls. 11/20 comprovam que a parte ideal de Francisco Andreossi dos imóveis locados foram transferidos à empresa Andreossi Empreendimentos Imobiliários LTDA, a título de conferência de bens.

Assim, havendo comprovação de que 50% do imóvel pertence à pessoa jurídica Andreossi Empreendimentos Imobiliários LDA. e não mais à pessoa física Francisco Andreossi, inexistente qualquer óbice à procedência do pedido.

Ademais, a requerida teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos, sendo o que basta.

A obrigação de fazer entretanto é imposta a partir da publicação desta sentença e não desde 2014 como requer o autor. Não havia qualquer imposição legal para que a requerida realizasse os pagamentos a pessoa diversa da que estava habituada, não cabendo falar em alteração



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

das DIRFs referentes aos anos anteriores.

O autor informou por sua conta e risco, na declaração de imposto de renda da pessoa jurídica, o recebimento dos alugueis que em realidade eram pagos à pessoa física não cabendo à requerida regularizar qualquer situação.

Ate o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré à efetuar, a partir da publicação desta sentença, o pagamento dos aluguéis na conta-corrente nº 124800-6, agência 3062-7 do Banco do Brasil, em nome de Andreossi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em favor do advogado do autor, em 10% do valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §14, do CPC. Deixo de fixar honorários advocatícios em favor da requerida diante da não atuação em seu favor.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".**

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

**Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.**

**Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.**

P.I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Carlos, 27 de julho de 2018.

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