



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0000319-94.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigações**
 Requerente: **Manoel Clareti Venancio de Souza**
 Requerido: **CILENE SABADINI TINTA e outro**

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 o autor alegou ter transferido aos réus o ponto comercial em que possuía uma loja de venda de móveis por R\$ 5.000,00, responsabilizando-se os mesmos, ademais, pelo aluguel incidente sobre o prédio.

Alegou ainda que passado pouco tempo os réus não mais quiseram manter o negócio e devolveram as chaves, as quais foram entregues à imobiliária.

Almeja ao recebimento da quantia ajustada pela transação, bem como ao ressarcimento do que pagou à imobiliária durante o espaço de tempo em que os réus permaneceram no imóvel.

A transferência do ponto comercial onde o autor tinha uma loja mediante pagamento de R\$ 5.000,00 é incontroversa.

Admitiram-na os réus na contestação e sobre esse aspecto não foi ao longo do feito apresentada qualquer divergência.

Outrossim, é igualmente certo que os réus passaram a ocupar o prédio no início de dezembro/2014 e o deixaram no começo de janeiro/2015, consoante se extrai de todas as manifestações amealhadas.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Reputo nesse contexto que o autor não faz jus ao recebimento da importância de R\$ 5.000,00.

Mesmo que esse preço tenha sido convencionado, a circunstância dos réus terem ficado no imóvel por curto espaço de tempo, devolvendo ao autor suas chaves, importa o reconhecimento da rescisão daquele ajuste.

Por outras palavras, o que justificaria a percepção do valor em apreço pelo autor seria a implementação da transferência do ponto comercial, mas isso não se prolongou porque pouco depois as partes voltaram ao status quo ante.

É relevante assinalar, ademais, que o que motivou os réus a devolverem o imóvel foi a situação em que se encontrava, de sorte que não obraram injustificadamente.

Eles recorreram a profissionais que fizeram orçamentos para recuperação da parte elétrica e hidráulica do prédio, a exemplo de suas pinturas interna e externa, e todos eles deixaram claras as precárias condições do mesmo.

As testemunhas Hélio Ricco, José Donato Marques e Wagner Alves Pereira Correia confirmaram tais fatos e ainda que assim não fosse o autor anuiu à solução preconizada ao receber as chaves de volta.

Nem se diga que a circunstância dos réus terem iniciado sua atividade comercial no imóvel alteraria a conclusão posta à míngua de dados consistentes que patenteassem que tal realmente sucedeu (o único relato nesse sentido foi da testemunha José Donato Marques, com a ressalva de que o estabelecimento teria funcionado por um ou dois dias).

Solução diversa aplica-se ao que o autor despendeu quando entregou o imóvel à imobiliária.

O documento de fl. 02 indica que os gastos a esse título tiveram vez preponderantemente em época em que o imóvel foi ocupado pelos réus.

Independentemente de perquirir se houve pedido de uma ou de outra parte para que a locação do prédio se prolongasse em nome do autor (até porque essa não é a questão principal do assunto), o dado objetivo é que os réus tiveram acesso ao imóvel em dezembro/2014 e devolveram suas chaves somente em janeiro/2015.

Não comprovaram que isso não se deu anteriormente por responsabilidade do autor, afigurando-se razoável que o reparem pelo que gastou junto à imobiliária, até porque ele não teve no período ligação alguma com o imóvel.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 4.312,83, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Caso os réus não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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

P.R.I.

São Carlos, 03 de junho de 2015.

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