



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: **1007145-85.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Rosalia Carolina dos Santos Pimentel Gouveia-me**
 Requerido: **Yara Molina**

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

A autora Rosália Carolina dos Santos Pimentel Gouveia propôs a presente ação contra a ré Yara Molina, requerendo: a) a tutela antecipada para imitir-se na posse da empresa Rosália Carolina dos Santos Pimentel Gouveia – ME; b) a condenação da ré no pagamento da multa contratual no valor de R\$ 4.000,00; c) a condenação da ré no pagamento de todas as dívidas contraídas desde o início do contrato; d) seja declarado rescindido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes; e) a condenação da ré no pagamento de indenização por perdas e danos.

A tutela de urgência foi indeferida às folhas 32.

Embargos de declaração de folhas 35/37 foram rejeitados às folhas 43.

A ré, em contestação de folhas 50/67, suscitou preliminar de falta de interesse de agir. No mérito, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) que investiu cerca de R\$ 12.000,00 no estabelecimento, a fim de reestruturá-lo, o que fez com que a autora voltasse a se interessar pelo comércio e acabou por criar diversas dificuldades à ré na gestão da loja, com o intuito de rescindir o contrato antes do tempo acordado e retomar a gerência do negócio agora reestruturado; b) que no mês de junho a ré foi impedida de movimentar a conta corrente que mantinha em conjunto com a autora junto ao Banco Santander, com a troca da senha de acesso à conta, impedindo-a de movimentação/consulta e manutenção dos cartões de crédito/débito do estabelecimento, ocasionando a suspensão de pagamentos, criando sérios e diversos transtornos; c) que após assumir o negócio e


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

ingressar na posse do comércio, foi entregue à ré um talão de cheques e um cartão de crédito/débito em nome de ambas as partes; d) que atualmente a ré está com toda a situação sob controle, com tudo renegociado, inclusive com os valores mensais avançados com a autora referentes à prestação do arrendamento, contas de água, luz, internet, telefone, funcionárias, impostos, programas de gerenciamento, tudo absolutamente em dia e sem qualquer restrição, algumas poucas dívidas encontram-se todas negociadas com os fornecedores/credores; e) que a autora agiu precipitadamente, pois o contrato prevê que a arrendatária se obrigou a quitar qualquer dívida ou empréstimo feito no período de vigência do contrato, entregando da mesma forma que recebeu.

Réplica de folhas 74/76.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, afasto a preliminar de falta de interesse de agir por ser matéria de mérito.

O contrato de arrendamento celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 12. A cláusula quarta prevê o prazo de vigência, de 12/01/2016 a 12/01/2017. A cláusula quinta, parágrafo único, estabelece: *"nenhuma responsabilidade sobre os riscos dos negócios poderá ser imputado para a arrendadora"* (**confira folhas 12**).

A cláusula sétima, parágrafo único, prevê: *"poderá ocorrer rescisão antecipada caso alguma das partes incida em falta grave, assim entendido o não cumprimento do presente contrato, na sua totalidade ou em parte, caso em que a parte que der causa à rescisão antecipada pagará à parte inocente o equivalente a R\$ 4.000,00"* (**confira folhas 12**).


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

A cláusula décima, parágrafo primeiro, estabelece: *"a arrendatária se obriga a zelar pelo nome e CNPJ da arrendadora, somente usando para fins de negócios em compra e venda de esmaltes e itens relacionados na loja localizada à Rua São Joaquim nº 1458, loja 02, CEP 13560-300, nesta cidade de São Carlos, estado de São Paulo, sob pena de perda imediata da validade da procuração, rescisão de contrato e multa estipulada na cláusula sétima e mais multa por danos morais"* (**confira folhas 13**).

A declaração fornecida pela ACISC – Associação Comercial de São Carlos, dá conta de que a autora teve nove títulos protestados, no período de 29/02/2016 a 05/04/2016, totalizando a quantia de R\$ 3.734,29 (**confira folhas 16**).

A cópia digitalizada do cheque nº 000040, emitida em abril de 2016, comprova que a cártula não foi compensada por insuficiência de fundos (**confira folhas 18**).

A ré, não obstante alegar que quitou todos os débitos, não cuidou em instruir a contestação com qualquer documento que comprovasse a alegada quitação.

Dessa maneira, verifica-se que a ré infringiu a cláusula décima, parágrafo primeiro, que estabelece: *"a arrendatária se obriga a zelar pelo nome e CNPJ da arrendadora, somente usando para fins de negócios em compra e venda de esmaltes e itens relacionados na loja localizada à Rua São Joaquim nº 1458, loja 02, CEP 13560-300, nesta cidade de São Carlos, estado de São Paulo, sob pena de perda imediata da validade da procuração, rescisão de contrato e multa estipulada na cláusula sétima e mais multa por danos morais"* (**confira folhas 13**).

Não se pode acolher a tese da ré de que a autora informou ser um negócio seguro, rentável e que mesmo sem conhecimentos técnicos anteriores, seriam fornecidas à ré todas as informações, treinamentos e suporte necessário para que pudesse geri-lo, ante o



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

disposto na cláusula quinta, parágrafo único: "nenhuma responsabilidade sobre os riscos dos negócios poderá ser imputado para a arrendadora" (**confira folhas 12**).

Assim, de rigor a procedência do pedido de rescisão contratual formulado pela autora e a sua reintegração na posse da empresa Rosália Carolina dos Santos Pimental Gouveia – ME.

Também de rigor a condenação da ré no pagamento da multa por descumprimento contratual prevista na cláusula sétima, parágrafo único, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), tendo em vista que a ré descumpriu a cláusula décima, parágrafo primeiro, já que a autora teve contra si nove protestos por culpa da ré, diante do inadimplemento de seus compromissos.

Também de rigor a condenação da ré no pagamento de todas as dívidas contraídas desde o início do contrato, pois a cláusula décima, parágrafo segundo, expressamente obriga a arrendatária a quitar qualquer dívida ou empréstimos de qualquer espécie em nome da arrendadora feito no período vigente do contrato, entregando da mesma forma que recebeu (**confira folhas 13, cláusula décima, parágrafo segundo**). O montante da dívida deverá ser comprovado pela autora em fase de cumprimento de sentença.

Todavia, não procede o pedido de condenação da ré no pagamento de indenização por perdas e danos.

Nos termos do artigo 402 do Código Civil, “*salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar*”.

Dessa maneira, as perdas e danos referem-se aos lucros cessantes e aos danos emergentes, não se referindo aos danos morais.



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

A autora não cuidou em instruir a inicial com quaisquer documentos que demonstrem efetivamente os lucros cessantes e os danos emergentes, não cabendo ao juiz a fixação dos danos materiais como ocorre no dano moral.

Diante do exposto, acolho na maior parte o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, reintegrando a autora na posse da empresa Rosália Carolina dos Santos Pimental Gouveia – ME, antecipando os efeitos da tutela; (ii) condenar a ré no pagamento da multa por descumprimento contratual prevista na cláusula sétima, parágrafo único, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir da citação; (iii) condenar a ré no pagamento de todas as dívidas contraídas desde o início do contrato em nome da arrendadora. Sucumbente na maior parte, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de agosto de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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