

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009435-73.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Eli Jorge Hildebrand**
 Requerido: **Anderson Evandro de Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Eli Jorge Hildebrand ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de cobrança contra **Anderson Evandro de Oliveira** alegando, em síntese, que celebrou com o requerido instrumento particular de arrendamento avícola em 18 de janeiro de 2012, para exploração de ramo de atividade relacionada a ovos férteis e cria avícola. O requerido obrigou-se ao pagamento mensal de R\$ 15.000,00, sob pena de incidência de acréscimos contratuais, reajustáveis anualmente pelo IGMP, bem como à manutenção das instalações e equipamentos ao regular desempenho da atividade. O autor realizou vistoria e avaliação, como permite o contrato, e constatou que o requerido não promoveu as reformas a que se obrigou, incorrendo em mora, bem como que abandonou os barracões e demais itens do complexo avícola, tendo assim notificado a parte contrária. Notificou-o também para o fim de alertar para o não pagamento dos aluguéis, nos termos do contrato. O autor informa que optou por não rescindir o contrato na ocasião, porque o requerido prometeu cumprir suas obrigações, uma vez que haveria subarrendamento à empresa denominada Pluma Agrovícola Ltda. No entanto, o requerido continuou não cumprindo o quanto avençado. O autor voltou a notificar o requerido e a referida empresa, sem êxito. Pede a rescisão do contrato, a reintegração de posse das instalações, a condenação do requerido ao pagamento de R\$ 148.429,97, bem como o arresto de bens do requerido que estão na propriedade do autor, para satisfação parcial da dívida. Juntou documentos.

Indeferiu-se o pedido de tutela provisória de natureza cautelar (arresto).

O requerido foi citado e contestou sustentando, em suma, que efetuou melhorias no imóvel e que os desgastes são naturais, pois decorrem do uso da propriedade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Diz que houve pactuação verbal de que não haveria reajuste dos aluguéis, em razão da situação econômica por ele enfrentada, na conjuntura nacional. Concorde com o pedido de rescisão contratual, porém nega a responsabilidade por tal desfecho. Argumenta que o autor pretende celebrar novo contrato de locação com terceiro, por isso há necessidade de indenizar o locatário de todas as melhorias empreendidas. Impugnou a memória de cálculo e o pedido de arresto. Pediu, ao final, a improcedência da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

As partes não se compuseram em audiência.

Concedida oportunidade para especificação de provas, apenas o autor se manifestou.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio, à luz das regras de distribuição do ônus da prova.

O pedido deve ser julgado procedente em parte.

No que tange às melhorias efetuadas pelo requerido no imóvel, descabe qualquer indenização pelo autor. De fato, nos termos da cláusula primeira do contrato, todas as adequações, construções e benfeitorias feitas pelo requerido ficariam incorporadas ao patrimônio do autor.

Além disso, não é caso de aplicação analógica da Lei de Locações, artigo 52, inciso II, §§ 1º e 2º, pois a rescisão contratual será declarada com base no inadimplemento do requerido, como se verá adiante. Logo, diante da previsão expressa no contrato e da não aplicação analógica alvitada, não há cabimento algum de ressarcimento em favor do requerido.

Cumpra destacar, ao ensejo, que o autor fez uso de notificações, devidamente documentada e não impugnadas, que positivaram o descumprimento do requerido no que se refere à correção e regularidade da manutenção das instalações, em fevereiro de 2015. E o requerido nada provou em sentido contrário, ônus que lhe incumbia,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, limitando-se a tecer contrariedades de caráter genérico.

De outro lado, não se está a exigir, na petição inicial, que o requerido promova a entrega do imóvel em condições idênticas às que recebeu quando da celebração do contrato. Apenas foi destacado que o descumprimento do contrato, quando da vistoria e avaliação realizadas, em estrito cumprimento à cláusula sexta, primeiro parágrafo, foi noticiada e dava ensejo à rescisão, a qual somente não se operou haja vista a tratativa, não exitosa, de subarrendamento da propriedade à empresa Pluma Agrovícola Ltda., circunstância também não especificamente impugnada em contestação.

No que concerne à alegação de que houve pactuação verbal de não atualização dos aluguéis mensais, não há prova alguma disso nos autos. O requerido alegou e nada comprovou, o que lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, já mencionado. Observe-se ainda que, embora instado a se manifestar, o requerido deixou de especificar as provas que pretendia produzir, principalmente testemunhal, haja vista que o acerto teria sido de natureza verbal, operando-se assim a preclusão, conforme certidão de fl. 91. E a contestação não está instruída com documento que corrobore o quanto alegado.

A planilha de cálculo (fl. 51) também não foi contrariada de forma específica, isto é, não há demonstração documental de estrito cumprimento do contrato. Por isso, os cálculos, que estão regularmente embasados na avença firmada entre as partes, são válidos e devem prevalecer. Reafirme-se que a não atualização do aluguel sequer foi demonstrada e, assim, a remuneração mensal pelo arrendamento haveria de ser reajustada nos termos do contrato, incidindo-se a multa em caso de atraso, além de juros mensais.

Anota-se que não se deduziu pedido final de condenação do requerido ao pagamento das remunerações vencidas no curso da lide. Também não há informação clara e precisa acerca do momento em que o requerido teria desocupado o imóvel. Portanto, a condenação ficará restrita aos valores indicados na planilha, objeto do item 5 da inicial (fl. 10), sob pena de decisão *ultra petita*. Ademais, o requerido não resistiu à pretensão de desocupação, a qual ficará declarada apenas para que surta todos os efeitos de direito.

Por fim, tão somente o pedido cautelar de arresto dos bens fica indeferido,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelas razões expostas na decisão de fl. 54, as quais são ratificadas nesta sentença. Com efeito, não há prova de que o requerido esteja dilapidando patrimônio ou que, de algum modo, não tenha bens capazes de satisfazer a condenação. Em razão do desacolhimento desse pedido resulta a procedência parcial, em parte mínima.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para declarar a rescisão do contrato de arrendimento avícola celebrado entre as partes, autorizar a reintegração de posse das instalações ao autor e condenar o requerido a lhe pagar o importe de R\$ 148.429,97 (cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos), com correção monetária e juros de mora, nos termos do contrato, contabilizados do último cálculo atualizado (fl. 51). Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em face do decaimento mínimo, na dicção do artigo 86, parágrafo mínimo, do Código de Processo Civil, condeno o requerido ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de junho de 2017.

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