

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso

Apelação Cível .

### IMÓVEL COMERCIAL — LOCAÇÃO - AQUISIÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO - PAGAMENTO INDEVIDO - RESTITUIÇÃO - ART. 964/CC

#### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ..... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... brasileiro, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ..... residente e domiciliado na rua ..... n.º ..... Estado do ..... por intermédio de seu procurador abaixo assinado, ..... brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito na OAB/..... sob n.º ..... com escritório profissional na rua ..... n.º ..... Estado do ..... onde recebe intimações e notificações, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., com fundamento no artigo 964, 1ª parte, do Código Civil, bem como no artigo 282 e seguintes do Código de Processo Civil, propor AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO contra ..... libanês, solteiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ..... com endereço na rua ..... n.º ..... Estado do ..... passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de direito: 1. As partes celebraram contrato de locação do imóvel comercial situado na rua ..... n.º ..... esquina com a rua ..... nesta capital, constituído pela loja comercial n.º .... (doc. em anexo). O prazo de vigência compreendia o período de .... de .... de .... até .... de .... de .... 2. O aluguel mensal foi estipulado em Cr\$ ....., consoante se extrai da cláusula segunda do instrumento contratual, sendo que o Autor, de forma regular e pontual, sempre honrou os pagamentos. 3. Além dos direitos sobre a locação do imóvel, o Requerente também adquiriu o ponto comercial, conforme fazem prova as inclusas notas promissórias. 4. Ocorre que, em .... de ..... de ....., o Autor ajustou, com o consentimento do Réu (cláusula n.º ..... do contrato), Contrato de Cessão de Direitos sobre a locação do referido imóvel comercial (doc. inclu so). A cessionária, mediante o pagamento de R\$ ....., passaria a ser a titular dos direitos de locação do Autor, bem como do ponto comercial por ele adquirido. 5. Todavia, para que a avença se perfectibilizasse, o Requerido, maliciosamente, exigiu que o Autor pagasse novamente pelo ponto comercial, percebendo indevidamente, a título de luvas, o valor de R\$ ....., conforme comprova o cheque nominal em anexo, n.º ....., da agência ....., do Banco ..... 6. O ponto comercial, consabido, é elemento incorpóreo do fundo de comércio (conjunto de elementos empregados pelos comerciantes para exercerem com sucesso as suas atividades, formando a sua freguesia) e consiste em fator de fundamental importância para o comerciante, vez que é o "local apropriado, no qual sejam expostas as suas mercadorias e que lhes possibilite mais fácil contato com o público." (MARTINS, Fran. Curso de Direito Comercial. Rio de Janeiro: Forense, 8ª ed., 1981, p. 466). 6.1. Em razão do tipo da atividade exercida, o ponto comercial pode representar fator imprescindível, como era o caso do Autor. Isto porque, se bem situado, dá ao comerciante a oportunidade de realizar maior número de transações, formando sua clientela e auferindo, de conseqüência, maiores lucros. 7. Ora, se o Requerente, ao celebrar o contrato, pagou ao Réu pelo ponto comercial e, na seqüência, sempre honrou a quitação dos encargos locatícios, a que título o locador exigiu o pagamento da importância representada pelo cheque emitido em .... de ..... de .....? 8. O Autor, vendo ameaçada sua negociação com a cessionária, achou por bem pagar a quantia indevidamente estipulada. 8.1. Ademais, a ele não interessava permanecer no imóvel e a oferta pela cessão dos direitos de locação, assim como pelo ponto comercial que a tanto custo preservou, formando sua clientela, era vantajosa, situação da qual se aproveitou o Réu para exigir a referida importância. 9. A fim de recuperar o que indevidamente pagou, após o emprego de todos os meios suasórios, não restou outra alternativa ao Autor senão a de invocar a prestação da tutela jurisdicional. 10. E

fá-lo com fundamento no artigo 964, 1ª parte, do Código Civil, que dispõe: "Todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir." 11. Dos fatos narrados e da documentação acostada, salta aos olhos o enriquecimento ilícito do Réu por conta do malsinado episódio. A doutrina, fundada nos princípios gerais do Direito, estabelece os pressupostos para a caracterização do enriquecimento