

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

DEPARTAMENTO DE DIREITO COMERCIAL

Fundamentos dos Contratos Empresariais e das Declarações Unilaterais de Vontade
(Fundamentos dos Títulos de Crédito) – DCO 0317

Prof. Dr. Vinicius Marques de Carvalho

Profa. Dra. Sheila Christina Neder Cerezetti

Monitoria 2 – 18.09.2017

A empresa Bom Sabor Ltda. (“Bom Sabor”) atua no mercado de revenda de produtos alimentícios, especialmente em lanchonetes localizadas em estabelecimentos de ensino da cidade de São Paulo.

Por meio de anúncio veiculado em jornal de grande circulação, os administradores da Bom Sabor tomaram conhecimento da alienação de estabelecimento comercial localizado no interior da “Faculdade Paulista”.

Em 31.05.2017, a Bom Sabor acabou por firmar contrato de trespasse no valor de R\$ 100.000,00 com os antigos proprietários, adquirindo o ponto comercial, seus respectivos móveis, utensílios, máquinas e equipamentos.

Com relação ao contrato de arrendamento do ponto comercial, a Bom Sabor continuou a efetuar os pagamentos devidos, de forma pontual, e inclusive realizou diversas benfeitorias no local, reformando os espaços dedicados à preparação de alimentos e substituindo parte dos móveis.

O contrato de arrendamento em questão tinha vigência até a data de 31.08.2017, podendo ser prorrogado pelas partes.

Em 01.08.2017, os administradores da Bom Sabor receberam notificação extrajudicial enviada pela Faculdade Paulista, dando conta da rescisão do contrato de arrendamento pelo decurso de prazo e exigindo desocupação do estabelecimento no prazo máximo de trinta dias.

Neste contexto, a Bom Sabor ajuizou, em face da Faculdade Paulista, ação renovatória, alegando que:

- (a) Adquiriu os direitos de exploração comercial do local por meio de contrato de trespasse realizado com o anterior arrendatário.
- (b) O direito de preferência tem grande importância para a continuidade do exercício da atividade empresarial, especialmente para os casos em que o ponto comercial tem natureza estratégica.
- (c) A rescisão imediata do contrato de arrendamento acarretaria perdas financeiras significativas para a Bom Sabor, até mesmo em razão das benfeitorias realizadas, além de obrigar à demissão dos trabalhadores contratados para prestação de serviços no local.
- (d) A atitude da Faculdade Paulista viola o dever de boa-fé previsto no artigo 422 do Código Civil.

Citada para apresentar contestação, a Faculdade Paulista alegou que:

- (a) A rescisão do contrato de arrendamento pelo decurso de prazo estava expressamente previsto no instrumento contratual, não havendo que se falar em quebra do dever de boa-fé.
- (b) O princípio da liberdade contratual garante que a Faculdade Paulista contrate com aquele que desejar, não sendo possível se falar em obrigação de renovação contratual.
- (c) A Bom Sabor agiu de má-fé ao realizar benfeitorias úteis no espaço locado, pois era de seu conhecimento que o contrato de arrendamento seria resolvido em poucos meses.

Após a devida instrução do processo, os advogados das Partes agendaram, com o juiz responsável pelo julgamento da ação, um horário para apresentação de alegações finais. O juízo se prontificou a atender os advogados das partes no dia 19 de setembro de 2017 às 18:20.

Grupo A: Bom Sabor.

Grupo B: Faculdade Paulista.