



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000342564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013045-35.2020.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FRIGORÍFICO OBA ESTILO ANÁLIA FRANCO ROTISSERIE LTDA, é apelada MARILIA DOS ANJOS MAÇAIRA GUICHO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 23 de abril de 2024.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013045-35.2020.8.26.0008

Comarca: São Paulo

Apelante: Frigorífico Oba Estilo Anália Franco Rotisserie Ltda

Apelado: Marília dos Anjos Maçaira Guicho

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 45813)

LOCAÇÃO – Ação revisional de aluguel – Contestação por negativa geral – Fatos que restaram controvertidos, afastando-se, assim, os efeitos da revelia de presunção de veracidade da matéria fática aventada no feito – Efeito de reconhecimento sobre a veracidade dos fatos deduzidos que é relativo, a conclusão dependerá das provas reunidas aos autos e do convencimento do juiz – Valor arbitrado com base em laudo pericial elaborado por Perito da confiança do Juízo – Critérios adotados pelo expert adequados na apuração de valor locativo – Esclarecimentos prestados e não impugnados – Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por FRIGORÍFICO OBA ESTILO ANÁLIA FRANCO ROTISSERIE LTDA. (fls. 395/408) contra r. sentença de fls. 384/388, proferida pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo, Dr. Rubens Pedreiro Lopes, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulado em face de MARÍLIA DOS ANJOS MAÇAIRA GUICHO, para, com fundamento no artigo 51 da Lei 8.245/91, declarar renovada a locação do imóvel mencionado na inicial, pelo aluguel mensal de R\$ 23.000,00, a partir de 01/07/2021, com vigência de cinco (05) anos, a contar de daquela data.

O apelante alega que não foram considerados os demais elementos probatórios coligidos aos autos para a correta apuração do valor do aluguel. Diz que o juiz não está subordinado ao laudo pericial judicial. Refere aos artigos 371 e 479 do Código de Processo Civil e ao laudo produzido por seu assistente técnico. Entende que seria necessária a

realização de uma terceira prova pericial. Aponta vícios e erro material na prova. Pede a anulação da sentença para realização de nova perícia. Alega que, se não há o contraditório, e nem qualquer oferecimento de valor por parte da apelada, trouxe para si o seu prejuízo processual, conseqüentemente o direito do apelante deve vingar no total do pedido e inclusive no valor locativo oferecido. Requer seja acolhido o valor locativo determinado por seu assistente, de R\$ 14.000,00. Prequestiona a matéria. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 422.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade.

O apelante recolheu o preparo.

Assim, presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

Em 13/05/2011, as partes celebraram contrato de locação para fins não residenciais, nos termos do instrumento de fls. 12/17, com aluguel mensal inicial no valor de R\$ 8.000,00.

A apelante ajuizou ação revisional em face da apelada e pretendia que o valor do aluguel que vinha sendo pago ao tempo da propositura da ação, de R\$ 12.200,00, e seus encargos locativos, permanecesse o mesmo, ressaltando o direito de uma apuração e perícia judicial.

A apelada foi citada por edital, com nomeação de curador especial para sua defesa. Apresentada contestação por negativa geral, restaram controvertidos os fatos apresentados na petição inicial, afastando-se, assim, os efeitos da revelia de presunção de veracidade da matéria fática aventada no feito.

Registro, ademais, que o efeito de reconhecimento sobre a veracidade dos fatos deduzidos é relativo, a conclusão dependerá das provas reunidas aos autos e do convencimento

do juiz.

Nesse sentido:

“A presunção de veracidade dos fatos prevista neste art. 319 é um efeito da revelia, que, todavia, comporta relativização. Daí a constatação de que se trata de presunção relativa, e não absoluta” (RTJ 115/1.227; STJ-3ª T., AI 1.088.359-AgRg, Min. Sidnei Beneti, j. 28.4.09, DJ 11.5.09; STJ-4ª T., REsp 590.532-AgRg, Min. Isabel Gallotti, j. 15.9.11, DJ 22.9.11; RSTJ 100/183, RT 708/111, 865/263, RJTJESP 106/234, JTA 105/149, Bol. AASP 1.258/73, RJTAMG 21/238, 21/293, RJTJERGS 258/334: AP 70015635212).

No caso dos autos, era imprescindível uma análise especializada do valor do aluguel mensal do imóvel objeto da ação, tal como constou da decisão de fls. 200.

Realizada perícia judicial, conclui-se ser valor de aluguel compatível com o imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes: R\$ 23.000,00 (fls. 247).

No laudo pericial reunido às fls. 245/309, o perito empregou como método de avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores, e, como homogeneização, os coeficientes de localização, frente e esquina, para a apuração do valor locativo, tudo conforme norma técnica do IBAPE e ABNT.

Os elementos comparativos que serviram de base para a determinação do valor locativo do imóvel se situavam em localização semelhante e tinham as mesmas características do imóvel avaliado (fls. 248, 272/295).

O laudo foi realizado por metodologia adequada, tudo de forma detalhada e com amplo embasamento. Faltam elementos capazes de validamente macular o trabalho pericial.

Houve apresentação de parecer técnico parcialmente divergente pelo assistente técnico do apelante, com manifestação de divergência quanto à aplicação de do coeficiente de localização sobre o valor do imóvel, e não do terreno, e aplicação do coeficiente de esquina, além de outras (fls. 318/358).

Em esclarecimentos (fls. 370/377), o Perito Judicial apontou os pontos de divergência apresentados pelo assistente técnico da apelante, e reiterou a conclusão a que chegou anteriormente.

Quanto à aplicação do coeficiente de localização, esclareceu que *“o valor venal presente no IPTU do imóvel em questão é um parâmetro referente à venda, e não locação.*

Fazer a relação apresentada pelo AT da requerente, em fl. 335, é subjetivo, pois não é possível comprovar com dados que o peso da parcela do terreno, para a composição do valor de venda do imóvel, é o mesmo para a locação. Em geral para locações comerciais o peso da construção é menor que o do Terreno, uma vez que a construção pode sofrer reformas para adaptação do comércio que irá se instalar.

No parecer, fls. 335, o Assistente Técnico baseado no IPTU indica que o valor do terreno e construção são semelhantes, logo para homogeneização, deve-se usar o percentual de 50% para cada item (Terreno, Construção) e extrapolou esta dedução para todos os elementos da pesquisa, o que não confere com a realidade, pois cada elemento pesquisado tem sua relação.

Deve-se destacar que o que mais pesa no valor de aluguel é a sua localização, e não o acabamento de sua construção, mesmo porque quando o inquilino entra num imóvel comercial ele faz uma grande reforma para adaptar seu negócio, logo a relação proposta pelo AT deixa de ser válida para aluguéis.

Partiu-se do princípio de que o valor do m2 de terreno reflete a valorização do local e como os valores de aluguel são definidos através da área construída, a homogeneização do valor de m2 de aluguel foi feita com base na valorização do terreno.” (fls. 372).

Sobre a aplicação do coeficiente de esquina, explicou que *“o Fator Esquina utilizado para homogeneizar a amostra em fls. 273 não foi aplicado considerando a presença de vitrines, uma vez que, por norma, este não é o pré-requisito para sua aplicação.*

O Fator Esquina foi utilizado em razão da maior visibilidade do imóvel como um todo e de seu posicionamento estratégico, ou seja, mesmo sem vitrine, é possível ver a loja por dentro pois na rua que não tem vitrine, tem vidros, onde é possível ter uma visão dos produtos existentes.” (fls. 373).

Ainda, no que tange à não aplicação dos Fatores de Padrão Construtivo e Obsolescência no valor da construção e à retroação à data base de julho/2021, destacou que *“no tratamento de fatores da amostra analisada optou-se por não aplicar fatores sobre a área construída, pois entende-se que o peso desta área sobre a área sobre o valor do aluguel não é significativo, uma vez que novos locatários, em geral, efetuam diversas reformas de adequação no imóvel para instalar seu comércio.”*, e que *“no mercado de aluguel o índice IGPM é mais usual do que o índice Fipe Zap, para reajuste de valor mensal do aluguel.” (373/375).*

Intimado para manifestar-se sobre os esclarecimentos prestados, o apelante ficou inerte (fls. 383).

Assim entendo que, ao contrário do pretendido pelo apelante, nenhuma correção merece o trabalho elaborado pelo profissional nomeado pelo Juízo, que adequadamente esclareceu os aspectos técnicos destinados à explicação do valor apurado para a locação.

Adotou, pois, o Perito Judicial o método mais adequado à apuração do justo valor locativo e tratando-se de auxiliar de confiança do Juízo, equidistante das partes, o valor por ele apurado não merece qualquer alteração, tendo sido corretamente aceito pelo Juízo.

As questões suscitadas foram amplamente debatidas e a solução adotada foi adequadamente embasada nos argumentos técnicos defendidos pelo perito de confiança do magistrado, ainda que o apelante e seu assistente técnico não concordem integralmente com eles.

Neste sentido:

**“LOCAÇÃO COMERCIAL RENOVATÓRIA
PROCEDÊNCIA PARCIAL MANUTENÇÃO LOCATIVO MENSAL
ENCONTRADO PELO PERITO OFICIAL QUE DEVE**

PREVALECER, TENDO EM VISTA SER O MÉTODO ADOTADO O MAIS ADEQUADO À ESPÉCIE PERITO QUE CONSIDEROU NA APURAÇÃO O MÊS DO INÍCIO DO NOVO CONTRATO. Apelação improvida.” (TJSP, Apelação nº 0025508-87.2010.8.26.0004, 36ª Câmara de Direito Privado, Des. Jayme Queiroz Lopes, j. 19/05/2016).

“AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO “EMPORIO ANIMALE” NO CARREFOUR IMIGRANTES - VALOR DO NOVO ALUGUEL DEFINIDO COM APOIO EM LAUDO TÉCNICO ELABORADO POR ENGENHEIRO CIVIL NOMEADO PELO JUÍZO PERITO EQUIDISTANTE DOS INTERESSES DAS PARTES LAUDO CONCLUSIVO AO DETERMINAR O VALOR DE MERCADO SEGUNDO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VALOR QUE SE MOSTRA CORRETO PARA REMUNERAR O USO DO IMÓVEL SENTENÇA MANTIDA” (TJSP, Apelação nº 1007078-34.2014.8.26.0003, 25ª Câmara de Direito Privado, Des. Edgard Rosa, j. 19/05/2016).

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator