



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004464-11.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Lojas Americanas S/A**
 Requerido: **Martipar Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Lojas Americanas S/A ajuizou ação renovatória contra **Martipar Empreendimentos Imobiliários Ltda** alegando, em síntese, que em 22 de novembro de 2007 foi celebrado contrato de locação de imóvel comercial situado na Avenida Doutor Carlos Botelho, 2.120, loja 06, em São Carlos-SP, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com término em novembro de 2012. O contrato foi aditado, prorrogando-se por mais 60 (sessenta) meses, findando em novembro de 2017, estabelecendo-se aluguel de R\$ 7.500,00. Estabeleceu-se garantia e a locatária ficou responsável por despesas como IPTU, taxas, tarifas e outras. Discorreu sobre os requisitos impostos para renovação da locação. Pretende, tendo em vista a recessão do país, com repercussão nos negócios, a redução do aluguel para R\$ 7.741,76, mantendo-se as demais cláusulas, com início em 19 de novembro de 2017 e término em 19 de novembro de 2012. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou. Alegou, em suma, que não houve tratativa para renovação do contrato. Tem interesse em manter a relação contratual com a autora. Alegou que se trata de pretensão visando à revisão do valor do aluguel, que desafia ação própria, daí a necessidade de extinção desta renovatória. Pretende a renovação do contrato, nos termos vigentes, inclusive no que tange ao valor do aluguel.

A autora apresentou réplica.

As partes não se compuseram em audiência.

Designou-se perícia, com honorários suportados pela autora.

O perito apresentou laudo perícia. As partes se manifestaram e impugnaram o laudo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O perito apresentou novo laudo. A ré concordou com a conclusão. A autora impugnou novamente, reiterando o parecer de seu assistente técnico.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Rejeita-se a arguição de falta de interesse processual.

A despeito de a ré não se opor à renovação do contrato de locação não residencial firmado com a autora, é certo que tal renovação ainda não se havia operado. Então, não era mesmo caso de ação revisional, mas sim renovatória, até porque ficou patente no curso da ação o desacerto no tocante ao valor do aluguel.

No que se refere aos requisitos para a renovação da locação, previstos nos artigos 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91, não há controvérsia entre as partes. De resto, os documentos que instruem a petição inicial bastam para positivar o atendimento do quanto exigido em lei.

Quanto ao valor do aluguel, o primeiro laudo pericial, destinado à avaliação do imóvel locado, apurou R\$ 8.600,00 a título de aluguel (fls. 448/481). Com a impugnação das partes, o perito promoveu esclarecimentos complementares (fls. 511/519).

Entende-se que o laudo respondeu com propriedade à crítica das partes, mais especificamente da autora, que juntou parecer parcialmente divergente de seu assistente técnico (fls. 495/506).

Com efeito, o perito promoveu correção erro material anterior do elemento comparativo nº 10, readequando sua planilha (fl. 514). De outro lado, ele adotou o critério de sanear as metragens construídas discrepantes, o que repercutiu no valor do m² do imóvel alugado (fl. 515), justificando a diferença do trabalho apresentado pelo assistente técnico da autora (fl. 517).

Assim, como resultado final, o perito apresentou valor mensal da locação de R\$ 8.890,23, para abril de 2018, e R\$ 8.770,32, para novembro de 2017 (fl. 518).

Deve-se acolher, portanto, a conclusão do perito, que é imparcial e apresentou trabalho condizente com a realidade do comércio local, nada havendo de substancial que justifique decisão em sentido diverso.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para assentar a**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

renovação do contrato de locação não residencial firmado entre as partes, a partir de 19 de novembro de 2017, por 5 (cinco) anos, com valor inicial do aluguel correspondente a R\$ 8.770,32 (oito mil, setecentos e setenta reais e trinta e dois centavos), mantidos os demais termos e cláusulas do contrato em vigor.

Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante da não oposição de resistência quanto à renovação do contrato pela ré, e considerando que a pretensão da autora acerca do *quantum* do aluguel não foi acolhida, condeno a autora ao pagamento integral das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de julho de 2018.

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