



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0007811-11.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Fotoptica Ltda**  
 Requerido: **Marcos Roberto Duarte de Souza e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

Cuida de **AÇÃO RENOVATÓRIA** ajuizada por **FOTOPTICA LTDA** em face de **MARCOS ROBERTO DUARTE DE SOUZA e MARCELO EDUARDO DUARTE DE SOUZA**, na qual redige ter firmado contrato de locação de prédio comercial com os requeridos com duração de 05 anos.

Redige que o exercício ininterrupto da atividade comercial no local prolonga-se há mais de 03 anos, permitindo o exercício do direito de renovação.

Ajuizou a presente ação para autorizar a renovação da locação nas condições indicadas na peça inicial (fls. 04), mantidas as demais cláusulas contratuais do instrumento anterior.

Em contestação (fls. 293/307), os requeridos alegaram matéria preliminar e rechaçaram as alegações da inicial, a qual foi reiterada em réplica (fls. 308/320). Em despacho saneador (fls. 333/333vº), foram fixados os aluguéis provisórios e designada perícia, tendo sido juntado o laudo respectivo as fls. 365/398, seguindo-se das manifestações das partes a fls. 412/413 e 418/420, nova manifestação do perito as fls. 455/459, sendo facultada nova manifestação das partes (fls. 463/465 e 466).

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

Inicialmente, diante dos documentos juntados as fls. 321/331, afasto a preliminar de carência da ação de fls. 294/299.

No mais, procede parcialmente a pretensão autoral.

Superada a questão preliminar, diante da juntada do termo de entrega de chaves de fl. 443, a discussão cinge-se ao valor dos respectivos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

alugueres no período de 01/11/2013 a 07/10/2015.

Em sede de instrução, o bem fundamentado laudo pericial concluiu que o valor de mercado da locação repousava a R\$ 12.444,60 em 01/11/2013 (fl. 376).

O valor foi ratificado nos esclarecimentos prestados as fls. 456/458, em reposta à impugnação do polo ativo.

Assim, solução melhor não há senão acolher o valor indicação pelo especialista.

Isto Posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a AÇÃO RENOVATÓRIA para RENOVAR** o contrato de locação firmado entre as partes nos termos das condições indicadas a fls. 4 da inicial, com exceção do valor do aluguel que deverá ser considerado como correto R\$ 12.444,60 em 01/11/2013, com atualização monetária pelo índice IPC-FIPE, tendo como base de correção anual todo mês de novembro, mantidas as demais cláusulas contratuais do instrumento firmado pelas partes e declarar como termo final da locação a data de 07/10/2015 (fl. 443).

As diferenças entre os valores acima estipulados e efetivamente pagos deverão ser acrescidas de correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data do vencimento de cada aluguel e acrescida de juros de mora a contar da citação.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes responderão proporcionalmente pelo pagamento das custas e despesas processuais. Os honorários advocatícios, que fixo em R\$ 2.000,00, com fundamento no artigo 85, § 8º do CPC, deverão ser pagos por elas aos patronos da parte contrária.

P.I.

São Carlos, 05 de outubro de 2016.

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