



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002829-51.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Revisão**
 Requerente: **Paulo Miguel de Campos Petroni e outro**
 Requerido: **Georgina Vieira Gonzaga Batista Me**

PAULO MIGUEL DE CAMPOS PETRONI e VERA LUCIA PETRONI MONTMORENCY, ajuizou ação contra **GEORGINA VIEIRA GONZAGA BATISTA ME.**, alegando em suma que locaram à ré um imóvel, prorrogado ao longo do tempo, com cláusula de reajuste do aluguel, mas o valor vigente é incompatível com o mercado. No entanto, a locatária resiste à revisão, razão pela qual pretende judicialmente tal providência.

Deferiu-se ao início da lide novo aluguel provisório.

Citada, a requerida compareceu à audiência inicial e, infrutífera a proposta conciliatória, contestou o pedido, aduzindo que realizou reformas e construções no imóvel, em contrapartida à promessa dos antigos proprietários, de adotarem os índices governamentais para revisão do locativo, e que o valor proposto pelos autores está distante da realidade do mercado.

Os autores refutaram tais alegações e insistiram no êxito do pedido inicial.

Determinou-se a realização de perícia, vindo para os autos o respectivo laudo, sobrevindo manifestação das partes e juntada de novos documentos.

O perito judicial prestou esclarecimentos, manifestando-se as partes em seguida.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A Lei nº 8.245/91, artigo 19, admite a revisão judicial do valor do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

“Há casos em que os contratantes, anualmente, celebram novos instrumentos da locação, mas nestes apenas fixam o locativo reajustado por índices legais. Pouco importa, porque, decorridos três anos do primeiro pacto, é possível a revisão do preço, uma vez que a circunstância de, vencido o contrato anual, outro ser assinado pelas partes por mais um ano não significa acordo se o locativo apenas obedeceu aos reajustes por indicadores oficiais” (Gildo dos Santos, “Locação e Despejo – Comentários à Lei 8.245/91”, RT, 7 ed., pág. 161).

O contrato de locação contém cláusula expressa, justificando o motivo pelo qual haveria revisão do valor do aluguel, para o preço de mercado, a partir de 1º de fevereiro de 2013, completando-se então três anos de vigência apenas com reajustes automáticos, sem adequação à realidade de mercado (v. fls. 15). Assim, é despropositada a impugnação da locatária, a pretexto de acordos anteriores ou de realização de obras no imóvel, as quais, convém observar, ficam nele incorporadas, por expressa previsão contratual (Cláusula VII, fls. 16).

O perito judicial nomeado estimou o valor locativo em R\$ 12.381,54, para março de 2013 (fls. 301). Utilizou para tanto método comparativo de dados de mercado e fez tratamento das amostras obtidas. Esse valor supera aquele expressamente pretendido pelos autores, na petição inicial, exatos R\$ 10.000,00 (v. fls. 6 e 7).

O assistente técnico da requerida não forneceu elementos de pesquisa ao perito judicial, fazendo-o apenas posteriormente (v. fls. 423), denotando intenção apenas de questionar o trabalho técnico e não de cooperar para apuração do justo valor de mercado. Ademais, a aceitação desses elementos, nesta etapa, induziria retomar o trabalho pericial, com aferição dos números e redefinição do modelo estatístico.

Sem propósito, igualmente, a pretensão de deduzir 10% do resultado, pela circunstância de inexistência de taxa de administração. Além da ausência de previsão legal ou regulamentar, é mesmo inadequado o raciocínio. Com efeito, o imóvel colocado sob administração de uma imobiliária produz renda líquida inferior para o proprietário (geralmente 10%), mas não interfere no valor do aluguel em si.

Também não colhe êxito o procedimento do assistente técnico, de excluir certas amostras, em função da dimensão da área, consoante explicou o perito judicial (fls. 424/425).

O perito judicial também espancou a tentativa do assistente técnico, de reduzir o valor locativo com o desconto de 20%, sob a incorreta identificação do número de ofertas de locação e de prédios efetivamente locados, cujos valores foram considerados no cálculo (fls. 425/426).

O perito judicial efetivamente demonstrou a maior razão e coerência de seu trabalho, perante as críticas apresentadas, algumas delas inclusive contraditórias (a utilização do raciocínio, em certo critério, aumenta o valor locativo).

Este juízo não vai estabelecer contraditório entre o perito judicial e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

o assistente técnico, a pretexto de sua mais recente manifestação (fls. 448/455), porquanto efetivamente adota a conclusão pericial, superior na abordagem técnica do assunto. Ainda a propósito, observe-se a circunstância de que a sujeição da região a enchentes não exclui o fato de que é também a região mais valorizada e procurada para o comércio popular.

Pondere-se, por fim, que o laudo apontou valor superior ao pretendido pelos autores, diferença significativa, tornando irrelevante a queixa a respeito de taxa de administração e alguns outros aspectos que reduziriam o valor do aluguel. O valor arbitrado não poderá superar o valor pleiteado.

O imóvel está locado com os 400 m² de área, nada importando se foram obras feitas pelos proprietários ou pela inquilina. Afinal, estão incorporadas ao prédio. Além disso, e ainda mais expressivo, as partes contrataram a revisão do aluguel a partir de 2013, obviamente considerando o prédio por inteiro, pelas características atuais, e não a locação dos antigos 89,06 m².

Diante do exposto, **acolho o pedido** e fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) o valor do aluguel revisto, devido por **GEORGINA VIEIRA GONZAGA BATISTA ME.**, para **PAULO MIGUEL DE CAMPOS PETRONI e VERA LUCIA PETRONI MONTMORENCY**, a partir da data da citação inicial, pela locação do prédio situado na Avenida São Carlos nº 1.408, nesta cidade. Incidirão correção monetária e juros moratórios à taxa legal, desde cada vencimento, sobre as diferenças de locativos vencidos.

Responderá a requerida pelas custas e despesas processuais, dentre elas o valor dos honorários periciais, com correção monetária desde cada desembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 15% sobre o saldo devedor das diferenças de aluguel até esta data.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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