

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0010757-24.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Itau Unibanco Sa**
 Requerido: **Fernandes Empreendimentos e Participações Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 04 de setembro de 2015, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 1124/11

VISTOS

ITAÚ UNIBANCO S.A ajuizou **Ação RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL** em face de **FERNANDES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que locou da ré um imóvel não residencial; diante da proximidade do término do contrato de locação, busca através desta demanda a respectiva renovação. A inicial veio instruída por documentos às fls. 08/67.

Devidamente citada a empresa Ré apresentou contestação

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

alegando que o valor proposto pela empresa Autora não é condizente com o mercado atual. Requereu a renovação, entretanto, com arbitramento de locatício em valor compatível com ao vigente do mercado atual e verbas sucumbenciais.

Sobreveio réplica às fls. 128/130.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 131 e manifestaram interesse na perícia (fls. 132 e 134/135). Foi então nomeado perito e facultado às partes a indicação de assistentes técnicos às fls. 136. As partes indicaram seus assistentes técnicos e formularam quesitos às fls. 137/138 e 140/142.

Laudo pericial carreado às fls. 163/189. As partes manifestaram-se quanto ao laudo pericial às fls. 194 e 197/208. A empresa Ré manifestou-se às fls. 223/224 quanto ao parecer técnico apresentado pelo autor, enquanto que a empresa Requerente permaneceu inerte.

Foi declarada encerrada a instrução e fixado prazo para apresentação de memoriais às fls. 227. Alegações finais apresentadas pela empresa Requerida às fls. 230/232 e às fls. 234/236 memoriais apresentados pela empresa Autora.

É o relatório.

DECIDO.

A ré/locadora não se opõe a renovação do contrato.

A controvérsia se limita ao valor do locativo. O autor pretende pagar R\$ 21.042,88 mensais enquanto a requerida entende como correto o valor de R\$ 27.000,00. Ou seja, o litígio se circunscreve a R\$ 5.957,00.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Segundo levantamento pericial oficial, o valor de mercado do imóvel objeto do contrato de locação, cuja renovação se pretende, é de R\$ 22.716,76 para janeiro de 2012 (cf. mais especificamente fls. 184).

Ou seja: montante intermediário.

A própria ré concordou expressamente com o valor apurado pelo *expert* (a respeito confira-se fls. 194) e a diferença indicada pelo assistente do autor é pouco relevante no contexto.

Como se tal não bastasse, as críticas lançadas não vingam, pois o valor a que chegou o louvado foi aferido aplicando-se o “método comparativo de dados de mercado, conforme preconizado pela NBR 14653, partes 1 e 2 da ABNT” (textual fls. 171), que é plenamente viável e de larga utilização.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTROVÉRSIA ACERCA DO VALOR DO ALUGUEL. LAUDO PERICIAL. ELABORAÇÃO COMPARANDO COM IMÓVEIS SEMELHANTES AO LOCADO. MÉTODO COMPARATIVO PLENAMENTE VIÁVEL. FIXAÇÃO DO ALUGUEL COM BASE NA PROVA PERICIAL. ADMISSIBILIDADE. Havendo controvérsia sobre o valor do aluguel e sendo necessária a produção de prova pericial para o arbitramento, nada impede que o juiz forme seu convencimento com base na prova técnica, que, na espécie, adotou o método comparativo, plenamente viável, e não se mostra eivada de qualquer irregularidade. Recurso desprovido” (Apelação nº 0216024-38.2008.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto Leme, j. 15/12/2014).

Eventual existência de vagas para estacionamento de veículos no subsolo não obriga o perito a realizar uma pesquisa autônoma (tomando por base locativos de estacionamentos de veículos), já que tal área integra o prédio que foi locado como um todo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Aliás, a existência dessa garagem já foi considerada no trabalho técnico.

Cabe, por fim, ressaltar que na época da defesa (junho de 2012) o autor já vinha pagando um locativo de R\$ 21.094,45; ou seja, o reajuste obtido fica na casa de 7,69%.

Por tais razões **DETERMINO a renovação compulsória** do contrato de locação comercial de fls. 35 e ss por 05 anos, de 01/01/2012 a 01/01/2017.

Acolhendo, entretanto, a estimativa do perito judicial e não aquela proposta pelo autor, fixo o valor do aluguel mensal em **R\$ 22.716,76** (para janeiro de 2012). O valor será corrigido anualmente a partir de fevereiro de 2013, conforme variação acumulada do IGP-M/FGV. As demais condições contratuais ficam mantidas.

Nesse sentido Apelação 0001321-29.2009, 28ª Câmara de Direito Privado do TJSP.

Eventual diferença entre os aluguéis pagos no curso do processo e o novo aluguel poderão ser liquidadas nestes autos, por cálculos, observando-se que deverão ser atualizadas, mês a mês, conforme a tabela prática de correção do TJSP e acrescida de juros legais de 12% ao ano, contados a partir de cada vencimento, exigíveis em parcela única (artigo 73 da Lei 8.245/91).

A respeito da sucumbência em ação renovatória de aluguel, o D. Desembargador GILDO DOS SANTOS, na sua obra “Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91”, pag. 582/584, ensina que: “outro tema importante em processo renovatório é o relacionado à sucumbência. Há situações inteiramente distintas a examinar. Todas elas, no entanto, se relacionam ao princípio que norteia a condenação em custas, despesas processuais e honorários de advogado. Trata-se do princípio da causalidade, que, sobrepondo-se ao da sucumbência, é informador deste. Verifiquemos cada uma dessas hipóteses. A primeira refere-se às ações em que locatário e locador discutem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

apenas a fixação do aluguel, e ambos os litigantes ficam distantes da fixação judicial do locativo. De certo modo, pode-se dizer que ambos causaram a demanda, pelas suas posições divorciadas da realidade do preço da locação. **Justo será, portanto, que entre eles, igualmente, seja divididos aqueles ônus.** É costume dizer-se que aí houve mero acerto de aluguel, não havendo vencedor nem vencido”.

Ambas as partes, portanto, respondem pelas verbas de sucumbência. Como o autor já depositou os honorários do perito (fls. 144 e 215) caberá à requerida restituir a ele metade do que foi dispendido, ou seja, R\$ 5.250,00.

As custas serão rateadas e cada qual arcará com os honorários de seus respectivos patronos.

P.R.I.

São Carlos, 09 de setembro de 2015.

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