



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: **4002465-11.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Santa Emília Ile de France Comercial de Veículos e Peças LTDA**
 Requerido: **Nelson Lages e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Santa Emilia Ile de France Comercial de Veículos e Peças Ltda move ação renovatória de locação contra Nelson Lages e Maria Dulce Coimbra Lages, pedindo a renovação do contrato de locação celebrado com os réus, propondo aluguel de R\$ 12.000,00.

Contestação às fls. 46/53, em que os réus sustentam (a) em preliminar, ausência de prova da idoneidade financeira do fiador indicado para o contrato a ser renovado, requisito imprescindível para a propositura da ação em conformidade com o art. 71, V e VI da Lei do Inquilinato (b) em preliminar, que o imóvel será utilizado para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o réu Nelson Lages, o que impossibilita a renovação compulsória nos termos do art. 52, II da Lei de Locações (c) no mérito, que o valor proposto a título de aluguel é incompatível com o mercado.

Réplica às fls. 75/78, sustentando a autora que o fiador indicado é o mesmo do contrato em vigor, razão pela qual é dispensada a prova da idoneidade financeira, assim como que a alegação de interesse em transferir fundo de comércio é falsa, e que o valor proposto a título de aluguel está de acordo com o praticado no mercado.

Perícia determinada, fls. 86.

Laudo veio às fls. 241/269, com esclarecimentos às fls. 394/407.

Manifestações das partes e dos assistentes técnicos às fls. 317/333,

Infrutífera nova tentativa de conciliação, fls. 444.

| | | | | | | | |
|----|---------|------|---------------|----|-----------|----------|----|
| Em | apenso, | ação | consignatória | de | aluguéis, | processo | nº |
|----|---------|------|---------------|----|-----------|----------|----|

4002465-11.2013.8.26.0566 - lauda 1


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

1010481-68.2014.8.26.0566, movida pela mesma autora contra os mesmos réus, sob o fundamento de que estes últimos injustificadamente recusam o recebimento dos alugueres.

Contestação dos réus, fls. 65/70 daqueles autos, no sentido de que o cálculo dos alugueis, efetivado pela autora, está incorreto.

Réplica às fls. 193/198, alegando a autora que no decorrer do contrato as partes fizeram ajustes e acordos, reduzindo o aluguel a patamares inferiores àqueles que seriam alcançados com a simples aplicação do índice de correção contratualmente estabelecido.

Determinado, às fls. 220, o apensamento.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Inicialmente, vejamos a ação renovatória.

A primeira preliminar suscitada pelos réus deverá ser rejeitada, vez que o fiador indicado na inicial é o mesmo que figura no contrato vigente, circunstância que leva à presunção – não infirmada por qualquer prova – de manutenção do estado financeiro existente por ocasião da celebração do contrato.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Agravo de instrumento. Locação não residencial. Ação renovatória. Preliminar de inépcia da inicial rejeitada. A juntada do comprovante de pagamento do aluguel e encargos do mês anterior ao do ajuizamento da ação importa no preenchimento do requisito previsto no inciso III do art. 71 da Lei nº 8.245/91. Idoneidade financeira dos fiadores presumida, porquanto mantidos os garantidores do contrato anterior. Inicial não instruída com documento apto a comprovar a

4002465-11.2013.8.26.0566 - lauda 2


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

aceitação dos encargos da fiança pelos fiadores. Possibilidade de juntada posterior. Rejeição da preliminar mantida. Prova pericial requerida pela locatária e pela locadora. Custeio. Responsabilidade. Se a prova pericial foi requerida por ambas as partes, compete à autora o adiantamento dos honorários periciais (CPC, art. 33). Recurso parcialmente provido, com determinação." (AI 2033176-77.2016.8.26.0000, Rel. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 23/03/2016)

Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Ação renovatória. Documentação juntada pelo autor que se mostra suficiente para comprovar a idoneidade financeira dos fiadores, bem como a aceitação do encargo (artigo 71, V e VI, da Lei nº 8.245/91), notadamente porque, sendo os mesmos garantes que firmaram o contrato a ser renovado, a ré, que os aceitou anteriormente, não aponta qualquer indício de inidoneidade apto a ensejar a juntada de novos documentos. Pretensão de carrear ao autor o pagamento dos honorários periciais que também não se justifica, posto que a prova foi deferida atendendo ao pedido formulado pela ré que, em sua contestação, aponta defasagem no valor dos locativos. Decisão mantida. Recurso improvido. (AI 2220191-29.2015.8.26.0000, Rel. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 03/12/2015)

A exceção de retomada fundada no art. 52, II da Lei de Locações será repelida, vez que os réus não instruíram a contestação e não produziram qualquer prova de que efetivamente haja o interesse de transferir o fundo de comércio da Construtora Lages Ltda para o imóvel.

Trata-se de fato impeditivo do direito da autora, cujo ônus probatório é dos réus.

Sobre os demais requisitos do art. 51 da Lei nº 8.245/91 não há controvérsia, de
4002465-11.2013.8.26.0566 - lauda 3

**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**

modo que será reconhecido o direito da autora à renovação do contrato.

Questão subsequente concerne ao valor do novo aluguel.

Sobre esse valor, o perito judicial de confiança do juízo elegeu o Método de Renda, ao contrário do Método Comparativo, escolha que recebeu críticas do Assistente Técnico dos réus.

Todavia, o perito trouxe subsídios sólidos para o método por si escolhido, como vemos nos esclarecimentos de fls. 394/407, nos quais justificou ainda, os elementos por si utilizados para a composição do cálculo do aluguel.

Tais esclarecimentos, somados ao conteúdo do laudo pericial, fls. 241/269, levam-nos forçosamente a adotar o valor de aluguel encontrado pelo expert, profissional com equidistância das partes e conhecimento técnico para a apuração do justo locativo.

O aluguel será, pois, de R\$ 18.575,00 para início 01/08/2014 (data subsequente ao término do contrato anterior, que ocorreu em 31/07/2014, conforme fls. 19), mantidas as demais cláusulas contratuais, inclusive desconto de R\$ 2.000,00 a título de bônus de pontualidade.

Vejamos, agora, a ação consignatória.

Os réus-locadores pretendem que o valor do aluguel, a ser depositado, seja o resultado da aplicação, no mês, do critério de correção monetária indicado no contrato de locação.

Salienta-se, de imediato, que essa questão somente é pertinente até 31/07/2014, pois a partir dessa data aplica-se o valor do novo aluguel, acima fixado.

Ocorre que, como comprovado pela autora, ao longo da execução do contrato certamente houve ajustes e renegociações do valor do aluguel, para montante inferior.

Em primeiro lugar, observamos que, na ação consignatória anteriormente movida, foi reconhecido o montante de aluguel equiparado ao aqui proposto pela autora, conforme sentença copiada às fls. 203/204 da ação de consignação.

Em segundo lugar, os próprios boletos para pagamento do aluguel vinham em valor inferior ao que resultaria da aplicação pura e simples do índice convencionado, fls. 205/213

4002465-11.2013.8.26.0566 - lauda 4



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

dos autos da consignatória.

Não demonstraram os réus, efetivamente, que o montante calculado pela autora estava equivocado.

Haverá diferenças a pagar, não porque os cálculos estavam equivocados, e sim por conta do novo valor de aluguel, a partir de 01/08/2014 (primeiro vencimento: 01/09/2014).

Os depósitos efetivados devem ser levantados pelos réus.

Ante o exposto (a) julgo procedente a ação renovatória para renovar o contrato de locação a partir de 01/08/2014, fixado, nessa data, aluguel de R\$ 18.575,00, com primeiro vencimento em 01/09/2014, mantidas, no mais, as demais cláusulas contratuais, inclusive o desconto de R\$ 2.000,00 (b) julgo procedente em parte a ação de consignação em pagamento para reconhecer ilegítima a recusa dos réus, sem prejuízo do direito ao recebimento da diferença retroativa ao que se venceu em 01/09/2014 e seguintes, por conta do novo aluguel.

Reconheço direito dos réus ao recebimento de diferença a título de aluguéis, a partir do que se venceu em 01/09/2014, a ser executada nestes próprios autos, nos termos do art. 73 da Lei do Inquilinato, observando-se o novo aluguel, arbitrado na renovatória, e deduzindo-se os montantes depositados judicialmente nas duas ações.

Autorizo, desde já, o levantamento de todos os depósitos efetuados, aos réus.

Como a autora decaiu de parte mínima do pedido, nas duas ações, condeno os réus nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários advocatícios, por equidade, em R\$ 7.500,00.

P.R.I.

São Carlos, 31 de maio de 2016.

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