



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: **0003198-84.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Raia Sa**
 Requerido: **Semiramis Vassiliades Pereira e outros**

Vistos.

RAIA S.A. ajuizou ação contra **SEMIRAMIS VASSILIADES PEREIRA, MARCOS VASSILIADES PEREIRA e FÁBIO VASSILIADES PEREIRA**, pedindo a renovação compulsória da locação do prédio comercial situado na Av. São Carlos nº 1325, Centro, nesta cidade, onde explora um comércio varejista de produtos farmacêuticos e perfumaria, propondo prazo de cinco anos e aluguel de R\$ 8.293,00, com reajuste anual pela variação do IGP/FGV, pagamento dos encargos, IPTU, seguro do imóvel e garantia da locação através de fiança pessoal.

Citados, os requerido contestaram o pedido, arguindo que a proposta oferecida pela requerente não atende o valor locativo real do imóvel, tampouco obedece os termos, cláusulas e condições pactuadas no contrato anterior e que a valorização do imóvel não se deu em decorrência das benfeitorias realizadas, pois consistiram em benfeitorias necessárias a conservação, manutenção e preservação do imóvel. Apresentou contraproposta com renovação da locação pelo período de quatro anos, antecipação do aluguel no valor de R\$ 50.000,00, aluguel mensal de R\$ 11.000,00 reajustáveis na forma do contrato anterior, encargos incidentes sobre o imóvel e manutenção dos fiadores com expressa anuência no contrato de renovação. Pedi a fixação de aluguel provisório não inferior a 80% do aluguel vigente e a realização de perícia para aferição do valor do aluguel e não sendo possível a renovação, pedi a improcedência do pedido.

Em réplica, a autora refutou os argumentos apresentados e insistiu no acolhimento do pedido.

Infrutífera a proposta conciliatória, determinou-se a produção de prova pericial para apurar o justo valor do aluguel e estabeleceu-se como aluguel provisório o valor da proposta inicial da locatária.

Juntou-se aos autos o laudo de exame pericial, manifestando-se as partes.

A autora apresentou laudo do assistente técnico.



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

Noticiou-se o falecimento da requerida Semiramis Vassiliades Pereira e determinou-se a suspensão do processo e habilitação dos herdeiros.

Os requeridos Marcos e Fábio informaram que são os únicos herdeiros da falecida, sendo desnecessária a habilitação dos herdeiros, pois integram o pólo passivo da ação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Marcos e Fábio são os sucessores legais de Semiranis e já estão representados nos autos, superando-se assim o fato suspensivo do andamento do processo.

Pretende-se a renovação do contrato de locação de imóvel ocupado para exploração do comércio varejista de produtos farmacêuticos e perfumaria.

As características do imóvel estão bem descritas no laudo de exame pericial (fls. 298/321). O imóvel é situado no centro comercial varejista da cidade de São Carlos, esquina com a Rua General Osório, onde encontra-se implantado o chamado “calçadão”, local privilegiado e com intenso trânsito de veículos e pedestres.

O perito judicial empregando o método comparativo direto, direcionou as pesquisas aos imóveis de uso comercial localizados na mesma região, onde encontra-se situado o imóvel. Além da localização, levou-se em consideração o padrão, o estado de conservação e área de locação.

Nas diligências efetuadas pelo perito judicial não foram localizados imóveis situados em esquina e disponíveis para locação, semelhantes ao imóvel em questão, razão por ter utilizado como amostragem imóveis locados e localizados no mesmo centro varejista.

O laudo concluiu que o justo valor locativo mensal para o imóvel é de R\$ 9.554,66.

O assistente técnico da autora concordou com o valor apurado pelo perito. Bem por isso fica superada qualquer discussão a respeito de considerar, no justo valor, a situação real do imóvel, independentemente de eventual valorização por obras e serviços promovidos pela locatária.

Os requeridos não criticaram o método utilizado pelo perito, mas entenderam ser necessária a atualização do valor da locação nos períodos de 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014. A atualização monetária é tarefa simples, decorrente apenas da



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

aplicação de índice de variação de preços, sem necessidade de atuação do perito judicial. E a rigor, nada nos autos infirma a pesquisa de preços e o critério empregado para apuração do justo aluguel, o qual deve se pautar pelo valor vigente ou sugerido para a época da renovação do contrato, não para o período atual, pois isso induziria uma revisão do próprio valor locativo.

Os contratos foram se renovando ao longo do tempo por prazos diversos, não se entrevendo prejuízo na renovação do contrato por prazo não exatamente idêntico ao anterior, porquanto nada nesse sentido se demonstrou, ou seja, prejuízo. Ademais, a redução desse prazo afetaria diretamente a ação renovatória para o período subsequente, sendo que a demora de julgamento não se deveu de modo algum à locatária. E tal prazo já venceu, seja qual for, o que torna irrelevante a discussão, senão para contaminar a nova ação.

Cuida-se de ação de acerto da relação jurídica. O autor propôs a renovação por locativo inferior àquele definido e pediu a exclusão de cláusula contratual. O réu se opôs à renovação e alvitrou valor superior. Afigura-se mais justo a partilha dos encargos processuais.

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **RAIA S. A.** contra **SEMIRAMIS VASSILIADES PEREIRA, MARCOS VASSILIADES PEREIRA e FÁBIO VASSILIADES PEREIRA**, e imponho a renovação do contrato de locação por cinco anos, para vigência a partir de 1º de setembro de 2009 até 31 de agosto de 2014, pelo aluguel mensal de R\$ 9.554,66, reajustado ao longo do tempo pelo critério estabelecido no contrato renovado, mantidas, aliás, as condições e cláusulas desse contrato renovado e os fiadores declinados na petição inicial contratuais. Incidirá correção monetária sobre as diferenças de locativos vencidos, com base no novo valor, além de juros de mora de 1% a.m., desde cada vencimento.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas e despesas processuais em igualdade.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de setembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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