


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: **0026222-39.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Magazine Luisa Sa**
 Requerido: **Ignez Moraschi Talarico e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

MAGAZINE LUIZA S.A. ajuizou **AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCATÍCIOS** em face de **IGNEZ MORASCHI TALARICO, ELIZABETH DE LOURDES TALARICO SILVA, ELIZABETH MARIA MORASCHI TALARICO, ELIETE CRISTINA MORASCHI TALARICO, ELOISA ELENA MORASCHI TALARICO, EDUARDO LUIZ GONÇALVES ROSA, THAIS TALARICO GONÇALVEZ ROSA, THIAGO TALARICO GONÇALVES ROSA, FELIPE TALARICO GONÇALVEZ ROSA**, todos devidamente qualificados.

Aduz a autora, em síntese que: a) é locatária do imóvel comercial situado na Avenida São Carlos, número 1428, desde 20/06/1983; b) o imóvel é utilizado para desempenho de sua atividade comercial nesta cidade; c) sempre honrou com os pagamentos sem atraso e; d) pretende que o contrato seja renovado pelo prazo de cinco anos, pagando o valor mensal de R\$33.365,35. Diante disso requereu a procedência da ação.

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação alegando preliminarmente carência de ação por falta de pressuposto essencial


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

(ausência do requisito previsto no artigo 71, V, CPC/73). No mérito aduziram que: a autora pretende renovar a locação pelo mesmo valor e tal valor está fora de mercado/desatualizado; c) atualmente o valor correto para locação é aproximadamente R\$50.000,00, devendo ser corrigido pelos índices oficiais nos três primeiros anos e; d) deve ser pago a título de aluguel provisório 80% da contraproposta realizada na contestação. Requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica à contestação as fls. 229/235.

As partes foram instadas a produção de provas cf. fls. 254.

Às fls. 267 foi designada perícia para apuração do valor do aluguel do imóvel.

Carreado aos autos o laudo pericial às fls. 282/315.

Encerrada a instrução judicial e deferido o prazo para apresentação de memoriais cf. fls. 428.

Os réus apresentaram memoriais as fls. 432/438 e a autora as fls. 445/451.

É o relatório. Decido

Os réus/locadores não se opõem especificamente a renovação do contrato.

A controvérsia se limita ao valor do locativo. A autora pretende pagar R\$33.365,35 mensais enquanto as requeridas entendem como correto o valor de R\$50.000,00. Ou seja, o litígio se circunscreve a **R\$ 16.634,65 (diferença entre oferta e contraproposta)**.



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\$ 49.700,00 para setembro de 2014 e 47.000,00 para junho 2013 (cf. fls. 305), ou seja, muito próximo daquilo sustentado pelos réus.

O imóvel é localizado no centro da cidade em região de grande trânsito de pessoas onde se concentram boa parte das lojas de eletrodomésticos/móveis aqui instaladas

Fica na esquina das muito conhecidas Av. São Carlos e Rua Geminiano Costa, a poucos metros do Mercado Municipal; ali predomina a ocupação comercial.

Tem uma área total construída de 1.700 metros quadrados em dois pisos/pavimentos dispondo inclusive de elevador.

Como já dito, para chegar ao valor do locativo mensal o louvado oficial adotou o método comparativo de dados de mercado, valendo-se de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, com “comparação direta” (v. fls. 304).

A maioria dos imóveis da cercania possui no máximo 2 pavimentos, não tendo sido encontrados prédios semelhantes a Shopping Centers.

Os requeridos concordaram com a metodologia utilizada pelo vistor (fls. 334).

Já a autora se insurgiu (fls. 339) a pretexto de o vistor ter incluído no “rol de elementos comparativos imóveis com áreas muito inferiores ao



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

do imóvel avaliando o que afetou diretamente o valor locativo” (textual).

Para justificar sua oposição trouxe o laudo divergente de seu assistente técnico (fls. 344 e ss).

Instado a se posicionar o vistor oficial justificou as ponderações da área construída com base em recomendações técnicas especificadas, dando ao terreno peso 5 (100%) ao mezanino o peso 2 (50% e ao terreno, utilizado como estacionamento e abrigo o piso 0,5 (10%).

Com o pavimento superior tem a utilização de área vinculada ao primeiro, plenamente justificados os 50 pontos percentuais.

A fls. 435, peticionando em termos finais, as locadoras manifestaram concordância com a renovação aguardando, apenas o arbitramento de um valor justo.

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. 304), que é plenamente viável e de larga utilização.

Essa opinião técnica deve prevalecer já que devidamente fundamentada e exarada por profissional equidistante às partes.

Nesse diapasão as seguintes ementas:

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO – Prevalhecimento do valor do aluguel apurado pelo perito louvado pelo Juízo, em detrimento do valor apontado na inicial, dada a inexistência de elementos que infirmem a conclusão pericial – Necessidade, no entanto, de que



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

o perito recalcule o valor do aluguel para o mês de agosto de 2014, quando do início do novo período de locação – Recurso não provido, com observação (TJSP, Apelação com revisão nº 1001092-94.2014.8.26.0037, Rel. Des. Sá Duarte, DJ27/06/2016).

Renovatória de locação. Posto de gasolina. Laudo do perito judicial que fundamentadamente aponta os valores locatícios devidos, bem acolhidos monocraticamente. Inexistência de motivos a impedir renovação. Apelo improvido (TJSP, Apelação nº 0029326-82.2012.8.26.0196, Rel. Des. Soares Levada, DJ 22/06/2016).

APELAÇÃO – AÇÃO RENOVATÓRIA – LOCAÇÃO – Manutenção da sentença, que se baseou nas conclusões do laudo pericial para fixar os valores dos aluguéis, único ponto controvertido entre as partes – O método comparativo se mostra o mais adequado ao caso em comento, já que assegura o exame da realidade concreta do mercado em que se insere o imóvel – Ademais, os elementos de comparação foram bem escolhidos, guardando pertinência com as características apresentadas pelo imóvel locado – Proposta extrajudicial feita pelo locatário que deixou de vinculá-lo diante da não aceitação e da alteração das circunstâncias negociais – Negado provimento (TJSP, Apelação nº 0150398-33.2012.8.26.0100, Rel. Des. Hugo Crepaldi, DJ 04/08/2016).

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).

Deve, no mais, ser acolhido o fiador indicado pela autora,


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

Por tais razões **DETERMINO a renovação compulsória** do contrato de locação comercial de fls. 09 e ss por 05 (cinco) anos, de 20/06/2013 a 19/06/2018.

Acolhendo, entretanto, a estimativa do perito judicial, e não aquela proposta pela autora, fixo o valor do aluguel mensal em R\$ 47.000,00 (para junho de 2013). O valor será corrigido anualmente a partir de julho de 2013, conforme variação acumulada do IGP-M/FGV. As demais condições contratuais ficam mantidas.

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 acrescidas 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 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.



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

Nesse sentido:

(...) O valor locativo pactuado entre as partes deve ser observado para fins da renovação. Discussão restrita ao valor do aluguel. Hipótese de mero acerto, em que as verbas sucumbenciais devem ser repartidas entre as partes. Precedentes do sTJ e deste Tribunal. Recurso provido. (TJSP, Apelação nº 4005443-04.2013.8.26.0002, Re. Des. Milton Carvalho, DJ 03/03/2016).

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

Ambas as partes, portanto, respondem pelas verbas de sucumbência. Fixo os honorários definitivos do perito em **R\$ 21.252,00**. Como a autora já fez os depósitos (fls. 269 e 415/417) caberá aos requeridos restituir a ela metade do que foi dispendido, ou seja, **R\$ 10.626,00**, com correção a contar das datas em que o dinheiro foi disponibilizado nos autos.

As custas serão rateadas na proporção de 50% para cada polo da ação. Fixo honorários advocatícios ao procurador da autora em 10% do valor do aluguel aqui fixado e ao procurador dos requeridos também em 10% sobre o valor do aluguel.

A fiança seguirá o que já deliberei.

P.R.I.

São Carlos, 12 de agosto de 2016.

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