



**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**

### CONCLUSÃO

Em 09/04/2014 18:45:15, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0000212-26.2010.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Renovatória de Locação - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Claro S/A**  
 Requerida: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos I Spe Ltda e Encalso Construções Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Claro S/A** move ação em face de **Encalso Construções Ltda** e **Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos - SPE - Ltda**, dizendo que é locatária do imóvel da ré Encalso Construções Ltda, situado nesta cidade, constituído por uma área de terras com 375m², encravada em uma área maior, cuja finalidade é a instalação de Estação Rádio-Base para desenvolvimento da atividade de exploração do serviço de telefonia celular pela autora. O contrato de locação fora firmado em 10.07.2005, com término para 09.07.2010. Pretende a continuidade da locação em vigor, renovando a locação por 5 anos, pelo valor mensal de R\$ 1.198,86, adotando-se as demais cláusulas do contrato anterior. A não renovação do contrato de locação gerará prejuízos ao seu fundo de comércio e à clientela adquirida. O índice de correção monetária será o IPCA. Pede a procedência da ação, impondo-se às rés os ônus da sucumbência. Documentos às fls. 10/68.

A ré Encalso Construções Ltda contestou às fls. 75/79 sustentando ser parte ilegítima para responder pela demanda, pois transferiu o imóvel da matrícula nº 119.833 do CRI local para a corré, motivo pelo qual deve ser excluída do polo



**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**

passivo da lide. No mérito, o valor de mercado do imóvel locado é estimado entre R\$ 2.500,00 e R\$ 2.800,00, apurando-se a média de R\$ 2.666,66, corrigindo-se esse valor pelo IPCA. Improcede a demanda. Documentos Às fls. 80/119.

Réplica às fls. 127/134. Pela decisão de fl. 148, a corrê Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - SPE - Ltda foi admitida no pólo passivo, a qual foi citada e contestou (fls. 161/165), sustentando que é a titular do domínio do imóvel locado, motivo pelo qual a Encalso deverá ser excluída da lide. O valor médio para a locação é de R\$ 2.666,66, a ser corrigido pelo IPCA, devendo a autora arcar com o IPTU e demais cláusulas contratuais. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 178/183. Laudo pericial às fls. 227/247. Esclarecimentos do perito às fls. 256/257. Outro laudo pericial às fls. 278/307. As rés concordaram com o valor apurado pelo perito. Impugnação ao laudo às fls. 316/317. Nos memoriais de fls. 323/330, as partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

O contrato de locação de imóvel não residencial firmado entre as partes consta de fls. 41/52. O prazo de locação originariamente foi estabelecido em 5 anos, iniciando-se em 10.07.2005 e término em 09.07.2010 (cláusula 4.1 de fl. 41). A propositura da ação foi tempestiva (07.01.2010).

O imóvel locado é objeto da matrícula nº 123.150 do CRI local, conforme certidão de fl. 98. Por força do registro 07/M. 119.833, de 05.01.2010, referido imóvel passou ao domínio da corrê Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - SPE - Ltda.

Deste modo, a corrê Encalso Construções Ltda é parte ilegítima para responder aos termos desta demanda. Excluo-a da lide nos moldes do inciso VI, do art. 267, do CPC.

Os laudos periciais, suficientemente fundamentados, utilizando o método comparativo de dados do mercado, que é considerado como sendo o método direto e mais seguro, tanto que recomendado pelo IBAPE-SP, apuraram o seguinte: 1) o de fls. 227/247 identificou locativo mensal para julho/2010 da ordem de R\$ 2.041,90. Considerou como parâmetros terrenos com características físicas similares ao avaliando, tomando como fator primordial para o fim comparativo a destinação do imóvel locado (fl. 244). Destacou que no último ano houve



**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**

considerável valorização no mercado imobiliário em todas as regiões da cidade e, no caso em tela, a valorização também decorreu devido à implantação de um loteamento no local (Parque Eco-Tecnológico Damha São Carlos); 2) o perito avaliador de fls. 278/307 trouxe elementos objetivos capazes de expungir as dúvidas suscitadas pela autora que visavam desmerecer o anterior trabalho pericial, os quais se mostram convincentes e superiores à genérica impugnação apresentada às fls. 316/317.

O perito à fl. 281 destacou que "a localização e a situação topográfica, exatamente sobre um divisor de águas, do qual se avista tanto a região do Varjão quanto o centro da cidade e região dos Residenciais Damha, conferem ao imóvel em questão uma excepcional potencialidade para a instalação de torres de telefonia celular".

Quanto às impugnações da autora lançadas às fls. 251/253 e 259/261, o perito à fl. 284, até mesmo por uma questão de pura praticidade, descartou a hipótese de carrear elementos de pesquisa em cidades distintas, entendendo que as médias dos valores locativos entre tais cidades, que são da mesma região de São Carlos, possuem pequena variabilidade entre si. Buscou os elementos situados na cidade de São Carlos, aproveitando os dados de pesquisa relacionados no primeiro laudo, e completou as informações com os índices locais de acordo com a PGV do Município, as distâncias ao centro da cidade e as áreas superficiais. À fl. 286 o perito observou que "para servir de local para uma Estação Rádio-Base, o imóvel deve possuir características muito peculiares, em termos de localização e de topografia, atributos esses reconhecidos pelo mercado, pelos proprietários e pelas próprias operadoras do sistema de telefonia celular, daí existir um mercado próprio para tais imóveis. A quantidade de imóveis com tais atributos peculiares é diminuta ao passo que a procura é grande. Desta relação "oferta versus procura" é que se estabelece o preço de mercado".

O perito apropriadamente destacou a fl. 285: "em relação aos dados que constam da pesquisa do primeiro laudo, a requerente teceu críticas que no entender do signatário são infundadas, visto que a localização, o valor locativo e a data de referência, bem como a fonte de informação, foram todas apresentadas de modo explícito, conforme exigem as Normas e como consta de fl. 237/239. ...Além disso, não trouxe a requerente qualquer dado sério que viesse infirmar os elementos de pesquisa relacionados pelo primeiro perito, bem como, apesar de ter indicado assistente técnico, não trouxe qualquer outro elemento colhido por si própria ou por tal assistente que viesse a fundamentar suas críticas."

A metodologia e procedimentos utilizados pelo perito para a avaliação do imóvel locado



**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**

estão explicitados às fls. 289/290. Adotou para a hipótese vertente dos autos o Método Comparativo de Dados de Mercado e tratamento da amostra por Inferência Estatística, através do qual se obtém o modelo matemático que expressa o valor locativo do avaliando e função de suas características (fls. 290). No desenvolvimento desse aplicativo (fl. 290/293), o perito identificou o valor locativo de mercado do imóvel em julho/2010 como sendo R\$ 2.094,00, que é acolhido para os fins da renovação.

A impugnação de fls. 316/317 é manifestamente inconsistente, não resistindo aos elementos objetivos catalogados, fundamentados e concluídos pelos dois laudos periciais. A ré rendeu-se ao valor do laudo, conforme fl. 330.

A autora demonstrou com suficiência as condições para a renovação do contrato; tanto o autor quanto a ré são legítimos sucessores do contrato de locação ora renovado, questão já explicitada nos fundamentos anteriores.

A ré em verdade se limitou a contestar o valor do aluguel proposto. Se por um lado o valor indicado pela autora ficou muito aquém do valor real de mercado, o valor indicado pela ré também ficou pouco além do quanto apurado pela perícia. As demais cláusulas do contrato de locação originário (fls. 41/49) subsistirão. Ambas concordaram com o reajuste monetário do valor do aluguel pelo IPCA.

A diferença do valor do aluguel a partir de 10/07/2010 será excutida nos termos do art. 475-B e J, do CPC, neste mesmo processo, nos exatos termos do art. 73, da Lei 8245. Sobre o valor de cada diferença mensal incidirá correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada aluguel.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para renovar o contrato de locação não residencial de fl. 41/49, por 5 anos, a partir de 10/07/2010 até 09/07/2015, entre a ré ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA (locadora) e a autora CLARO S/A (locatária), arbitrando o aluguel mensal a partir de 10/07/2010 no valor de R\$ 2.094,00, a ser reajustado anualmente pelo IPCA. O valor da diferença de aluguel a partir de 10/07/2010 será excutido nos termos do art. 475-B e J, do CPC, neste mesmo processo, nos exatos termos do art. 73, da Lei 8245. Sobre o valor de cada diferença mensal incidirá correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada aluguel. Aplicando-se o princípio da proporcionalidade constata-se que a autora sucumbiu em 2/3 do litígio quanto ao valor do arbitramento ora definido, enquanto a ré sucumbiu em 1/3 da sua pretensão. À vista disso, a autora pagará à ré, a título de honorários advocatícios, 12% sobre o valor dado à causa, com



**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**

reajuste monetário desde o seu ajuizamento. Custas processuais e despesas periciais: 2/3 por conta da autora e 1/3 pela requerida.

Extingo o processo, sem resolução de mérito, em relação à ré ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA, parte ilegítima para figurar no polo passivo, nos termos do inc. VI, do art. 267, do CPC. Condeno a autora a pagar a essa ré, R\$ 1.000,00 de honorários advocatícios, com reajuste monetário a partir de hoje.

P.R.I.

São Carlos, 14 de abril de 2014.

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