

**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 Digital nº: **1010501-88.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Sergio Hernandes de Paula**  
 Requerido: **Ricardo Freire Gonçalves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Sergio Hernandes de Paula** ajuizou ação renovatória de locação contra **Ricardo Freire Gonçalves** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de locação de imóvel não residencial com o réu em 17.07.2007, com prazo de cinco anos, findo em 16.07.2012 e renovado mediante ação judicial até 16.07.2017, conforme sentença proferida nos autos nº 0013475-91.2011.8.26.0566. No local, está instalado o estabelecimento do Auto Posto Xingu Ltda, o qual conquistou boa fama e clientela nesta cidade, tendo o autor adimplido em dia suas obrigações, tais como pagamento dos alugueres, tributos e demais encargos da locação, motivo pelo qual faz jus à proteção de seu ponto comercial nos termos do artigo 51, da Lei de Locação. Discorreu sobre o preenchimento dos requisitos legais e pela necessidade de renovação do contrato de locação, estabelecendo-se o valor do aluguel em R\$ 9.499,35. Na hipótese de improcedência, sustentou a necessidade de fixação de indenização por perdas e danos, além dos lucros cessantes que devem ser custeados pelo réu. Juntou documentos.

O réu foi citado e apresentou contestação. Argumentou que o autor não montou seu negócio no local, mas se utilizou de toda a estrutura disponibilizada pelo réu, pois antes do início da locação em 17.07.2007 já havia um posto de combustíveis instalado no local. Disse que o valor proposto não é condizente com a realidade do mercado locatício, conforme laudos de avaliação apresentados por imobiliárias da cidade. Aduziu que nos termos do contrato é vedado ao locatário realizar benfeitorias no imóvel, sob pena de perdê-las em favor do locador, sem prejuízo da possibilidade de exigência de reposição

**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**

da coisa ao estado anterior. Argumentou ser incabível o pedido de indenização por perdas e danos. Afirmou não ter mais interesse na continuação da locação e por isso deseja a retomada do imóvel, até porque a locação não pode se perpetuar indefinidamente. Por isso, pugnou pela improcedência do pedido do autor, deferindo-se a retomada do imóvel. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Foi determinada a produção de prova pericial, sobrevivendo a apresentação de quesitos e o laudo foi juntado aos autos; as partes, então, se manifestaram sobre seu conteúdo.

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação proposta pelo autor contra o réu tendo por objeto o imóvel onde o primeiro desenvolve atividade empresarial de revenda e distribuição de combustíveis.

Não se questionou sobre o preenchimento dos requisitos do artigo 51, da Lei nº 8.245/1991, os quais estão presentes na hipótese dos autos e o réu não indicou as exceções de retomada previstas no artigo 52, da mesma lei. O pedido de retomada, nesta medida e da forma como deduzido pelo réu, carece de amparo legal. Não houve oposição às demais cláusulas do contrato, em especial a garantia fidejussória, que continuará a mesma do contrato anterior.

O questionamento do réu sobre o valor do locativo pago atualmente pelo autor, por não corresponder ao valor de mercado, mostrou-se insubsistente, porque o perito judicial apurou que o valor de mercado do aluguel do imóvel, na média, era de R\$ 9.357,00 para julho de 2017 (fl. 280), cifra muito próxima daquela ofertada pelo autor e paga atualmente, qual seja, R\$ 9.499,35.

Neste cenário, deverá ser acolhido o pedido do autor, nos termos em que formulado, porque o valor proposto e estabelecido por força de sentença proferida em ação renovatória precedente a esta (considerada a atualização monetária), respeita o valor de mercado apurado em perícia judicial.


**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**

Em relação ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao advogado do autor, o artigo 85, *caput*, e seu § 2º, dispõem que: *Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.*

Não se pode mensurar, com exatidão, o proveito econômico obtido pelo autor, de modo que restaria a adoção do valor atualizado da causa como base de cálculo para os honorários.

No entanto, ante o valor atribuído na inicial, é certo que a aplicação fria do dispositivo, sem a observância dos critérios elencados em seus incisos I a IV representaria uma ilogicidade no sistema, uma vez que a verba remuneratória devida ao advogado superaria os próprios contornos da controvérsia, de modo que é necessário adequar o valor da verba aos critérios ali previstos, eis que representam balizas qualitativas ao julgador no tocante à definição deste valor.

Portanto, analisando estes critérios, a fixação da verba honorária em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é medida que atende e respeita a objetividade idealizada pelo legislador sem olvidar da finalidade remuneratória que os honorários possuem para com o advogado, em claro juízo de razoabilidade e proporcionalidade, do que não pode se descuidar sob o fundamento de respeito à letra da lei.

Mais do que isso, deve o intérprete cuidar para que a aplicação pura e simples de determinado dispositivo legal não acabe por se traduzir em verdadeira injustiça no caso concreto. Ademais, foram seguidas as balizas delineadas pelo próprio legislador, no que tange aos critérios para se definir o valor devido, sempre em respeito ao trabalho realizado.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para renovar o contrato de locação mantido entre autor e réu por 05 (cinco) anos, com vigência de 17 de julho de 2017 até 16 de julho de 2022, fixando-se o valor do aluguel em R\$ 9.499,35 (nove mil,**



**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**

**quatrocentos e noventa e nove reais e trinta cinco centavos), considerado para julho de 2017, mantidas as demais cláusulas nos mesmos moldes e condições. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 15 de maio de 2018.

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