

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

| |
|-----------------|
| SENTENÇA |
|-----------------|

| | |
|------------------|---|
| Processo nº: | 1003761-51.2015.8.26.0566 |
| Classe - Assunto | Renovatória de Locação - Locação de Imóvel |
| Requerente: | Ligia Manuela Viviani - Me |
| Requerido: | Condomínio Civil do Shopping Iguatemi São Carlos e outro |

LIGIA MANUELA VIVIANI - ME ajuizou ação contra **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING IGUATEMI SÃO CARLOS E OUTRO**, pedindo a renovação compulsória de contrato de locação comercial, para vigorar por mais sessenta dias, ofertando pagamento mensal mínimo de 7% sobre o total das vendas, ou então R\$ 4.489,39, haja vista o impasse entre as partes.

Citado, o réu contestou o pedido, no tocante ao valor locatício oferecido, propondo R\$ 6.050,00.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova pericial.

Juntou-se aos autos o laudo de exame pericial, sobrevindo manifestação das partes e laudo crítico.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É desnecessário fazer com que os autos retornem ao perito judicial, pois a divergência apresentada pelo assistente técnico do réu já foi analisada e esclarecida pelo perito, incorreta a assertiva de omissão, lançada a fls. 517. Nem se diga descumprida a regra constante do artigo 477, § 2º, do Código de Processo Civil, que pretende o aclaramento da questão, sem exigir que perito e assistentes alcancem a mesma conclusão.

O impasse está apenas no novo valor do aluguel mensal.

1003761-51.2015.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A autora comercializa artigos de óptica, dentre outros, e ocupa um pequeno espaço no Shopping Center local, 32,80 m² de área privativa.

O perito judicial pesquisou o valor dos aluguéis vigentes em outras unidades do mesmo empreendimento e, após o necessário tratamento, estimou o justo aluguel para o prédio ocupado pela autora em R\$ 4.402,57 (fls. 448).

Tal conclusão mereceu, enfim, a concordância da autora (fls. 458), pois tal resultado foi obtido após a análise, pelo perito judicial, do laudo crítico do assistente, conduzindo à pesquisa de outros contratos de locação

Discordou o réu, amparado no laudo de seu assistente técnico, criticando a utilização de elementos de comparação diversos, embora pudesse, o perito judicial, aplicar o método comparativo utilizando apenas os espaços locatícios semelhantes aos da autora. Tanto é que seu assistente estimou o aluguel em R\$ 5.429,00 (fls. 472).

Mas o perito judicial justificou a contento seu critério (v. Fls. 510/513), não havendo restrição à utilização de amostras atinentes a imóveis de dimensões diversas daquele objeto do contrato em questão, utilizando uma variável "área" na fórmula de tratamento (fls. 511). E também quanto à média obtida considerando o valor pago por estabelecimentos que exploram alimentação (fls. 512/513).

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **LÍGIA MANUELA VIVIANI ME.** contra **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS**, e imponho a renovação do contrato de locação por sessenta meses, para vigência a partir de 1º de novembro de 2015, pelo aluguel mensal de 7% do faturamento bruto, respeitado o valor mensal mínimo de R\$ 4.402,57, 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. Incidirá correção monetária sobre as diferenças de locativos vencidos, com base no novo valor, além de juros de mora de 1% a.m., contados a partir do trânsito em julgado desta decisão (cfe. TJSP, Apelação n.º 0104880-88.2010.8.26.0100, Rel. Des. Gilberto Leme, j. 05/02/2018).

Responderá o réu pelas custas processuais, pelos honorários já arbitrados do perito judicial, pelos honorários do assistente técnico da autora, fixados em 2/3 do valor atribuído ao perito judicial, sempre com correção monetária desde a data do desembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, estimados em 10% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de fevereiro de 2018.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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