


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br
SENTENÇA

Processo nº: **0013475-91.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Sergio Hernandes de Paula**
 Requerido: **Ricardo Freire Gonçalves**

SÉRGIO HERNANDES DE PAULA ajuizou ação contra **RICARDO FREIRE GONÇALVES**, pedindo a renovação compulsória da locação do prédio comercial situado na Rua Dom Carmine Rocco nº 55, Jardim Tangará, nesta cidade, onde explora um posto revendedor de combustíveis, propondo prazo de cinco anos e aluguel de R\$ 4.239,96, mantidas as demais condições do contrato renovando, exceto no tocante ao quarto parágrafo da cláusula décima-oitava, cuja exclusão preconiza.

Citado, o requerido contestou o pedido. Preliminarmente argüiu o descumprimento da cláusula 18ª do contrato de locação que versa sobre a prorrogação da locação e a falta de documentos que comprovem a idoneidade financeira da fiadora indicada em substituição. Quanto ao mérito contestou o argumento do autor que alega que montou a empresa denominada Auto Posto Xingu Ltda, pois antes da locação, no local já se explorava o comércio varejista de combustíveis e lubrificantes para veículos com toda a infraestrutura já montada, passando o autor somente a explorar seu negócio e pretendem que o aluguel seja renovado pelo valor de R\$ 14.600,00. Afirmaram ser inadmissível a exclusão da cláusula 18ª, pois não houve oposição à referida cláusula quando da contratação da locação e incabível o requerimento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes pela não renovação da locação.

Em réplica, a autora rebateu as preliminares argüidas e insistiu no acolhimento do pedido.

Foi infrutífera a proposta conciliatória.

A decisão de saneamento (fls. 244/verso), afastou a preliminar argüida na contestação e deferiu a produção de prova pericial para apurar o justo valor do aluguel.

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

O réu apresentou laudo do assistente técnico.

Designada nova audiência conciliatória, a mesma restou infrutífera, reiterando as partes os termos das manifestações anteriores, sem necessidade de produção de outras provas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

Pretende-se a renovação do contrato de locação de imóvel ocupado por posto revendedor de combustíveis e derivados.

As características do imóvel estão bem descritas no laudo de exame pericial (fls. 341/372). O imóvel possui boa condição de localização e acessibilidade (fls. 355).

O perito judicial percorreu inúmeros postos de combustíveis da cidade, de porte comparável com o avaliado e, em grande parte deles, o imóvel pertencia ao próprio empresário, não servindo como amostra, justificando por isso a opção pelo “método comparativo de dados de mercado” (fls. 352/354) para o estabelecimento do justo aluguel.

O perito verificou uma variação nos valores locativos, atualizados para a data da renovação do contrato, entre R\$ 6.200,00 e R\$ 8.300,00 aproximadamente, para postos que vendem entre 13.000 a 220.000 litros de combustível por mês, potencial este que apresenta o posto avaliado, segundo se apurou nos livros de movimentação de combustíveis (fls. 354).

O laudo concluiu que o justo valor locativo mensal para o imóvel é de R\$ 7.177,00.

O autor criticou a utilização da média aritmética entre as locações de outras empresas do mesmo ramo situadas em pontos diferentes e com dimensões e galonagem de vendas muito superiores a sua. Sucede que o perito judicial analisou as pesquisas e as homogeneizou, consoante apresentado na planilha de fls. 372, critério que é científico e mais adequado do que a singela utilização de uma média aritmética, pois a média desconsidera os desvios inerentes a cada amostra. É preciso primeiramente “igualar”, “aproximar” as amostras.

Enfim, acolhe-se o valor alvitado pelo perito judicial.

É desnecessário discutir as circunstâncias e condições em que formado o fundo de comércio, importando apenas destacar o direito do empresário, concretamente, à renovação compulsória da locação. Objetivamente atende os requisitos legais.

O fiador João Francisco de Paula faleceu. Permanecerá como fiadora a viúva, Bernardina Hernandes de Paula, que anuiu expressamente. Eram casados no regime da comunhão universal de bens, presumindo-se a idoneidade financeira, à falta de demonstração em sentido contrário, pois já figurava no contrato renovando, inclusive com


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

expressa indicação de bem imóvel para realização da garantia (v. fls. 28).

Por previsão contratual, o locatário não poderá vender ou ceder de qualquer forma o comércio ora explorado no prédio a terceiros sem o consentimento por escrito do locador, que ficará na hipótese tendo preferência na aquisição do comércio em si.

A cláusula certamente foi negociada e livremente pactuada pelas partes, desconvidando alteração unilateral, a pedido do autor.

Está mal redigida, pois a interpretação extraída não é de impor ao locatário a prévia anuência do locador, na alienação ou cessão do estabelecimento comercial para terceiro. O que se detecta é a necessidade de cientificar o locador, que tem preferência na aquisição do comércio. E nisso não há razão jurídica para interferir, pois questão meramente negocial. Vislumbra-se a hipótese de o locador refletir sobre continuar na atividade negocial, caso o locatário se interesse em transferir para outrem, cumprindo-lhe então comunicar previamente. O descumprimento da cláusula pode justificar pedido indenizatório.

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 **SÉRGIO HERNANDES DE PAULA** contra **RICARDO FREIRE GONÇALVES**, e imponho a renovação do contrato de locação para vigência de 17 de julho de 2012 até 16 de julho de 2017, mantidas as condições do contrato renovando, exceto a substituição do fiador por Bernardina Hernandez de Paula, e fixado o novo locativo no valor de R\$ 7.177,00, mantidas as demais cláusulas 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 janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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