



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2020.0000772541**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000577-74.2015.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante [REDACTED], é apelado PRIME ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROSANGELA TELLES (Presidente sem voto), TAVARES DE ALMEIDA E CAMPOS PETRONI.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

**ALFREDO ATTIE**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **PERUÍBE**

APELANTE : [REDACTED]

APELADA: **PRIME ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**VOTO N.º 12.357**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISIONAL DE ALUGUEL.**

Arbitramento em sentença de aluguel em valor superior ao pedido certo formulado na inicial. Julgamento “ultra petita”. Ofensa ao princípio da congruência do pedido (artigo 492, CPC). Laudo pericial indicando locativo em valor excessivamente discrepante daquele pleiteado pelo autor e daquele defendido pela ré. Ré que expressamente pugnou pela improcedência do pedido e manutenção do aluguel nos patamares então vigentes, de R\$ 9.611,00 (já com o reajuste anual do mês de fevereiro/2016). Acolhimento na sentença do laudo pericial. Julgamento “ultra petita” que impõe ao Tribunal a redução aos limites do pedido. Recurso provido em parte, mantida a improcedência do pedido inicial e, por corolário, o valor do aluguel anteriormente vigente à época da propositura da ação, ou seja, R\$ 9.611,00 (já com o reajuste anual do mês de fevereiro/2016), obedecidas, no mais, as cláusulas contratuais do pacto locatício firmado pelas partes. **RECURSO PROVIDO EM PARTE.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Vistos.

Cuida-se de ação revisional de aluguel, cujo pedido foi julgado improcedente na sentença de fls. 1135/1138, direcionando os ônus sucumbenciais ao autor que pagará as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Opostos embargos de declaração pela autora às fls. 1140/1148 foram rejeitados pela decisão de fls. 1149.

Apela o autor (fls. 1151/1191), alegando inabilidade do corretor de imóveis para atuar como perito. Discorre sobre a exigência de o laudo ser elaborado por um engenheiro, a fim de examinar o imóvel, a região onde está situado, os LMC do locatário, locativos de imóveis similares na região, concorrência

2

na região, e outros dados necessários à composição do valor do locativo. Pugna pela anulação da sentença, a fim de ser realizada perícia por profissional qualificado, com formação de engenheiro ou arquiteto. Argumenta que o perito apontou equivocadamente a causa de pedir inicial, uma vez que a alegação inicial foi de que o valor do aluguel estava além do mercado, e não aquém como disse o perito e, partindo de premissa equivocada, o perito procurou argumentos para majorar o aluguel em excessivo percentual de 216%. Aduz que o perito errou no exame da metragem do imóvel: a) apontando que tem 840,00 m<sup>2</sup>, sendo que 28,00 de frente para a av. [REDACTED] e 30,00 de frente para a avenida [REDACTED], porém, as medidas do imóvel são menores, como apontado pelo assistente-técnico do apelante às fls. 968; b) indicando que a área construída no imóvel é 343,00 m<sup>2</sup> e a área desprovida de construção é de 415,00 m<sup>2</sup>, sendo que tais erros prejudicaram a avaliação do locativo. Insurge-se contra a utilização de ofertas de imóveis dissemelhantes na região como paradigmas, pois compara coisas díspares e deixa de aplicar sobre os valores encontrados o redutor determinado pela norma técnica. Observa que o assistente-técnico ligou para as imobiliárias apontadas pelo perito e foi informado que os valores dos aluguéis consultados pelo perito eram superestimados e não representavam a oferta final, e ainda encontravam-se desocupados, o que contraria a justificativa do perito para não aplicar o fator de oferta. Anota ter localizado anúncio de imobiliária que indica preço médio do metro quadrado na cidade em torno de R\$ 17,25/m<sup>2</sup>, bem inferior ao valor praticado pelo perito, de R\$ 25,08, concluindo pelo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

aluguel abusivo de R\$ 21.000,00. Aponta erro do perito ao comparar salão comercial com terreno, desatendendo as normas técnicas da ABNT. Argumenta que o posto de gasolina objeto da avaliação localiza-se no centro da cidade, contando com elevado fluxo de pedestres e não de veículos, sendo o último posto de combustível em uma avenida com seis postos anteriores, o que não foi considerado pelo perito, mas impacta na correta avaliação. Refuta a observação do perito de que a escassez das atividades empresariais em nada modifica o panorama da avaliação, pois o contrato de locação é comercial, assim, o valor da locação deve refletir o mercado. Assevera que o laudo de fls. 919/949 desatende às normas técnicas NBR 14653-1: 2001, e a Resolução 345 da CONFEA. Aponta sentença ultra petita, uma vez que o pedido inicial apresentado é o limite da sentença e, uma vez não apresentada reconvenção, o d. juiz deveria limitar o, valor da locação a R\$ 8.965,00, até porque a ré pugnou às fls. 76 pela manutenção do aluguel nos patamares atuais.

3

O recurso é tempestivo e foi preparado.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 1200).

Recebe-se o apelo no efeito devolutivo (art. 1.010, §3º, c/c art. 1.012, § 1º, ambos do CPC e art. 58, V, da Lei 8.245/91).

**É O RELATÓRIO.**

O autor ajuizou ação revisional de aluguel, alegando, em síntese, que, na data de 01/02/2009, firmou com a ré contrato de locação comercial do imóvel situado na [REDACTED], nº [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], no qual instalou um posto de gasolina, com término em 31/12/2023, mediante o pagamento de aluguel atual de R\$ 8.965,00. Pretende a redução do aluguel, com base no laudo apresentado que apurou o locativo de R\$ 5.850,00, alegando que a quantia paga destoa dos demais estabelecimentos que atuam no mesmo ramo comercial na região. Pugna pela anulação do laudo pericial e da sentença, com imediato julgamento da ação, aplicando-se a teoria da causa madura. Alternativamente, pleiteia o acolhimento do pedido formulado pela apelada na contestação de manutenção do aluguel ao valor cobrado na propositura da ação.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Razão em parte assiste ao autor.

Na decisão de fls.898 a d. juíza acolheu o requerimento do autor e destituiu o perito nomeado à fls. 157 por ter qualificação técnica diversa daquela necessária à prova pericial, para apuração do valor locatício de acordo com as características do imóvel objeto da locação comercial. Nomeou outro perito em substituição.

4

Realizada a perícia, a MM. Juíza *a quo* tomou como parâmetro as conclusões do laudo pericial, fazendo constar que o valor a que chegou o perito é justo e razoável e encontra respaldo na prática de mercado, e no dispositivo, julgou improcedente o pedido, condenando o autor ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Era de rigor que constasse na sentença, mais especificamente no dispositivo, qual o valor do novo aluguel a ser considerado. Porém, não obstante a oposição de embargos de declaração, prevaleceu a omissão.

De qualquer forma, transparece que a sentença é *ultra petita* ao acolher o laudo pericial sem observância aos limites objetivos da lide.

O perito apurou locativo de R\$ 19.600,00, extremamente excessivo, se comparado com o valor proposto pelo autor, e até mesmo pela ré.

O autor apresentou laudo técnico (fls. 39/47), que apurou o locativo de R\$ 5.850,00.

Em sua defesa, embora tenha apresentado laudo técnico, a ré expressamente pugnou pela improcedência do pedido com a manutenção do aluguel nos patamares vigentes à época, de R\$ 9.611,00 (já com o reajuste anual do mês de fevereiro/2016; fls. 76).



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Nesse cenário, ainda que pronunciadas as intenções de ambas as partes quanto ao valor do locativo, era necessária a realização de perícia, a fim de se apurar qual o valor do aluguel de mercado e de qual tese ele mais se aproximaria, mas a legislação impede o acolhimento do laudo pericial se a conclusão do perito ultrapassar os limites da lide, principalmente no caso em estudo, em que o valor apurado pelo perito é excessivamente discrepante daqueles defendidos pelo autor e pela ré.

5

Decidir a demanda, fixando aluguel em valor excessivamente superior àqueles expressamente pleiteados por ambas as partes, consiste, em verdadeiro ultraje aos artigos 141 e 492, ambos do CPC, *in verbis*:

Artigo 141: O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte.

Art. 492, caput: É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

A ré, frisa-se que não pugnou pela apuração do valor de mercado do aluguel, mas expressamente pediu a manutenção do locativo então em vigor, ou seja, de R\$ 9.611,00 (já com o reajuste anual do mês de fevereiro/2016; fls. 76), portanto, não poderia a d. juíza fixar o valor além daquele pleiteado pelo réu locador.

Em verdade, é manifesta a ofensa ao princípio da congruência (ou correlação) da sentença ao pedido.

Ensina Cândido Rangel Dinamarco sobre sentença *ultra petita*:

Decidir nos limites da demanda proposta (art. 141) significa não ir além ou fora deles nem ficar aquém. Eis a primeira das grandes regras em que se desdobra a exigência legal de correlação entre a tutela jurisdicional e a demanda – ou regra da adstrição do juiz a esta. Se o juiz pudesse extravasar tais limites, dispondo sobre algo ou para alguém que não figure nela ou com fundamento em fato não alegado, com isso estaria comprometendo a efetividade da garantia constitucional do contraditório, pois poderia surpreender as



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

partes, ou mesmo terceiro não integrado ao processo, com um resultado do qual não se houvessem defendido (...) Ir além da demanda é prover sobre o objeto quantitativamente mais amplo que o pedido (decisão *ultra petita*). É decidir sobre um mais quando se pediu um menos. A proibição de extravasar os limites da demanda é uma legítima limitação ao exercício da jurisdição (DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, Malheiros, 2017, 7ª edição, item 1.124, pg. 326).

Nesse sentido, confiram-se os julgados em casos análogos:

(...) Apelação de Morocó Participações e Comércio Ltda. (locadora): apuração do valor de mercado da locação que se revelou superior àquele postulado pela locadora em sua petição inicial (em cumprimento à exigência do artigo 68, I, da Lei n.

6

8.245/1991). Impossibilidade de adoção do valor apurado no laudo pericial, sob pena de se incorrer em julgamento *ultra petita*. Sentença que deve se ater aos limites objetivos da lide (artigos 141 e 492 do CPC). RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 0001948-14.2013.8.26.0586, rel. Mourão Neto, Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado, j. 09/10/2018).

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – AÇÃO REVISIONAL – Contrato de locação de terreno – Locatário que realizou obras e benfeitorias Revisão do aluguel apenas do terreno – Possibilidade - Fixação do valor do aluguel pelo determinado na perícia – Descabimento Valor superior ao pleiteado na inicial - Litigância de má-fé não configurada - Ação procedente – Recursos parcialmente providos. (Ap. 0018662-41.2012.8.26.0309, rel. Melo Bueno, Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado, j. 10/07/2017).

Ação renovatória de locação com pedido de redução do valor do aluguel. Sentença de parcial procedência. Apelo dos réus locadores. Afastamento das preliminares de nulidade da sentença. Omissão no relatório que foi suprida nos embargos de declaração. Omissão na fundamentação que não trouxe prejuízo aos réus. Questão que poderá ser revista e reformada no julgamento da apelação. Sentença extra petita, que acolheu o pedido inicial para que os autores possam explorar comercialmente a venda de artigos de couro e acessórios em geral. Ausência de alegação a esse respeito na inicial. Nulidade apenas no que extrapolou o pedido inicial. (...) Considerando que os valores do locativo apurados pelo perito e pelo assistente técnico, após o recálculo feito neste julgamento, superaram aquele apontado pelos locadores em contraproposta formulada na contestação, este deve ser observado, sob pena de julgamento *ultra petita*. Ação julgada parcialmente procedente. Apelação parcialmente provida. (Ap. 0600506-16.2008.8.26.0011, rel Moraes Pucci, j. 01/08/2016).

Constatado que a sentença foi além da demanda, provendo sobre o objeto quantitativamente mais amplo que o pedido, em julgamento *ultra petita*, cabe ao Tribunal reduzi-la aos limites do pedido.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Conforme ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery<sup>1</sup>, o autor fixa os limites da lide e da causa de pedir na petição inicial (CPC 492), cabendo ao juiz decidir de acordo com esse limite. É vedado ao magistrado proferir sentença acima (ultra), fora (extra) ou abaixo (citra ou infra) do pedido. Caso o faça, a sentença estará eivada de vício, corrigível por meio de recurso.

7

Nesse contexto, o recurso é provido em parte, mantida a improcedência do pedido inicial e, por corolário, o valor do aluguel anteriormente vigente à época da propositura da ação, ou seja, R\$ 9.611,00 (já com o reajuste anual do mês de fevereiro/2016; fls. 76), obedecidas, no mais, as cláusulas contratuais do pacto locatício firmado pelas partes

Mantém-se a condenação do autor ao pagamento das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios na forma fixada na sentença.

**Ante o exposto, dá-se provimento em parte ao recurso.**

**ALFREDO ATTIÉ**

---

<sup>1</sup> NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante. 17<sup>a</sup> ed., p. 1331. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator

8