



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

SENTENÇA

Processo nº: **1096348-93.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
 Requerente: _____ **Agência de Viagens Ltda – Me**
 Requerido: _____ **Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO**

Vistos.

_____ **Agência de Viagens Ltda – Me** ajuizou ação **RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** em face de _____ **Empreendimentos Imobiliários Ltda e Investimentos e Participações Empresariais Ltda.**, alegando, em breve síntese, que mantém contrato de locação comercial junto às corrés. Em 07/08/2014 houve o aditamento para prorrogação pelo período de 60 (sessenta) meses, com início em 01/04/2015 e término em 31/03/2020. O valor mínimo foi ajustado para R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) com desconto de 10% (dez por cento) até o término do contrato, mantendo-se as demais cláusulas inalteradas.

Acrescenta que os valores cobrados pelas Rés estão acima da média dos demais shoppings centers, resultando em onerosidade para os autores, pugna pela renovação do contrato de locação pelo período de 05 anos, aplicando-se desconto do valor do aluguel mínimo em 20% (vinte por cento), mantendo-se as demais cláusulas. Com a inicial juntou documentos (fls. 09/26).

Decisão de fls. 32/34 pelo Juízo da 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo declinando da competência.

Decisão de fls. 58 determinou a citação das rés.

Em contestação conjunta (fls. 64/73), as rés impugnam o valor dado à causa e arguíram inépcia da inicial por ausência de requisitos legais, vez que não comprovada a idoneidade financeira da fiadora. Defendem a ausência de condições claras e específicas para renovação e que o início do período solicitado para renovatória está em desacordo com o contrato vigente, pugnando pela extinção ante as irregularidades.

No mérito, discordam dos valores pretendidos pela autora por serem equivalentes aos fixados em 2015, não refletindo situação atual após diversas obras realizadas; ofertam contraproposta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 1

Pugnam pelo acolhimento da impugnação e extinção da ação e, caso haja prosseguimento, seja fixado o valor mínimo do aluguel em R\$ 11.053,80 (onze mil e cinquenta e três reais e oitenta centavos), (ou R\$172,72/m²) a partir do período renovando (01/04/2020 a 31/03/2025).

Réplica anotada às fls. 118/126.

Intimados a produzirem provas (fls. 127/128), as corrés requereram a análise das preliminares, a designação de audiência de conciliação e perícia para apurar o valor de mercado da locação (fls. 130). A autora pugnou pela realização de audiência de conciliação e realização de perícia.

Decisão saneadora às fls. 132/135, rejeitando a impugnação ao valor da causa e a preliminar de inépcia da inicial. Deferida a perícia para apreciar o valor de mercado da locação (parcela fixa).

Indicação de assistente técnico e quesitos apresentados às fls. 138/139 pelas corrés. Acolhidos à fl. 149. A autora informou que não indicará assistente técnico e apresentou quesitos (fls. 152/154).

Estimativa de honorários às fls. 142/143. Depósitos às fls. 164/165 e 167/168.

O perito solicitou documentos (fl. 171) e agendou a perícia (fl. 172).

Manifestação das rés (fls. 175/178) e apresentação de documentos (fls. 179/191 e 196/205).

Laudo pericial (fls. 229/250) e documentos (fls. 251/255).

Quesitos suplementares (fls. 259/268 e fls. 271/272). Impugnação aos quesitos de fls. 271/272 (fl. 275).

Complementação ao laudo às fls. 276/278, com insurgência às fls. 281/282 (e parecer de assistente técnico às fls. 283/284). Esclarecimentos pelo perito às fls. 285/286.

Nova insurgência à fl. 287. Reiteração à fl. 290.

É o relatório. Fundamento e DECIDO.

De plano, INDEFIRO o pedido de fls. 287, vez que a questão sobre índice de reajuste do contrato não integra a causa de pedir e pedido encartados na inicial, sendo vedado qualquer alteração depois do saneamento, conforme disposição expressa do art. 329, II do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 2

No mais, estando a causa madura a julgamento passo à análise do mérito da pretensão.

Cuida-se de ação renovatória de contrato de locação comercial, regida pela Lei nº. 8.245/1991, na qual se discute o valor do aluguel a ser fixado, sob a alegação de estar acima da média dos demais shoppings centers.

À luz do artigo 51 da referida Lei de Locações, é assegurado ao locatário de imóvel comercial o direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que sejam preenchidos os requisitos legais: I) contrato celebrado por escrito e com prazo determinado; II) com prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos ser de 05 anos; III) locatário deverá explorar atividade no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 03 anos.

Como requisitos processuais da ação renovatória, previstos no artigo 71 da aludida lei, temos: petição inicial da renovatória instruída com prova: I) do preenchimento dos requisitos do artigo 51; II) do exato cumprimento do contrato em curso; III) da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia; IV) indicações claras das condições oferecidas para renovação; V) indicação completa do fiador, quando houver no contrato a renovar; VI) prova do aceite do fiador, autorizado por seu cônjuge, se casado for; VII) se o caso, prova de ser cessionário ou sucessor de título oponível ao proprietário.

A autora demonstrou o preenchimento de todas as obrigações contratuais e requisitos processuais necessários à renovação, sendo certo que as condições do contrato a ser renovado são exatamente as mesmas vigentes à época da distribuição da ação, ressalvado apenas a controvérsia acerca do valor do aluguel.

E como já salientado, restou comprovado o pagamento das obrigações contidas no contrato, indicação das condições da renovação pretendida.

Quanto ao fiador é exatamente o mesmo já constante no pacto vigente, não havendo de se falar em inidoneidade deste, cujo ônus da prova recai sobre a parte ré, que não logrou êxito em demonstrar a veracidade de suas alegações.

Por tudo que se extrai dos autos, é devida a renovação do contrato de locação por igual período e, quanto ao valor, de se acolher a conclusão do laudo pericial, com trabalho técnico idôneo realizado por perito de confiança deste Juízo.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 3

*"RENOVATÓRIA DE ALUGUEL – **VALOR DE LOCATÍCIO MENSAL ARBITRADO COM BASE NO LAUDO PERICIAL – PERITO QUE RESPONDEU DE FORMA TÉCNICA ÀS CRÍTICAS APRESENTADAS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.**" (destaquei) (TJSP; Apelação Cível 1007995-74.2015.8.26.0405; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021).*

*"APELAÇÃO – **AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL – RECURSO DA AUTORA – PEDIDO DE NOVA PERÍCIA – DESCABIMENTO – ALEGAÇÃO DESACOMPANHADA DE FUNDAMENTOS E DE PROVAS – PREVALÊNCIA DO LAUDO PERICIAL – QUESTIONAMENTO ACERCA DO ALUGUEL MÍNIMO – DESCABIMENTO – SEPARAÇÃO DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS MÍNIMOS – RECURSO DO EX-PATRONO DA AUTORA – FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS 1 – Se a autora discorda de informações (e não da conclusão) da perícia (p. ex., valor do contrato utilizado como **parâmetro comparativo para definir o valor médio do aluguel no shopping center** em questão), cabia-lhe a apresentação de documentos que comprovassem o descolamento da realidade do laudo pericial, não bastando o questionamento genérico, ainda mais quando os documentos que embasaram a perícia estavam à disposição das partes. **Perícia irrepreensível.** 2 – Valor do aluguel mínimo é inconfundível com os demais encargos (fundo de promoção e despesas condominiais), fato conhecido da autora, que pagou separadamente ao longo de anos, de modo que a r. Sentença distinguiu os valores corretamente. 3 – **Honorários advocatícios são cabíveis, mesmo em caso de sucumbência recíproca** (CPC, art. 85, § 14). **RECURSO DO EX-PATRONO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO.**" (destaquei) (TJSP; Apelação Cível 1015111-69.2015.8.26.0361; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2020; Data de Registro: 14/12/2020).***

A controvérsia entre as partes quanto ao valor do locatício restou dirimida pela prova técnica pericial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 4

Com efeito, o laudo produzido em contraditório elaborado com o critério de homogeneização das amostras, estabeleceu o valor mensal devido a título de aluguel das lojas 52 e 54 (com 64 m²) na quantia de R\$ 9.816,43 (fl. 286) para abril de 2020, de modo que, ausente impugnação relevante, fica desde logo HOMOLOGADO.

O parecer divergente de fls. 283/284 não se mostra suficiente para afastar as conclusões periciais, que inclusive adotou o critério de cálculo pela média dos empreendimentos congêneres, sobretudo porque a requerida (apesar da decisão de fl. 225), informou inexistirem os dados requeridos pelo perito para a elaboração do trabalho técnico, de modo que sua impugnação chega a resvalar em deslealdade processual.

Além disso, as demais cláusulas contratuais presentes no contrato original permanecem nos termos já estabelecidos, dada a natureza de prorrogação da locação na ação renovatória nos exatos termos e condições anteriores¹, não cabendo, portanto, discutir o índice de correção e prevalecendo o princípio do *pacta sunt servanda*.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o feito para **DECLARAR** renovada a locação do imóvel em questão, pelo prazo de 05 anos (artigo 51, *caput*, da Lei nº. 8.245/1991), a contar de 31/03/2020, mediante o locativo mensal R\$ 9.816,43, com incidência dos reajustes previstos no contrato anterior e observando as demais condições e cláusulas contratuais vigentes.

Eventuais diferenças existentes no período compreendido entre a data da renovação até a data desta sentença deverão ser corrigidas monetariamente pela tabela do TJSP, a partir do respectivo desembolso, nos termos do artigo 73 da Lei nº. 8.245/91, observando-se eventuais descontos concedidos por liberalidade do locador no período de restrição à circulação de pessoas em decorrência da Covid-19, na apuração dos alugueres vencidos até a publicação da presente.

Por conseguinte, **EXTINGO** o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Face à sucumbência, condeno as rés ao pagamento das custas e despesas processuais à parte adversa, além de honorários advocatícios que fixo por equidade (evitando

¹ “Locação de imóvel - Renovatória de contrato de locação - Pretensão de reforma da decisão que concedeu tutela de urgência para aplicar como índice de correção de reajuste do aluguel o IPCA e não o IGP-M pactuado no contrato de locação - Inexistência de causa para aplicação de índice de correção diverso do contratado, porque não demonstrado, por ora, o desequilíbrio contratual alegado - Licitude do negócio jurídico e do índice de reajuste livremente pactuado - Tutela revogada - Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2101545-50.2021.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2021; Data de Registro: 29/06/2021).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 5

gravame excessivo, com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade) em R\$ 5.000,00, com base no artigo 85, §8º do Código de Processo Civil.

Preteridos os demais argumentos e pedidos, posto que incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente ensejará a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, NCPC.

Para fins de recurso, excetuada a hipótese de gratuidade, deverá ser recolhido o preparo de 4% sobre o valor da condenação, se houver, ou, caso não haja, ou não seja possível desde logo apurar o montante, sobre o valor atualizado da causa, observado o patamar mínimo de 5 UFESPs.

Expeça-se imediatamente o mandado de levantamento dos honorários periciais, cumprindo o que já fora expressamente determinado à fl. 256, conforme formulário à fl. 292.

Transitado em julgado, certifique-se com baixa e aguarde-se por 30 dias eventual cumprimento de sentença. Decorridos sem manifestação, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe, observadas as NSCGJ.

P.I.C.

Maua, 29 de julho de 2021.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
4ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua - SP - CEP 09371-901

1096348-93.2019.8.26.0100 - lauda 6