

19VARCVBSB

19ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0710545-21.2020.8.07.0001

Classe judicial: RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO (137)

AUTOR: ____.

REU: ___, ___, ____.

SENTENÇA

Trata-se de ação renovatória proposta por ____ em face de ____ e ____ – ___, partes qualificadas nos autos.

Narra a autora que celebrou com a ré contrato de locação, com prazo de 60 meses, em 14/10/2015, referente ao imóvel localizado no ARCO nº 271/272 do ___, situado, na, Cidade de Brasília, na SAI/SO área 6590, Guará, Distrito Federal.

Tece arrazoado jurídico e requer a renovação do contrato de locação, para o período de 14/10/2020 a 13/10/2025, com o valor do aluguel mínimo fixado em R\$ 24.849,05 e mantidas as demais cláusulas.

Emenda à inicial em ID 61774663 na qual a parte autora altera o pedido de fixação de aluguel para que seja estipulado no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto mensal da Autora, como Custo Total de Ocupação (CTO), englobando-se neste valor o aluguel, os encargos comuns de condomínio e o fundo de promoção e propaganda, eis que corresponde ao real e justo valor locativo do imóvel cuja renovação se busca. Requer ainda a declaração de nulidade de cláusula contratual que determine o incremento do locativo para além do índice que corrige o valor da moeda.

Regularmente citadas as rés ofereceram contestação conjunta (ID 70737319) na qual preliminarmente alegam que a 3ª ré vendeu sua participação acionária à 1ª ré. No mérito afirmam que não se opõem à renovação da locação, mas não nos termos propostos pela parte autora. Alega que de acordo com o contrato a autora se comprometeu a pagar, a título de aluguel, o maior valor entre o aluguel mínimo reajustável (atualmente em R\$ 24.849,05) e o aluguel percentual (5% do faturamento bruto). Aponta que o imóvel está localizado em um grande shopping center do Distrito Federal, que tem inúmeros gastos, inclusive com propaganda e que o valor do aluguel mínimo deve ser fixado em R\$ 36.113,80. Pede a fixação de aluguel provisório em R\$ 28.891,04. Alega que a aplicação do percentual de 5% (cinco por cento) do seu faturamento bruto mensal, como Custo Total de Ocupação (CTO) viola as cláusulas contratuais de pagamento de aluguel e não podem ser pleiteadas em ação renovatória.

Em ID 85236066 a parte autora concordou com a exclusão do processo da 3ª ré, o que foi acolhido pelo Juízo (ID 86847866).

Réplica em ID 89037220.

Em decisão de ID 90501780 foi deferida a produção de prova pericial.



Laudo pericial em ID 102355881 e esclarecimento em ID 105271678.

A parte ré concordou com o laudo pericial (ID 104630532) e a parte autora impugnou o referido laudo, pois não teria levado em consideração os reflexos da crise econômica provocada pela pandemia e a abusividade no índice aplicado para o reajuste do aluguel.

É o relatório. Passo a decidir.

Consigno que o feito está apto a receber sentença no estado em que se encontra, não sendo necessária a produção de outras provas, uma vez que os elementos de convicção já acostados aos autos são suficientes à compreensão do alcance da pretensão e ao desate da controvérsia instaurada.

Inexistindo outras questões prefaciais ou prejudiciais pendentes de apreciação, e presentes os pressupostos e as condições indispensáveis ao exercício do direito de ação, avanço ao exame do cerne da questão submetida ao descortino jurisdicional.

Cumprе registrar, de plano, que a Lei nº 8.245/91 reconhece ao locatário empresário que exerce o mesmo ramo de atividade, por pelo menos 3 anos ininterruptos, em imóvel locado por prazo determinado não inferior a 5 anos, o direito à renovação, compulsória, de seu contrato de locação (art. 51).

Por meio do mencionado dispositivo legal o legislador buscou proteger o valor agregado do estabelecimento pelo uso contínuo do espaço (estabelecimento empresarial) durante longo período, outorgando ao empresário o direito de inerência no ponto comercial, garantindo-lhe sua manutenção exatamente no imóvel locado através do qual para ali atraiu sua clientela.

Não há qualquer controvérsia quanto a presença dos requisitos formais para a renovação judicial do contrato de locação, como mencionado acima, sendo que a única questão posta nos autos diz respeito ao preço do aluguel.

Diante dos aspectos técnicos que permeiam a questão controvertida nos autos, indispensável a mensuração do valor de mercado do aluguel do imóvel por especialista, motivo pelo qual foi produzida, sob o crivo do contraditório, prova pericial.

As conclusões do Perito Judicial (ID 102355881 e esclarecimento em ID 105271678) são baseadas em critérios e metodologia técnicas, tendo chegado a um preço médio de R\$ 9.146,00. Vale a pena transcrever suas conclusões (ID 102355882 - Pág. 25):

“Verificou-se que o contrato de locação original da loja M. Officer se assemelha à maioria dos contratos de locação de lojas existentes no ___ que estabelecem o aluguel mensal com base no maior valor entre o Aluguel Mínimo Reajustável e o Aluguel Percentual, somados aos Encargos da locação e ao Fundo de Promoção.

Dessa forma e considerando todo o exposto, conclui-se em relação à estimativa do valor de mercado para locação da Loja de Uso Comercial no 271/272, localizada no Nível Superior do ___:

Valor médio mensal de R\$ 29.060,00 (vinte e nove mil e sessenta reais), admitindo-se valores mínimo e máximo de R\$ 27.536,00 (vinte e sete mil quinhentos e trinta e seis reais) e 30.868,00 (trinta mil oitocentos e sessenta e oito reais), respectivamente, referentes a outubro de 2020”.

A parte autora não concordou com o laudo pericial, pois não teria levado em consideração a situação peculiar da economia que atravessamos, em decorrência da COVID-19, inclusive quanto ao índice de reajuste do aluguel.



Apesar dos esclarecimentos do perito deixarem claro que o valor de mercado encontrado levou sim em consideração o cenário econômico provocado pela pandemia, cabe destacar que os efeitos da pandemia de COVID-19, por si só, não podem balizar alteração de cláusulas contratuais ou diminuição de preço, como inicialmente sugeriu a parte autora. Ambas as partes sofreram e sofrem com os efeitos da pandemia e não há margem legal para imposição de situações mais favoráveis à autora em detrimento da ré, como, por exemplo, eventual alteração do índice previsto em contrato para reajustes do aluguel.

Sabe-se que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos. De acordo com o art. 479 do CPC, o julgador apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371 (*“o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”*.), indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito.

A desconsideração do resultado da perícia, todavia, pressupõe a existência de outros elementos idôneos nos autos para demonstrar a incorreção dos apontamentos técnicos indicados no parecer.

Neste caso, todavia, nenhuma evidência probatória é capaz de infirmar o resultado da perícia, pois na impugnação aviada pela parte autora inexistia qualquer elemento concreto para comprovar os equívocos apontados e infirmar o resultado da prova técnica produzida.

Com efeito, muito embora o julgador não esteja vinculado às conclusões do laudo pericial, como já afirmado linhas acima, tratando-se de matéria que exige conhecimentos eminentemente técnicos, como ocorre neste feito, são inegáveis como elemento probatório convincente.

Prevalece, pois, o valor arbitrado pelo auxiliar do juízo, embasado em percuente e suficiente análise da defasagem apontada e também por representar média adequada à atual condição de mercado do imóvel.

Como bem disse a parte ré, a alteração da forma de pagamento do aluguel proposta pela autora na emenda também não se sustenta, pois a ação renovatória pressupõe a manutenção das cláusulas contratuais, com eventual alteração apenas do valor e não da forma de pagamento, como propõe a parte autora.

Também não pode prevalecer a menção em réplica (nem se pode falar em pedido propriamente) de alteração da cláusula de atualização monetária do aluguel, pois o IGP-M foi o escolhido por contrato sendo que sua alta variação não implica em direito, em sede de ação renovatória, de alteração da livre vontade das partes.

Ante o exposto, ao tempo em que resolvo o mérito da demanda, com lastro no art. 487, I, do CPC, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido contido na exordial para declarar renovado o contrato de locação comercial firmado entre as partes, com vigência entre 14/10/2020 e 13/10/2025 e aluguel mínimo de R\$ 29.060,00 (vinte e nove mil e sessenta reais), referente a outubro de 2020, inalteradas as demais cláusulas, inclusive as de reajuste de aluguel.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno ambas as partes, em igual proporção, ao pagamento das custas processuais, gastos com perícia e honorários advocatícios, estes últimos fixados no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme art. 85, § 8º, do CPC, para o patrono de cada parte.

Após o trânsito em julgado, não havendo outros requerimentos, arquivem-se os autos, com as cautelas de estilo.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se.

ARTHUR LACHTER



Juiz de Direito Substituto

BRASÍLIA/DF

(datado e assinado eletronicamente)

