



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL **Subseção**

Judiciária de Picos-PI

Vara Federal Cível da SSJ de Picos-PI

SENTENÇA TIPO "A"

PROCESSO: 0002203-96.2017.4.01.4001

CLASSE: RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO (137)

POLO ATIVO: -----

POLO PASSIVO:----- e outros

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: EDSON VIEIRA ARAUJO - PI3285, VICTOR BARRETO ARAUJO - PI16298 e DIANNA ROSA DE OLIVEIRA RIBEIRO - PI13690

SENTENÇA

1- RELATÓRIO

A Caixa Econômica Federal ingressou com ação em face de ----- e -----, pleiteando a renovação do contrato de aluguel (imóvel situado na Rua -----), por igual prazo e nas mesmas condições, com reajuste conforme índice apontado no contrato, bem como a fixação de aluguel provisório, caso o prazo da demanda ultrapasse o período contratual. Requereu, subsidiariamente, na hipótese de não renovação do contrato, condenação da ré em perdas e danos e lucros cessantes, em razão da interrupção da atividade bancária.

A autora alegou que celebrou, como locatária, contrato de locação comercial com os réus em 19/09/2021, com aditamento pelo prazo de 60 meses, a contar de 01/09/2012, com término em 31/09/2017, acrescentando que permaneceu explorando a mesma atividade comercial no imóvel e cumprindo os termos do contrato celebrado.

A CEF aduziu que o valor mensal do aluguel foi contratado em R\$ 5.500,00, com reajuste por IGPM/FGV. Asseverou a CEF que tentou renovar a contratação com os réus, nos termos do artigo 51 da Lei 8.245/91, vez que preencheu os requisitos, porém não obteve êxito.

Em contestação (Id. 413251347, p. 46-51), os réus aduziram que assumiram a obrigação de construir um prédio comercial destinado à instalação da agência da autora, de modo que, inicialmente, a autora alugava um galpão e atualmente conta com um prédio comercial com benfeitorias, motivo pelo qual não poderá renovar o contrato pelas mesmas condições, também



considerando que, em cinco anos, ocorreu alteração no mercado imobiliário local, de modo que concordam com a renovação da locação, desde que com alteração do valor. Os réus pleitearam, por reconvenção, revisão do valor do aluguel para o montante de R\$ 20.000,00.

Em réplica, a CEF afirmou que o valor apresentado pelos réus seria irrazoável, diante da realidade imobiliária da região, e que o aluguel do imóvel da agência já passou para R\$ 8.059,23 (Id. 413251347, p. 55-57).

Em audiência, não foi possível acordo entre as partes, oportunidade em que foi deferido o prazo solicitado pela CEF para apresentar proposta de acordo (Id. 434716883).

Em petição Id. 459503386, a CEF aduziu que, mediante novo laudo de engenharia, oferece o montante de R\$ 8.800,00.

Os réus, em manifestação (Id. 507133990), não concordaram com o montante, alegando que a CEF alugou o imóvel construído na forma que exigiu, com excelente estrutura, acrescentando terem interesse na realização do acordo, mas não no montante indicado pela CEF. Asseveraram que o réu ---- aluga outro imóvel ao Banco do Brasil, em área menor, pelo valor de R\$ 10.993,70.

É o breve relatório.

2- FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, anuncio o julgamento do feito, com fulcro no artigo 355, I, do Código de Processo Civil, vez que as partes não pleitearam, especificadamente, a produção de outras provas. Considerando que os litigantes promoveram juntada de laudos, reputo o conjunto probatório apto a ensejar a prolação da sentença.

Inexistindo preliminares, passo à análise do mérito.

Trata-se de ação renovatória de locação de imóvel em que funciona a agência bancária pertencente à demandante.

Sobre o tema, a teor do que preceitua a Lei 8.245/91:

“Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

[...]

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

[...]

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II- o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo ininterrupto de três anos.



[...]

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

[...]

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

[...]

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.”

Consigne-se, por pertinência, que a ação renovatória de locação, nos termos do artigo 72 da Lei 8.245/91, acima transcrito, tem natureza dúplice, ou seja, a contestação comporta o exercício de pretensão pelo réu, oportunizando a apresentação das condições que repute compatíveis ao respectivo valor.

No vertente caso, observa-se que as partes celebraram locação de imóvel destinado ao funcionamento de agência bancária, situado na Rua ----, Valença do Piauí-PI, figurando os réus como locadores e a CEF como locatária. O imóvel objeto do contrato está descrito na cláusula terceira, consistente no terreno e na respectiva construção pactuada (Id. 413251347, p. 9).

Verifica-se que, diante do pedido de renovação da locação formulado pela CEF, a única discordância formulada pelos réus, dentre as matérias passíveis de alegação nos presentes autos, é concernente ao valor do aluguel, delimitando-se a controvérsia do presente feito, portanto, à hipótese prevista no artigo 72, II, da Lei 8.245/91.

Depreende-se que, no contrato assinado em setembro/2011, o aluguel foi pactuado no importe de R\$ 5.500,00, com reajuste anual pelo IGP-M (cláusula 5.1 – Id. 413251347, p. 12).

No aditivo datado de dezembro/2013, as partes pactuaram o mesmo valor de aluguel (R\$ 5.500,00) para o período contratual de setembro/2012 a setembro/2017 (Id. 413251347, p. 19/20).

A presente ação foi proposta em março/2017, oportunidade em que a CEF formulou a proposta de manutenção dos termos contratados, recusada pelos demandados.

Consta nos autos proposta formulada extrajudicialmente pela CEF aos réus em 2016, no valor de R\$ 5.800,00 (Id. 413251347, p. 22).

Na oportunidade de contestação, embora os réus tenham formulado pedido no valor de R\$ 20.000,00, aduzindo a revisão do aluguel em razão de alteração do preço de mercado, não acostaram qualquer prova correlata a tal alegação.

Em réplica, confeccionada em 2019, a CEF informou que o valor do aluguel já estava sendo pago no montante de R\$ 8.059,23 (Id. 413251347, p. 56), acostando lista dos valores pagos pela CEF na locação de imóveis para sediar suas agências nas respectivas cidades do Estado do Piauí, inclusive com indicação da quantia por metro quadrado contratado (Id. 413251347, p. 58).

Ocorre que, para justificar sua derradeira proposta de acordo, a CEF acostou laudo de avaliação, referente ao valor locatício de mercado do imóvel (Id. 459489402 e 459489403).



No laudo, foram consideradas as áreas de terreno (800 m²) e da construção (565,72m²), com valor venal do imóvel de R\$1.740.000,00, além de apurado os valores mínimo (R\$ 7.100,00) e máximo (R\$ 8.800,00) para locação (Id. Id. 459489403, p. 1), com especificação de todos os parâmetros utilizados para apuração, como localização, estrutura, bem como valores de alugueis de imóveis localizados na mesma área urbana (Id. 459489402 e 459489403).

A avaliação apresentada pelos réus, embora não tenha indicado o valor do aluguel do imóvel, apontou que o bem está avaliado em R\$ 1.740.000,00 (Id. 507133992, p. 5), que coincide com o montante também apurado pela CEF.

Depreende-se do conjunto probatório que a CEF demonstrou nos autos que o valor do aluguel pretendido pelos réus (R\$ 20.000,00) não está consonância com o valor de mercado para locação do imóvel em análise, comprovando, ainda, que o montante praticado entre as partes em 2019 estava próximo ao importe indicado pela avaliação.

Por tal razão, tendo a CEF se desincumbido do ônus probatório do fato constitutivo alegado, está configurado o seu direito à renovação do contrato de locação, nos termos do artigo 52 da Lei n. 8.245/91, com fixação do aluguel no valor da proposta máxima formulada nos autos (R\$ 8.800,00), consoante demonstrado no laudo de avaliação acostado.

Impõe-se, portanto, a procedência do pedido.

3- DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo **procedente** o pedido (artigo 487, inciso I, do CPC), para reconhecer a renovação do contrato de locação entre as partes, tendo como objeto o imóvel situado na Rua -----, Valença do Piauí-PI, onde está localizada a agência da Caixa Econômica Federal, mantidos o prazo e as condições contratuais pactuadas, com fixação do aluguel em R\$ 8.800,00, nos termos requeridos na inicial.

Com fundamento no artigo 68, II, da Lei 8.245/91, provisoriamente, fixa-se o aluguel do imóvel, desde já, no valor de R\$ 8.800,00.

Condeno a parte ré em custas e honorários advocatícios, estes no importe de R\$ 6.600,00 (10% sobre o valor da causa).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Picos/PI, data da assinatura eletrônica.

JERUSA DE OLIVEIRA DANTAS PASSOS

Juíza Federal Substituta

