

**TJPE****GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO**
3ª CÂMARA CÍVEL

179

Apelação Cível n. 307918-1

Apelante: CANADÁ COLOR VÍDEO FOTO SOM LTDA

Apelado: NL SANTOS CALÇADOS LTDA

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

EMENTA: Apelação. Ação renovatória de locação c/c revisional de aluguel. Insurgência apenas contra o valor do aluguel fixado na sentença. Juiz não está adstrito ao laudo pericial. Laudo pericial deve levar em consideração a área total do imóvel. Apelo parcialmente provido à unanimidade.

1. A locadora pugna pelo aumento do valor fixado na sentença ao novo contrato de aluguel de R\$ 15.000,00 para R\$ 22.000,00.
2. Conforme o art. 436, do CPC, o juiz não está adstrito ao laudo técnico pericial, podendo fundamentar a sua convicção com outros elementos ou fatos provado nos autos, é o entendimento pacífico da jurisprudência dos Tribunais pátrio.
3. No presente caso, na apuração do valor do aluguel mensal do imóvel comercial a perícia excluiu do cálculo a área externa do imóvel.
4. Entretanto, não há razão para exclusão da referida área, pois a locação refere-se à totalidade do imóvel, devendo-se incluí-la no cálculo.
5. Portanto, considerando a área total do imóvel (455,3 m²) e o valor do m² de R\$ 46,50, estabelecido pela perita, majora-se o valor do aluguel mensal de R\$ 15.000,00 para R\$ 21.171,45, reajustáveis anualmente pelo índice IGPM/FGV, mantendo-se a sentença nos demais termos.
6. Apelo parcialmente provido à unanimidade.

ACÓRDÃO: Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos do Recurso de Apelação n. 307918-1, no qual figuram como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 3ª Câmara Cível, em dar parcial provimento, por unanimidade, ao recurso, na conformidade do relatório, do voto e da ementa.

Recife,

3.5.14

EDUARDO SERTÓRIO CANTO

Desembargador Relator



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

167
Esse

Apelação Cível n. 307918-1

Apelante: CANADÁ COLOR VÍDEO FOTO SOM LTDA

Apelado: NL SANTOS CALÇADOS LTDA

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

RELATÓRIO

Ação originária: NL SANTOS CALÇADOS propôs ação renovatória de locação c/c revisional de aluguel contra CANADÁ COLOR.

O autor aduziu preencher os requisitos legais para a renovação compulsória do aluguel do imóvel comercial de propriedade do réu, o qual teria seu término em 31.05.2011.

Afirma, ainda, ter tido o preço dos aluguéis dos imóveis localizados no Centro da Cidade do Recife sofrido desvalorização.

Assim, requereu, em síntese, a renovação do contrato de locação comercial pelo prazo de cinco anos, bem como a revisão do valor do aluguel de R\$ 14.991,00 para R\$ 10.000,00.

Despacho à fl. 47: manteve o valor do aluguel atual como provisório.

Sentença (fls. 148/152): **julgou os pedidos parcialmente procedentes**, decretando a renovação do contrato de locação objeto da ação, por um período de cinco anos, assim como a revisão do valor dos aluguéis para a importância de R\$ 15.000,00, reajustáveis anualmente pelo índice IGPM/FGV.

Condenou o réu no pagamento da diferença do valor do aluguel fixado provisoriamente em relação ao valor do aluguel fixado na sentença.

Condenou, ainda, o réu no pagamento das custas e despesas processuais, inclusive na remuneração da perita, no valor arbitrado nos autos, e honorários advocatícios, arbitrados com fundamento no art. 20, §4º do CPC, em 10% do valor equivalente a um ano de aluguel ora estabelecido, devidamente atualizado pela tabela da ENCOGE a partir da publicação da decisão.

Desta decisão foram interpostos embargos de declaração, os quais foram acolhidos parcialmente à fl. 170, para retificar parte do dispositivo da sentença nos seguintes termos:

"Condeno a parte autora/locatária no pagamento da diferença do valor do aluguel fixado provisoriamente em relação ao valor do aluguel fixado na sentença, nos termos do art. 73 da Lei n. 8.245/91, corrigidos a partir da publicação da sentença.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte deve suportar a verba advocatícia de seu causídico, a teor da Súmula 306 do STJ, e, no que se refere às custas processuais e honorários do perito, condeno o réu a restituir o autor 50% do seu valor devidamente atualizado pela tabela da ENCOGE, a partir do efetivo pagamento".

No momento trato de Apelação interposta pela CANADÁ COLOR contra sentença prolatada pelo juízo da 18ª Vara Cível da Comarca do Recife.

Apelação da CANADÁ COLOR (fls. 172/181): requer a reforma da sentença, no intuito de aumentar o valor fixado na sentença ao novo contrato de aluguel para R\$ 22.000,00, pois o laudo pericial levado em consideração não deveria excluir do cálculo a área externa do imóvel comercial. Subsidiariamente, pugna pela anulação da sentença por conta de irregularidade no laudo.

Contrarrazões de NL SANTOS CALÇADOS (fls. 151/154): alega **preliminarmente** a deserção do apelo. No **mérito** pelo não provimento do apelo.

Petição às fls. 161/165: o apelante complementou o valor das custas da apelação.

É o essencial a relatar. À revisão.

Recife,


EDUARDO SERTÓRIO CANTO

Desembargador Relator



TJRE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

27
178

Apelação Cível n. 307918-1

Apelante: CANADÁ COLOR VÍDEO FOTO SOM LTDA

Apelado: NL SANTOS CALÇADOS LTDA

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

VOTO

PRELIMINAR DE DESERÇÃO NAS CONTRARRAZÕES

Não há se falar em deserção do recurso apelatório em tela. Isso porque conforme o art. 511, §2º, do CPC, a insuficiência no valor do preparo apenas implica em deserção se o recorrente, após ser intimado, não supri-lo em cinco dias.

No caso, verifico ter o apelante interposto recurso recolhendo as custas a menor, tendo posteriormente complementado o seu valor adequadamente, conforme à fl. 164.

Portanto, **rejeito** a preliminar de deserção levantada nas contrarrazões.

MÉRITO

O cerne da controvérsia gira em saber se merece ser majorado o valor de R\$ 15.000,00, fixado na revisional para o aluguel mensal do imóvel comercial em questão, para 22.000,00.

A CANADÁ COLOR, locadora do imóvel, em seu apelo insurge-se apenas contra o valor do aluguel fixado na sentença, pois o laudo pericial levado em consideração não deveria excluir do cálculo a área externa do imóvel comercial, assim requer seu aumento para R\$ 22.000,00.

Merece guarida em parte a apelação. Vejamos.

Inicialmente, destaco: conforme o art. 436, do CPC, **o juiz não está adstrito ao laudo técnico pericial, podendo fundamentar a sua convicção com outros elementos ou fatos provado nos autos.** Nesse mesmo sentido o entendimento pacífico da jurisprudência dos Tribunais, confira-se:

REEXAME NECESSÁRIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. MUNICÍPIO DE CONTAGEM. CONSTRUÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL. UTILIDADE PÚBLICA. LAUDOS PERICIAIS DIVERGENTES. "QUANTUM" INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO COM BASE NO VALOR DO METRO QUADRADO APURADO QUANDO DA EXPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL CONTÍGUO. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 436, DO CPC. JUROS COMPENSATÓRIOS DE 12% AO ANO. SÚMULA 618 DO EXCELSO PRETÓRIO. JUROS MORATÓRIOS. FORMA DE CÁLCULO. MANUTENÇÃO. PROIBIÇÃO DE "REFORMATIO IN PEJUS". SENTENÇA CONFIRMADA. I. É sabido que nas ações de desapropriação a indenização pressupõe que o valor corresponda ao equivalente à substituição do imóvel pelo seu real valor econômico. II. **Nos termos do art. 436, do CPC, o Juiz não está adstrito ao laudo pericial,**

podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos, o que efetivamente ocorreu no caso dos autos. III. Consoante entendimento externado pelo Excelso Pretório na Súmula 618, "na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano". IV. A forma de cálculo dos juros moratórios, qual seja, na forma do art. 1º-F, da Lei n. 9.494/97, deve ser mantida, sob pena de reformatio in pejus.

(TJ-MG - AC: 10079073707501001 MG , Relator: Washington Ferreira, Data de Julgamento: 05/03/2013, Câmaras Cíveis Isoladas / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/03/2013)

No presente caso, dá análise do laudo técnico pericial às 126/135, verifico ter a perita fixado o aluguel mensal em R\$ 15.000,00, tendo considerado como parâmetro o valor do m² do aluguel de lojas da região, os quais variam de R\$ 30,00 a R\$ 50,00.

Segundo a perita, o imóvel localizado na Av. Conde da Boa Vista, n. 255, possui as seguintes dimensões: salão de vendas com 221,76 m²; depósito com 100,77 m², e; área externa nos fundos com 132,77 m².

Entretanto, constato ter a perícia excluído do cálculo a área externa do imóvel, sob fundamento de não haver nenhuma edificação nem utilização desse espaço. Confira-se trecho:

"Observa a Perita que essa área externa não deve ser computada para efeito de aluguel, pois não há nenhuma edificação nem utilização, sendo a obrigação do inquilino de recolher sobre a referida área apenas o valor do IPTU".

Ora, não há razão para exclusão da referida área, pois a locação refere-se à totalidade do imóvel comercial, devendo-se incluí-la no cálculo.

Somando a área do salão (221,76 m²) com a área do depósito (100,77 m²) e dividindo pelo valor arbitrado de R\$ 15.000,00, verifico ter sido o m² fixado em R\$ 46,50 pela perita.

Portanto, considerando a área total do imóvel comercial (455,3 m²) e o valor do m² de R\$ 46,50 estabelecido pela perita, **concluo pelo aumento do valor mensal do aluguel de R\$ 15.000,00 para R\$ 21.171,45**, reajustáveis anualmente pelo índice IGPM/FGV.

Diante do exposto voto pelo **PARCIAL PROVIMENTO** do apelo da locatária, apenas para aumentar o valor mensal do aluguel do imóvel comercial de R\$ 15.000,00 para R\$ 21.171,45, mantendo a sentença nos demais termos.

Recife, 3.6/4

EDUARDO SERTÓRIO CANTO
Desembargador Relator



170

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Desembargador **ITABIRA DE BRITO FILHO**

ÓRGÃO JULGADOR:	TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
PROCESSO Nº:	0307918-1
TIPO:	APELAÇÃO CÍVEL
APELANTE(S):	CANADÁ COLOR VÍDEO FOTO SOM LTDA
APELADO(S):	NL SANTOS CALÇADOS LTDA
RELATOR:	Des. EDUARDO SERTORIO
REVISOR:	Des. ITABIRA DE BRITO FILHO

DESPACHO:

Revisto.

À pauta.

Cumpra-se.

Recife, 22-05-2014.


ITABIRA DE BRITO FILHO
Revisor