



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000547

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079537-53.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELFER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado JUX ACESSÓRIOS EIRELI - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 45108 – APELAÇÃO CÍVEL Nº 1079537-53.2022.8.26.0100

APELANTE: MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

APELADA: JUX ACESSÓRIOS EIRELI – EPP

COMARCA: CAPITAL (9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL)

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR

EMENTA

APELAÇÃO – RENOVATÓRIA – INSURGÊNCIA EM RELAÇÃO À FORMA UTILIZADA PARA A AFERIÇÃO DO VALOR DO LOCATIVO – FATOR ZONA QUE NÃO ENSEJAVA ACRÉSCIMO AO VALOR DO ALUGUEL APONTADO PELO EXPERT.

- Tendo em vista que foi devidamente justificado pelo perito que o fator zona não poderia ser reconhecido na forma pretendida pela apelante, quer porque as lojas próximas (ao lado e em frente) daquela objeto do litígio não contavam com valor unitário no patamar apontado pela apelante, quer porque houve consenso em relação aos elementos considerados no laudo entre o expert e os assistentes técnicos das partes, diante da localização das lojas, inviável a modificação do valor do locativo reconhecido, apurado em laudo entregue com observância dos termos do art. 473 do CPC.

RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. decisão de fls. 511/514, cujo relatório se adota, que julgou procedente a demanda, renovando o contrato de locação firmado entre as partes, para o período compreendido entre 01/02/2023 e 31/01/2028, fixando-se o valor de aluguel mínimo mensal em R\$ 12.750,00 a partir de fevereiro de 2023, mantidas as demais cláusulas contratuais e sendo fiadores os indicados pela autora. Por consequência, impôs à ré o ônus da sucumbência, fixando os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% do valor da causa.

Entendeu o i. Magistrado *a quo*, que divergindo as partes acerca

do valor do locativo, foi realizada perícia adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a qual, considerando a situação do imóvel no estado atual, pelo qual apurou o equivalente a R\$ 12.750,00 para fevereiro de 2023. Asseverou que o método comparativo direto de locação utilizado pelo perito se apresentava como meio mais idôneo a apurar de modo seguro o valor de mercado do aluguel do imóvel, uma vez que leva em conta imóveis semelhantes existentes no shopping. Anote-se que o profissional vistoriou o local, utilizando-se dos fatores de homogeneização, conforme características da localização, área, frente, padrões construtivos, estado de conservação e analisando 15 elementos comparativos pertencentes ao mesmo pavimento do shopping o qual a loja está localizada. Destacou que as impugnações apresentadas não eram suficientes para colocar em dúvida a análise técnica elaborada pelo expert, cujo trabalho foi homologado.

Irresignada, a ré apelou.

Aduziu, em suma, que a r. decisão deveria ser reformada, ao argumento de que o laudo pericial e esclarecimentos, além de inconsistentes, não atenderam à sua finalidade e nem observaram os requisitos do art. 473 do CPC. Afirmou que o perito, quando do tratamento de fatores dos elementos comparativos, desconsiderou o fator zona de localização, sendo que, quando da homogeneização desses elementos, acabou por excluir todas as lojas situadas em zonas com acesso à escada rolante, como é o caso do imóvel *sub judice*, o que, por óbvio, comprometeu o valor final obtido. Apontou que fora desconsiderado pelo expert a questão atinente à localização dos elementos comparativos utilizados, questão essa ressaltada por seu assistente técnico, salientando que os valores unitários obtidos de cada elemento são totalmente discrepantes, situação essa que modificaria o valor do metro quadrado médio daquele apurado pelo perito.

Processado o apelo, foram apresentadas contrarrazões, tendo os autos sido remetidos a esta Instância.

Foram encaminhados os autos para a sessão de julgamento

telepresencial, após o que, foi designada audiência de conciliação, restando infrutífera a tentativa.

É a síntese do necessário.

Pois bem.

Conforme se infere do bojo do presente recurso, este se refere à forma como os elementos colhidos perito foram tratados, mormente em relação à zona em que estes se encontravam, o que demonstraria a inobservância aos requisitos do art. 473 do CPC, cujos argumentos passo a analisar.

O imóvel objeto de litígio possui 40,93 m², sendo situado na confluência entre dois corredores (loja de esquina), em frente a uma escada rolante, possuindo duas entradas para os consumidores ingressarem no imóvel as quais ficam ao lado de duas vitrines distintas (vide fotografias de fls. 269/280).

O perito afirmou em seu laudo de fls. 256, que os elementos por ele utilizados levaram em consideração as lojas que possuíam as mesmas características de localização e acessibilidade, lojas com mesmo tipo de atividade, inclusive no mesmo pavimento e com áreas privativas semelhantes, apresentando de forma pormenorizada o metro quadrado, apontando o valor médio, o desvio padrão e o coeficiente de variação (fls. 330), fazendo considerações em relação ao fator frente múltipla (fator esquina) considerando o valor unitário (fls. 331), tratando tais elementos, ainda, considerando a área útil das lojas (fls. 332), o fator frente (fls. 334) e o fator profundidade da loja (fls. 335).

No referido trabalho foi explicitado, também, o fator transposição adotado, ou seja, o fator considerado para as lojas com o mesmo seguimento da apelada e para seguimentos distintos (fls. 333).

Ao realizar a homogeneização dos fatores demonstrou a variação

da heterogeneidade observada (fls. 336) assim como, o passo a passo de como se deu a aferição do valor do metro quadrado, afastando as discrepâncias apuradas, chegando ao valor do locativo inicialmente em R\$ 11.900,00, para fevereiro/23 (vide fls. 342).

Oportuno destacar nesse particular, que o perito esclareceu quando da resposta ao quesito 5 de fls. 346, que os elementos com características de localização e acessibilidade compatíveis à loja, cujo locativo era objeto de fixação, foram eleitos pelo perito juntamente com os assistentes técnicos das partes, elementos esses, aliás, que estavam localizados no mesmo pavimento do shopping.

Foi explicitado, ainda, que inexistia no mesmo pavimento em que se encontrava a loja locada, outras no mesmo ramo de atividade econômica em número suficiente para viabilizar o uso do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Observa-se que logo após a entrega do laudo fora apresentado parecer divergente pela assistente técnica da apelante, apontando suposta desconsideração pelo expert da zona na qual o imóvel estava localizado (próximo a escadas rolantes), situação essa que seria apta a modificação do valor do locativo apontado, além de ter sido feita crítica referente aos elementos comparativos, cujos boletos apresentados não eram claros sobre a forma de cobrança realizada, argumento esse acatado pelo perito, ensejando o recalcule do locativo apontando o valor do locativo em R\$ 12.750,00 (fls. 415).

Além disso, foi devidamente justificado no bojo dos esclarecimentos prestados, que o fator zona foi considerado, tanto assim que quando da eleição dos elementos comparativos utilizados, além desta ter sido feita com a participação do assistente técnico da ora apelante (então ré), foi observada a compatibilidade das lojas cujos elementos foram considerados com a loja locada pela parte apelada, dada a proximidade entre elas.

Ora, se assim ocorreu, evidente se mostra a desnecessidade de

qualquer acréscimo ao valor do locativo apontado na perícia, em face do fator zona, mormente no patamar pretendido pela apelante, situação essa que restou bem esclarecida quando da análise feita pelo expert às fls. 472, oportunidade em que demonstrou que as lojas localizadas ao lado e em frente daquela locada à apelada, possuíam valores unitários inferiores ao pretendido pela parte apelante.

Por fim, importante lembrar que as outras lojas adotadas como parâmetro para a aferição do valor do metro quadrado, ficam no mesmo piso da loja objeto da lide, estando, inclusive, próximas da escada rolante e contam com entrada ampla e/ou dupla, o que satisfaz o método comparativo utilizado pericialmente.

Daí porque, tendo em vista que foi devidamente justificado pelo perito que o fator zona não poderia ser reconhecido na forma pretendida pela apelante, quer porque as lojas próximas (ao lado e em frente) daquela objeto do litígio não contavam com valor unitário no patamar apontado pela apelante, quer porque houve consenso em relação aos elementos considerados no laudo entre o expert e os assistentes técnicos das partes, diante da localização das lojas, inviável a modificação do valor do locativo reconhecido, apurado em laudo entregue com observância dos termos do art. 473 do CPC.

No mais, tenho que o i. Magistrado *a quo* solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, conforme amplo precedente jurisprudencial e doutrinário, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do(a) apelante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho

por expressamente prequestionada, nesta Instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Por consequência, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor da causa atualizado.

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora