



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000323631

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004491-87.2015.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO CIVIL DO SÍLVIO ROMERO PLAZA, é apelado/apelante SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCAÇÃO E PESQUISA LTDA.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso do autor e deram parcial provimento ao da ré. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1004491-87.2015.8.26.0008
Comarca: São Paulo — F.R. Tatuapé — 5ª Vara Cível
Juiz (a): Ana Cláudia Dabus Guimarães e Souza
Apte/Apdo: CONDOMÍNIO CIVIL DO SÍLVIO ROMERO PLAZA
(autor)
Apte/Apda: SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCAÇÃO E
PESQUISA LTDA. (ré)

Voto nº 44.931

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES. PERÍCIA PARA APURAÇÃO DO VALOR DE ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE METODOLOGIA MAIS ADEQUADA ÀS CIRCUNSTÂNCIAS. NORMAS TÉCNICAS QUE NÃO TÊM O CARÁTER DE IMPERATIVIDADE DAS NORMAS JURÍDICAS, PODENDO SER AFASTADAS MEDIANTE JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DO ÔNUS PELO PAGAMENTO DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS. APELAÇÃO DO AUTOR DESPROVIDA. APELAÇÃO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDA.

I. CASO EM EXAME

1. *Recursos:* Apelações contra sentença de parcial procedência dos pedidos veiculados em ação revisional de aluguel, fundadas em “contrato atípico de locação de espaço”.
2. *Fatos relevantes:* O processo tramita há quase 10 anos; já foram realizadas duas perícias, com dispensa de uma terceira pelas partes; há também fartas provas documental e testemunhal; e, prolatada a sentença com base em adoção de um dos laudos periciais, há nova discordância das partes em relação ao valor e metodologia adotados (de acordo com a julgadora, mais adequado à apuração do valor de mercado dos aluguéis).

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber: (i) se a metodologia utilizada pelo perito para apuração do valor de mercado do aluguel é justificada; (ii) se houve a distribuição proporcional do ônus pelo pagamento das verbas sucumbenciais

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Malgrado a importância em direcionar o trabalho dos profissionais nas áreas em que atuam, as normas técnicas não são ontologicamente jurídicas. Em verdade têm função informativa, orientadora, fornecendo recomendações aptas ao alcance de resultados satisfatórios nos ofícios técnicos. Por não serem jurídicas, não ostentam o caráter de imperatividade, podendo ser até mesmo afastadas se forem apresentadas justificativas técnicas.
4. As normas técnicas relativas a perícias, precipuamente na apuração do valor de aluguéis, não estabelecem apenas uma, mas diversas metodologias. Cabe ao profissional escolher a metodologia compatível com a natureza do objeto avaliado, a finalidade da perícia e a disponibilidade de dados mercadológicos disponíveis.
5. Na presente ação, a Magistrada adotou as conclusões constantes no segundo laudo, após esclarecimentos periciais. O perito apresentou justificativas técnicas para adotar metodologia específica de apuração do

valor dos aluguéis, dispensando a utilização do método comparativo direto, que é o mais tradicional nas avaliações de valor de mercado de imóveis e aluguéis. Analisando-se as justificativas, tem-se que foram técnicas a demonstrar a atipicidade do caso, fato que exigiu a atipicidade da metodologia utilizada.

6. Havendo sucumbência recíproca, o ônus pelo pagamento das verbas sucumbenciais deve ser proporcionalmente distribuído entre as partes. Com base nessa premissa, há de se prover a apelação da ré a fim de que, reformando-se parcialmente a r. sentença, o ônus seja distribuído proporcionalmente à sucumbência.

IV. DISPOSITIVO E TESES

4. Apelação do autor desprovida e apelação da ré parcialmente provida.

Teses de julgamento: “1. As normas técnicas para avaliação do valor de imóveis e aluguéis, por não serem jurídicas, prescindem do caráter imperativo, exercendo funções informativa, orientadora, de recomendações. Por isso, podem ser afastadas mediante justificativas técnicas; 2. Em caso de sucumbência recíproca, o ônus pelo pagamento das verbas sucumbenciais deve ser proporcionalmente distribuído entre as partes”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 86, “caput” e 1.007, § 2º.

CONDOMÍNIO CIVIL DO SÍLVIO ROMERO

PLAZA ajuizou ação revisional de aluguel, fundada em “*contrato atípico de locação de área comercial*”, em face de **SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCAÇÃO E PESQUISA LTDA.**

Pela respeitável sentença de fls. 2.790/2.798, cujo relatório adoto, acolheu-se parcialmente os pedidos para fixação dos aluguéis mensais em R\$ 73.608,00 (a partir de julho de 2015), condenando-se a ré no pagamento das diferenças desde a data da citação, corrigidas desde o vencimento de cada aluguel e exigíveis a partir do trânsito em julgado. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas no pagamento de custas e despesas processuais proporcionais (60% a serem pagas pela ré e 40% pelo autor), além de honorários sucumbenciais aos advogados da parte contrária de 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformadas, apelam as partes.

O CONDOMÍNIO autor, na apelação de fls. 2.807/2.833, alega que a Magistrada adotou as conclusões da segunda perícia, realizada mediante metodologia diversa daquela prevista nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), qual seja, o método comparativo direto (diz que o perito apenas realizou o reajuste contratual e a valorização comercial). Diz que o perito desconsiderou aluguéis em outras locações e que na perícia não houve análise da existência de 17 lojas “satélites” e o fato de que o espaço comercial locado, de acordo com o contrato, foi em *shopping center*. Ressalta que o espaço locado está situado em *shopping*, razão por que o perito, ao deixar de considerar tal pacto, violou o princípio da liberdade contratual. Discorre sobre premissas do perito para justificar a adoção de metodologia diversa do método comparativo direto que, a seu ver, estão equivocadas. Pugna pela utilização da primeira perícia, que adotou o método comparativo direto e demais normas técnicas para apontar, como valor dos aluguéis, a quantia mensal de R\$ 97.525,00. Alternativamente, pugna pela fixação dos aluguéis na média de valores apontados pelos dois peritos (R\$ 85.566,50). Ainda requer, alternativamente e se assim se entender, a realização de terceira perícia.

A ré, nas contrarrazões de fls. 2.880/2.904, diz que o espaço foi locado em “*shopping atípico*”, fato que justifica a adoção de metodologia específica. Alega que a primeira perícia estava repleta de erros de premissas e cálculos. Informa que o espaço locado estava situado no subsolo, área menos nobre e frequentada pelos consumidores. Destaca fatos incontroversos, alegando que já foram realizadas duas perícias para apuração do “justo valor” da locação. Diz que o perito

apresentou justificativa para utilização de metodologia diversa do método comparativo direto, considerando a atipicidade do caso. Aponta que o segundo perito apenas deixou de considerar o parecer divergente de seu assistente técnico.

A ré, na apelação de fls. 2.837/2.860, pugna pela adoção das conclusões de seu assistente técnico, que apontou equívocos na perícia judicial utilizada no julgamento da ação: o perito utilizou a valorização de elemento comparativo (espaço) situado no piso superior, distinto do pavimento em que localizado o espaço por si locado (subsolo), que é área “menos nobre”; o perito consignou que não havia indício de valorização do espaço por si locado em relação a outros espaços do *shopping*; não houve valorização do *shopping*, conforme apontado pelo perito; sempre pagou aluguel em valor inferior àqueles pagos por outros usuários/locatários do *shopping*. Com base nesta premissa, pretende a fixação dos aluguéis – a partir de julho de 2015 – em R\$ 65.211,44 (conforme apurado por seu assistente técnico) ou, alternativamente, R\$ 69.059,45, calculado pelo perito com fundamento apenas no histórico da locação entre as partes. Alega não ter sucumbido ou sucumbido minimamente, razão por que não deve ser condenada no pagamento das verbas sucumbenciais. Alternativamente, defende sua sucumbência em percentual menor do que o apurado pela Magistrada de primeiro grau, hipótese que exige o redimensionamento da distribuição do ônus pelo pagamento das verbas sucumbenciais.

O CONDOMÍNIO autor, nas contrarrazões de fls. 2.874/2.879, alega beirar a má-fé a pretensão da autora-apelante em adotar-se o laudo elaborado pelo assistente técnico dela em detrimento dos laudos confeccionados por peritos judiciais. Diz que o perito justificou adequadamente o motivo de utilizar a valorização do elemento

comparativo “10” (estabelecimento denominado “DIGIMAGEM”). Alega não ter sucumbido ou sucumbido na parte mínima, já que a Magistrada fixou os aluguéis 12% maiores do que aqueles praticados quando do ajuizamento da ação.

Nas petições de fls. 2.909 e 2.911, as partes se opuseram ao julgamento virtual.

No despacho de fls. 2.916/2.918 afirmou-se, com base na certidão cartorária de fl. 2.915, que a ré SOCIEDADE PAULISTA, intimada a complementar o preparo, se manteve inerte no prazo judicialmente concedido. Na petição de fls. 2.921/2.922 ela informou equívoco na certidão de fl. 2.915, já que opôs embargos de declaração contra o despacho de fls. 2.916/2.918 que, acolhido por decisão monocrática (nº 44.081), reconheceu a desnecessidade de complementação do preparo.

As apelações são tempestivas, preparadas e os demais requisitos de admissibilidade estão preenchidos.

É o relatório.

A apelação do autor deve ser desprovida e a interposta pela ré merece parcial acolhimento.

1.-

Necessária uma breve introdução.

A ação foi ajuizada em 2015 e, desde então, não teve um desfecho. Em abril de 2025 a tramitação completará 10 anos. A complexidade do objeto da perícia (valor dos aluguéis, consideradas as circunstâncias), somada à postura combativa das partes, contribuíram para que a ação se arrastasse por tanto tempo, violando-se o direito fundamental de ambas à duração razoável do processo.

Na presente ação foi realizada uma primeira perícia, com posterior complementação e esclarecimentos do perito. Prolatada uma primeira sentença, houve a interposição de recurso a este Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), cassada por cerceamento de defesa e determinação de intimação da ré para que manifestasse eventual interesse na realização de audiência de instrução, com oitiva do perito para prestação de esclarecimentos.

Em obediência ao acórdão deste TJSP, a Magistrada limitou a produção da prova à oitiva do perito. Contra a decisão a ré interpôs recurso, sendo deferida tutela provisória para permitir-se a exibição de documentos.

Após esclarecimentos do perito em audiência, a ré discordou das conclusões, requerendo nova perícia, que resultou em novo laudo. As partes impugnaram as conclusões do perito, fato que exigiu esclarecimentos, uma, duas, três vezes, sem que houvesse concordância de ambas. A Magistrada, então, ponderou (fl. 2.793):

Considerando que o presente feito data de 2015 e existem discrepâncias entre os laudos periciais já elaborados nos autos, bem como divergências insuperáveis pelas partes, seja quanto ao valor do locativo, seja quanto à metodologia utilizadas nos trabalhos periciais, as partes foram instadas sobre a possibilidade de realização de uma terceira perícia (fls. 2775), ao que ambas responderam contrariamente à realização de nova perícia (fls.

2778/2781 autor e fls. 2782/2789 ré).

Diante da manifestação contrária à realização de uma terceira perícia por ambas as partes, a Magistrada prolatou a r. sentença contra a qual interpostas as presentes apelações.

Veja-se que, de fato, há divergências insuperáveis entre as partes, mesmo com a existência de dois laudos periciais – complementados e diversas vezes esclarecidos –, além de outras espécies de prova. A postura das partes, em sempre combater as conclusões que sejam contrárias às suas pretensões, permite a conclusão de que, a depender da postura processual delas, o processo se arrastará por tempo indeterminado.

Ao se manifestarem contrariamente à realização de uma terceira perícia, as partes atribuíram à Magistrada o dever de analisar as provas e, de acordo com o livre convencimento, julgar a ação, sentença contra a qual as partes, novamente insatisfeitas, interpuseram apelações.

Diante destas circunstâncias, há de se fazer deferência à ponderação da Magistrada quando adotou a metodologia utilizada pelo segundo perito após esclarecimentos que, no sentir dela, conferia *“maior segurança jurídica a possibilitar a solução da controvérsia entre as partes, por estar mais próximo da realidade de mercado, dadas as particularidades do caso concreto”* (fl. 2.797).

Há de se ressaltar que ela, destinatária das provas, é quem teve contato direto com as partes, peritos, provas documentais, depoimentos testemunhais, razão por que tem condições

de analisar a situação de maneira ponderada.

É por isso que, no julgamento da presente apelação, será analisada a legitimidade da adoção, pela Magistrada, das conclusões do segundo perito, após esclarecimentos.

2.-

Não há se olvidar a importância de normas técnicas para direcionamento do trabalho de profissionais nas áreas em atuam, dentre elas aquelas relativas a perícias no geral. Contudo, por não serem jurídicas, tais normas não ostentam a característica de imperatividade, que impõe aos membros da coletividade deveres e condutas a serem obrigatoriamente seguidas.

A conclusão é que tais normas – técnicas, não jurídicas – ostentam o caráter informativo, orientativo, fornecendo recomendações sobre a adoção de procedimentos aptos a alcançar um resultado satisfatório nos ofícios técnicos. Assim, em que pese a relevância e importância, as orientações constantes das normas técnicas podem ser afastadas de acordo com razoáveis justificativas.

Ainda que assim não fosse, as normas para avaliação de imóveis e “seus frutos”, constantes na NBR 14653-1, editadas pela ABNT, e aquelas editadas pelo IBAPE, estabelecem não uma, mas algumas metodologias (método comparativo direto, evolutivo, involutivo, capitalização de renda, quantificação do custo). Deixam claro que o método é função da natureza do imóvel, finalidade da avaliação, disponibilidade de dados de mercado. Além disso, permite a escolha da

“metodologia mais adequada” à situação.

Nos esclarecimentos de fls. 2.519/2.547, prestados pelo segundo perito (Sérgio Campos Carneiro, engenheiro), há um tópico específico em que apresentadas as justificativas para “a aplicação de metodologia diversa a tradicional em ações de revisão de aluguel” (5.1). Neles, o perito aponto que a área locada, apesar de estar dentro de *shopping* (o que consta no contrato de locação), é mais semelhante a um centro comercial por ter mais lojas destinadas à prestação de serviços do que venda de produtos. Consequentemente, o valor do aluguel por metro quadrado é inferior àquele de “*shoppings* tradicionais”. Em razão da atipicidade do *shopping*, alguns parâmetros, como os fatores de homogeneização, deveriam ser analisados de forma mais subjetiva. Ante a inexistência de dados comparativos suficientes, já que o espaço locado está no subsolo, o perito apurou o valor dos aluguéis de acordo com o valor de mercado do custo de ocupação e a valorização comercial.

O perito justificou devidamente a utilização do espaço ocupado pela loja “DIGIMAGEM” como elemento de comparação. O espaço era o único que possuía área semelhante ao espaço locado pela ré e, no início da locação, ambos os espaços possuíam praticamente o mesmo custo de ocupação. O perito também esclareceu que não utilizou o mesmo percentual de valorização da “DIGIMAGEM”, situada no piso superior e, portanto, com valorização maior do que o espaço ocupado pela ré, localizado no subsolo (fls. 2.702/2.703). Analisando-se os esclarecimentos de fls. 2.697/2.703, constata-se que, de fato, houve valorização, ao contrário do que sustenta a ré.

Há de se manter o entendimento esposado pela

douta Magistrada de preservação de tais conclusões. De forma justificada foram expostos os motivos da aplicação de metodologia específica, distinta daquela “tradicional”, apontando-se as circunstâncias extraordinárias que justificavam a adoção de metodologia atípica, adaptada ao caso.

O valor apontado pelo perito após esclarecimentos (R\$ 73.608,00), deve ser mantido porque, fundado em análises técnicas na escolha da metodologia adequada, sem se afastar das normas da ABNT e IBAPE, apurou a quantia mais próxima do mercado, conforme afirmou a Magistrada.

Chega a beirar a má-fé a pretensão recursal do **CONDOMÍNIO** ao veicular a hipótese da necessidade de uma terceira perícia. Intimada pela Magistrada de primeiro grau a se manifestar, ela rejeitou tal opção. E a conduta processual dele – assim como da ré – demonstra que tal medida apenas tem o condão de arrastar o desfecho da ação, já que, se as conclusões forem contrárias as suas pretensões, tudo leva a crer que as impugnarão. Mais uma vez.

Por tais fundamentos, há de se manter a r. sentença.

3.-

A pretensão veiculada na petição inicial era para que os aluguéis fossem fixados em R\$ 118.500,00 (fl. 8), mas a Magistrada acolheu parcialmente o pedido para fixação em R\$ 73.608,00, ou seja, aproximadamente 37,88% inferior ao valor pretendido.

Portanto, o autor sucumbiu em 62,12% do valor pretendido e a ré, por outro lado, sucumbiu em 37,88%. Estes são os percentuais que as partes devem ser condenadas a pagar a título de custas e despesas processuais.

Nesta parte, a r. sentença deve ser reformada.

4.-

Necessária a majoração dos honorários sucumbenciais em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Os advogados de ambas as partes prestaram serviços na fase recursal, não só na apresentação de apelações, mas também de contrarrazões.

Analisando-se o teor, verifica-se que a complexidade das questões articuladas é a mesma. Não há fatores que ensejem a conclusão de que o tempo despendido pelos advogados das partes foram substancialmente diferentes.

Assim, e considerando o zelo demonstrado na articulação dos argumentos, majoro os honorários – aos advogados de ambas as partes – para 17% sobre o valor atualizado da condenação.

4.-

Ante o exposto, pelo meu voto: a) **nego**

provimento à apelação do autor; b) **dou parcial provimento** à apelação da ré apenas para readequar os percentuais de sucumbência nos termos do item 3 da fundamentação, supra; c) majoro os honorários sucumbenciais dos advogados de ambas as partes para 17% (dezessete por cento) sobre o valor atualizado da condenação; d) mantenho os demais pontos da r. sentença.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator