



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1126017-65.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA., é apelado CONSTRUTORA E INCORPORADORA KGA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1126017-65.2017.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Juiz da causa: Celso Lourenço Morgado

Apelante: American Tower do Brasil Cessão de Infraestruturas Ltda.

Apelada: Construtora e Incorporadora KGA Ltda.

Voto n. 2248.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Fixação do aluguel com base em laudo pericial. Impugnação aos critérios de avaliação. Método comparativo direto de dados de mercado. Conformidade com a norma técnica ABNT NBR 14.653-2. Ausência de vícios ou erro técnico. Rejeição do pedido de redução do valor locativo. Definição do marco inicial para o novo aluguel. Aplicação do valor original até janeiro de 2021. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, para esclarecer que o aluguel deverá permanecer, até janeiro de 2021, no valor estipulado no contrato de origem com os devidos reajustes anuais pelo IPC. A partir da referida data, passará a vigorar o montante de R\$ 5.197,77, conforme apurado em perícia.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **American Tower do Brasil Cessão de Infraestruturas Ltda.** em face da r. sentença de fls. 500/503 que, em sede de ação renovatória de locação de imóvel não residencial contra **Construtora e Incorporadora KGA Ltda.**, julgou **procedente** o pedido para renovar o contrato de locação, pelo prazo de cinco anos, admitindo-se o locativo sugerido pelo perito judicial de R\$ 5.197,77, a ser adotado a partir de janeiro de 2021. Ademais, a ré foi condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Anoto que foi atribuído à causa o valor de R\$ 95.033,04.

Irresignada, em suas razões recursais (fls. 517/534), sustenta a recorrente que o laudo pericial foi realizado em desacordo aos critérios técnicos de avaliação de imóveis urbanos e, por isso, resultou em majoração do aluguel. Aduz, ainda, que o

contrato de locação sempre foi atualizado e livremente pactuado, sem defasagem, e que a manutenção da sentença tornaria a locação excessivamente onerosa, podendo levar à rescisão do contrato. Além disso, postula que seja enfrentada a questão da ausência de definição do valor locatício aplicável ao período entre a citação e janeiro de 2021, sob pena de enriquecimento ilícito da parte apelada.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 541/554), nas quais a apelada sustenta a ausência de interesse recursal da apelante, uma vez que o juízo de primeiro grau fixou o aluguel em valor inferior ao inicialmente pleiteado na ação renovatória, inexistindo prejuízo que justificasse a reforma da decisão. Argumenta que a impugnação ao laudo pericial já foi objeto de decisão homologatória não recorrida, operando-se, assim, a preclusão consumativa sobre a matéria.

Destaca que a metodologia empregada pelo perito seguiu normas técnicas adequadas e que o valor fixado em sentença reflete a realidade do mercado imobiliário, sendo inclusive inferior ao praticado em outro contrato firmado entre as partes para imóvel de metragem menor, sem qualquer impugnação anterior da apelante. Por fim, afirma que a alegação de omissão quanto ao valor locativo na data da citação não se sustenta, pois a sentença estabeleceu critérios objetivos para a atualização do aluguel ao longo do período renovatório.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017, do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

A preliminar de ausência de interesse recursal suscitada pela parte apelada não merece acolhimento. O interesse em recorrer decorre do pleito de revisão da sentença para a obtenção de provimento jurisdicional mais favorável à parte recorrente, sendo suficiente que esta demonstre inconformismo fundamentado com a decisão proferida.

No caso, a parte apelante impugna a fixação do valor locatício com base no laudo pericial, alegando equívocos na metodologia adotada e na consideração de elementos de mercado, além de apontar suposta omissão na sentença quanto ao valor do aluguel até janeiro de 2021.

A parte apelante manifesta inconformismo quanto ao laudo pericial

acostado às fls. 261/316, bem como aos esclarecimentos prestados às fls. 406/431, os quais fixaram o valor do aluguel mensal, na data da realização da perícia, em R\$ 5.197,77. A irresignação decorre do fato de que a apelante postulava a renovação do contrato locatício por montante inferior.

Em sede de impugnação ao laudo pericial, a parte recorrente sustenta a ocorrência de vícios na metodologia adotada pelo perito judicial, arguindo que o referido laudo não permitiria a adequada aferição da similaridade entre os imóveis utilizados como paradigmas e aquele objeto da avaliação.

Ademais, aponta supostas inadequações na seleção da amostra considerada, notadamente no que tange aos critérios de similaridade, compatibilidade socioeconômica, metragem e desvalorização, circunstâncias que, em sua ótica, teriam resultado na indevida majoração do valor locatício.

Todavia, tais alegações não se mostram aptas a infirmar a conclusão do perito nomeado pelo Juízo, cuja apuração do valor de mercado do aluguel a ser vigente a partir da renovação do contrato foi conduzida de maneira técnica e criteriosa. Ressalte-se que o expert adotou o 'Método Comparativo Direto de Dados de Mercado', em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2, pertinente à avaliação de imóveis urbanos, tendo, inclusive, apresentado planilha detalhada da coleta de dados utilizados na inferência estatística, com base em imóveis situados na mesma região e contexto socioeconômico do bem objeto da lide.

Ademais, destaco os esclarecimentos lançados pelo i. Perito em relação à impugnação:

"(...) o valor da avaliação encontrado reflete a realidade daquela região e entorno no momento atual da realização do Laudo. A alegação da deprecada a respeito de facção criminosa naquela localidade não muda o resultado avaliado, vez que a coleta de dados reflete a realidade daquele local no momento da avaliação. Ao argumento da retração do mercado imobiliário, mais uma vez esclarece que a avaliação foi realizada levando em conta todos esses fatores, posto que os imóveis circunvizinhos utilizados na inferência sofrem a mesma influência de valorização ou desvalorização conforme momento econômico. Com relação aos dados utilizados esclarece que devem fazer parte da coleta

vários tipos de imóveis semelhantes àquele avaliado, mas também outros imóveis maiores ou menores, posto que o que será considerado é o valor do metro quadrado, bem como as variáveis determinadas para a avaliação, tudo aplicado na inferência estatística. A abrangência da área da coleta é importante quando se tem poucos dados na região." (fls. 453/454)."

Portanto, ausente qualquer demonstração de erro técnico ou vício substancial no laudo pericial, não há elementos que justifiquem seu afastamento ou a desconsideração das conclusões nele consignadas.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado desta C. Câmara:

"APELAÇÃO CÍVEL - Ação renovatória de contrato de locação ajuizada pelo locatário - Imóvel não residencial - Sentença de procedência - Recurso das rés - Decadência - Inocorrência - Hipótese em que a ação renovatória foi ajuizada com base no disposto na Lei 8.245/91, sendo que a irregularidade inicialmente constatada na formação do polo passivo da ação não conduz à extinção do processo - Prazo para ajuizamento que observou o disposto no artigo 51, § 5º, da Lei 8.245/91 - Mérito - Impugnação ao laudo pericial - Alegação de equívocos no julgamento em razão da adoção do laudo pericial realizado pelo expert do Juízo - Não cabimento - Metodologia e elementos comparativos empregados pelo Perito judicial, sob o crivo do contraditório, que constituem elementos seguros de convicção sobre a eficácia do resultado do laudo - Parecer divergente do assistente técnico da parte, avaliações de corretores de imóvel e consulta respondida pelo IBAPE, que não infirmam a conclusão do laudo pericial do expert do Juízo, e, portanto, não podem sobre ele se sobrepor - Pleito de anulação da sentença com determinação de realização de nova perícia - Afastamento - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO. Majorados os honorários advocatícios em desfavor das rés/apelantes (art. 85, § 11, do CPC)." (TJSP; Apelação Cível 1000692-50.2017.8.26.0595; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serra Negra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/07/2020; Data de Registro: 14/07/2020)."

Ademais, reputo acertada a fixação do valor adotado pelo magistrado sentenciante, porquanto encontra-se em consonância com a média dos valores mínimo e máximo de locação sugeridos pelo perito. Dessa forma, não há fundamento para acolher o pedido de redução do aluguel para o montante de R\$ 3.963,27, razão

pela qual tal pretensão deve ser rejeitada.

Contudo, assiste razão à apelante no que tange ao marco inicial de aplicação do novo valor locatício apurado em sede pericial. Consta dos autos que a perícia judicial fixou o valor do aluguel em R\$ 5.197,77, com referência à data de janeiro de 2021. Entretanto, é necessário reconhecer que esse valor não corresponde ao início do contrato de locação renovado, cuja celebração ocorreu em junho de 2018, período não avaliado pelo perito.

Dessa forma, até janeiro de 2021, deve ser mantido o valor locatício originalmente ajustado, com as respectivas correções anuais pelo IPC. Somente a partir dessa data incidirá o valor apurado na perícia, igualmente sujeito à atualização anual pelo referido índice, que está previsto no contrato de locação, em sua cláusula 3.2 (fl. 145).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, para esclarecer que o aluguel deverá permanecer, até janeiro de 2021, no valor originalmente estipulado no contrato, qual seja, R\$ 1.100,00 (fl. 143), com os devidos reajustes anuais pelo IPC. A partir da referida data, passará a vigorar o montante de R\$ 5.197,77, conforme apurado na perícia, igualmente sujeito ao reajuste anual pelo referido índice. Por fim, conforme consignado pelo Juízo *a quo*, eventual diferença decorrente será atualizada desde a data do efetivo pagamento e acrescido de juros de mora, procedendo-se a liquidação nos termos do artigo 73 da Lei 8.245/91.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica