



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000360557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1131842-14.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLUB HOMS, é apelado SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇA LTDA.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1131842-14.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Club Homs

Apelado: Smartfit Escola de Ginástica e Dança Ltda

MMº Juiz de 1º Grau: FERNANDO JOSÉ CÚNICO.

VOTO Nº 10686/2025 – FRG.

APELAÇÃO - Ação de Renovatória de Contrato de Locação Comercial - Sentença de procedência - Apelação da requerida, arguição preliminar de cerceamento de defesa, no mérito, requer a majoração do valor do aluguel para R\$ 113.300,00, mensais, bem como na substituição da empresa fiadora – Exame: Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil - Laudo técnico pericial realizado pela expert, concluindo que o valor mensal do aluguel é de R\$ 87.507,00 - Não havendo consenso entre as partes, compete ao juiz, fixar o valor do aluguel, de forma justa, levando em consideração as peculiaridades do imóvel em questão – Mantenho como fiadora a empresa indicada pela autora, vez que possui idoneidade financeira para garantir o contrato - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação Renovatória de Contrato de Locação Comercial proposta por “SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇA - S/A” contra “CLUB HOMES”, no qual foram julgados procedentes os pedidos formulados pela parte então autora, conforme descritos na petição inicial (fls. 1/9).

Proferida a r. Sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Posto isto, JULGO PROCEDENTE o pedido, para DECLARAR renovada, pelo período de 60 (sessenta) meses, a locação do imóvel indicado na inicial, com valor do aluguel mensal fixado em 87.507,00, com acréscimo dos encargos contratuais, para junho/2023, prevalecendo, no mais, as cláusulas contratuais livremente pactuadas pelas partes. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Diante da sucumbência, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa. P.R.I.”.

Inconformado, o réu-apelante interpõe o Recurso de Apelação (fls. 646/652), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 641/643, aduzindo em síntese, que ocorreu o cerceamento de defesa, vez que pleiteia nova perícia técnica, no mérito, pretende modificar a cláusula contratual, referente a garantia de pagamento; aduz que o valor arbitrado está fora da atualidade, sendo que o imóvel está localizado na Avenida Paulista.

Pugna, para que seja acolhida a preliminar arguida de cerceamento de defesa, anulando-se a r. sentença, com a devolução dos autos ao juízo de origem, para que seja realizado a produção de provas, no mérito, para que o recurso seja conhecido e provido, para reformar a r. sentença, para modificar clausula contratual referente a garantia de pagamento; na majoração do valor do aluguel para R\$ 113.300,00, desde junho/2023, bem como na condenação da parte apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso tempestivo, conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Preparo recursal recolhido, nos termos do artigo 1007, caput, do Código de Processo Civil (fls. 653/654).

A parte apelada, devidamente intimada nas fls. 657, para, querendo, oferecer as contrarrazões no prazo legal de 15 dias úteis, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, ou, se for o caso, no prazo legal de 30 dias úteis, artigos 180, 183, 186, *caput* e §3º, 229, do Código de Processo Civil, sendo assim, apresentou suas contrarrazões, requerendo que seja negado provimento ao presente recurso, conseqüentemente, que seja confirmada a r. sentença prolatada na sua integralidade, bem como para que seja majorado o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 658/667).

Houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 e 903/2023 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 711 - Ré).

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso merece ser IMPROVIDO.

O que se extrai dos autos é que a parte autoral alega que em 21/05/2013, celebrou com a Ré contrato de locação para fins comerciais do imóvel situado na Avenida Paulista, nº 735, 2º andar, Cidade de São Paulo/SP, seguido de dois aditivos, ocorre que com o término do contrato, a ré se nega em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

renovar o contrato pelo valor mensal do locativo em R\$ 79.000,00, que não restando alternativa senão a propositura da presente ação.

Primeiramente, não há de se falar em prejuízo das partes, tendo em vista a não realização de audiência de conciliação, vez que as partes têm autonomia para realizarem acordos entre si, em qualquer fase processual, sendo assim, nada a prover.

Preliminarmente, não há de se falar em cerceamento de defesa, sendo o juiz o destinatário principal e direto das provas, compete-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção sobre a matéria debatida, assim sendo, podendo indeferir as provas inúteis ou protelatórias, conforme os artigos 370 e 371, do Código de Processo Civil, dispõe que:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito”.

“Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”.

Ademais, ao revés do sustentado pela parte apelante, a defesa não lhe foi cerceada, revelando-se que os argumentos e as provas documentais,

foram suficientes à solução do litígio e, entendendo ser dispensável a produção de outras provas, aliás, não iriam contribuir em nada no desfecho da lide, pois a matéria é exclusivamente de direito. Por isto, impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, que dispõe que:

“Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas”;

Na lição de MARCELO JOSÉ MAGALHÃES BONIZZI, *“a fase instrutória do processo costuma ser mais longa do que o necessário, servindo muito mais aos propósitos protelatórios das partes do que ao descobrimento da verdade. A excessiva complacência dos juízes, temerosos em indeferir o requerimento de produção de provas, contribui sensivelmente para agravar esta situação (...). Exatamente neste ponto encontra-se a primeira possibilidade de utilização do princípio da proporcionalidade no campo das provas”*: Proporcionalidade e processo: a garantia constitucional da proporcionalidade, a legitimação do processo civil e o controle das decisões judiciais. São Paulo: Atlas, 2006, p. 80.

No mesmo sentido é o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, vejamos:

“...os princípios da livre admissibilidade da prova e do

livre convencimento do juiz (art. 130 do CPC) permitem ao julgador determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias” (REsp 1500999/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/04/2016, DJe 19/04/2016) (grifo nosso);

*“... Quanto à necessidade da produção de provas, o juiz tem o poder dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento. **É do seu livre convencimento o deferimento de pedido para a produção de quaisquer provas que entender pertinentes ao julgamento da lide...**” (Superior Tribunal de Justiça, AgRg no Ag 738.889/RS, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, j. em 18/04/2006) (grifo nosso).*

No caso em tela, era mesmo desnecessária a produção de outras provas, inclusive, realização de outra perícia, como requerida pela parte apelante.

Assim, ficam repelidas as prefaciais, passando-se ao exame do mérito recursal.

Com o devido respeito às razões recursais, malgrado a insistência da parte apelante, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e

jurídicos fundamentos, entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

É incontroverso a relação jurídica existente entre as partes, sendo que o apelante locou um imóvel para fins não residenciais a apelada (fls. 67/76 – Contrato de Locação de Imóvel Comercial), (fls. 78/79 – Primeiro Termo de Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Comercial), (fls. 81/83 – Segundo Termo de Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Comercial), (fls. 85/86 - Terceiro Termo de Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Comercial) e (fls. 88/92 – Laudo de Avaliação), nos termos do artigo 374, III, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

III - admitidos no processo como incontroversos”;

O que se extrai dos autos é que a empresa autora ocupa o imóvel por vários anos, ou seja, desde 21/05/2013, sempre no exercício da mesma atividade comercial, não havendo comprovação de incapacidade de garantia dos fiadores, sendo assim, é legítimo pleitear a renovação do contrato locatício.

Observa-se que o Laudo Pericial colacionado nos autos nas fls. 400/521, realizado pela *expert* Engenheira Civil Olga Ramirez Llopis, do CREA nº 060.113.779-3, concluiu nas fls. 494, que o valor de locação do imóvel é de R\$ 87.507,00, por mês, mais encargos, conforme colaciono abaixo:

CAPÍTULO VI – CONCLUSÃO.

O valor locativo da unidade comercial localizada no 2º. Andar do Edifício “Club Homs” situada na Av. Paulista nº735, bairro Jardim Paulista, município de São Paulo, foi calculado através do Método Comparativo, recomendados pelo IBAPE e Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2 com base nas pesquisas desenvolvidas na mesma região geoeconômica, conforme memoriais de cálculo no Capítulo V – Avaliação e anexos, deste laudo.

Valor locativo:

**V locativo = R\$ 87.507,00/mês + encargos
(junho/2023)**

Sendo assim, o Laudo Técnico Pericial, se revelou satisfatório à finalidade para a qual se destinava, ressalto, que o mero inconformismo da parte com as conclusões da perícia, que fora realizada por uma *expert*, que é qualificada para o caso, não são suficientes para a realização de uma nova perícia ou sua anulação, até mesmo desnecessária uma nova complementação, pois, o Laudo Técnico foi realizado de forma clara, objetiva e didática e está devidamente fundamentado, conforme o artigo 473, incisos I, II, III e IV, § 1º, §2º e §3º, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia”.

O nobre magistrado apreciou corretamente a prova pericial elaborado pelo *expert*, conforme os artigos 479 e 371, do Código de Processo Civil:

“Art. 479. O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito”.

“Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”.

No que tange ao pedido de alteração do fiador garantidor do contrato, não merece acolhimento, tendo em vista que a empresa indicada pela autora (BIORITMO FRANQUEADORA - LTDA), verifica-se que possui idoneidade financeira suficiente para assumir o encargo (fls. 288/290).

Esclareço, ainda, que o contrato de fiança é acessório, de modo que no caso de eventual insolvência do fiador, poderá a locadora, exigir sua substituição, conforme prevê o artigo 826 do Código Civil.

Por oportuno, deve ser prestigiado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada, que corretamente homologou o valor apurado pela expert, substituindo a empresa fiadora, prevalecendo as demais cláusulas contratuais:

“Nesse cenário, de rigor a homologação do valor apurado no laudo pericial, com a substituição da empresa fiadora, prevalecendo, no mais, as cláusulas contratuais livremente pactuadas pelas partes”.

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

“CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. “SHOPPING CENTER”. ALUGUEL PERCENTUAL. POSSIBILIDADE DE REVISÃO. Não há impedimento para fixação de novo aluguel percentual no bojo da ação renovatória, que, além da renovação do contrato de

locação tem por objeto também a adequação do valor locativo à realidade do mercado. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. Não se tratando da hipótese em que as partes divergem tão somente quanto ao valor do aluguel, e tendo sido o Réu sucumbente em maior parte, não há que se falar em reconhecimento da sucumbência recíproca. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 0044503-17.2007.8.26.0114; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2013; Data de Registro: 23/07/2013) (grifo nosso).

Por conseguinte, a r. sentença, ao contrário do que alega a parte apelante, não merece reforma alguma, vez que a fundamentação da r. decisão é clara e suficiente para embasar a r. sentença sendo que os argumentos apresentados nos autos foram suficientes para o convencimento do juízo *a quo*.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados em 10% sobre o valor da causa atualizado, pelo presente, ficam majorados para 12% do mesmo referencial.

Vale ressaltar que se considera prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na

conclusão adotada no presente recurso.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista no artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Por fim, tendo em vista que não vieram aos autos elementos competentes a autorizar a pretensa reforma, de rigor, o desprovidimento do presente recurso, sendo plausível a manutenção “*in totum*” da r. sentença atacada, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, sendo acrescentadas algumas considerações.

Diante do exposto, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
(assinatura eletrônica)