



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000367236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022986-87.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA., são apelados ASSIS NUNES TEIXEIRA JUNIOR e CLAUDIA DE MELLO TEIXEIRA.

ACORDAM, em 28ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1022986-87.2021.8.26.0100

Apelante: American Tower do Brasil Cessão de Infraestruturas Ltda.

Apelados: Assis Nunes Teixeira Junior e Claudia de Mello Teixeira

Comarca: São Paulo

Voto nº 8067

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO PARA FIXAR O VALOR DA LOCAÇÃO EM R\$ 6.044,00, VÁLIDO PARA ABRIL DE 2021, PREVALECENDO QUANTO AO MAIS, AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS.

APELO INSUBSISTENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. APELANTE QUE TIVERA A OPORTUNIDADE DE SE MANIFESTAR SOBRE O LAUDO PERICIAL E TAMBÉM SOBRE OS ESCLARECIMENTOS APRESENTADOS PELO PERITO. GARANTIA A UM PROCESSO JUSTO QUE FOI RIGOROSAMENTE OBSERVADA.

INEXISTÊNCIA, DE RESTO, DE QUALQUER ASPECTO QUE POSSA DESQUALIFICAR O LAUDO PERICIAL, QUE, INCLUSIVE, CONSIDEROU A MÉDIA DO MERCADO COM DESTINAÇÃO CONGÊNERE – ASPECTO NÃO CONSIDERADO NA PRIMEIRA PERÍCIA REALIZADA NOS AUTOS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VALOR DO ALUGUEL FIXADO PELO JUÍZO DE ORIGEM QUE, ASSIM, REFLETE A REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO, O QUE É CONSENTÂNEO COM OS ASPECTOS QUE CUIDOU SUBLINHAR E, POR ISSO, DEVE PREVALECER.

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS DE ADVOGADO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de **fls. 1025/1027**, que, em ação revisional de aluguel ajuizada pelo locador em face do locatário, julgou procedente o pedido para fixar o valor da locação em R\$ 6.044,00, válido para abril de 2021, prevalecendo quanto ao mais, as cláusulas contratuais livremente pactuadas.

Recorre a locatária-ré aduzindo a ocorrência de cerceamento de defesa, na medida em que, conquanto insatisfatórios os esclarecimentos do perito e a reiteração das críticas ao laudo pericial, o juízo de origem decidiu por homologá-lo, pondo fim à instrução. No



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mérito, reitera a impugnação ao laudo pericial acolhido pelo juízo de origem, o qual, segundo entende, não reflete a realidade do mercado imobiliário, diversamente do que sucedeu com o primeiro laudo pericial produzido nos autos, este sim condizente com a realidade do mercado imobiliário da região.

Recurso tempestivo, preparado e contra-arrazado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

De plano, não subsiste a alegação de cerceamento de defesa, na medida em que a apelante teve oportunidade de se manifestar sobre o laudo pericial e, após os esclarecimentos do perito, apenas reiterou seu descontentamento, sendo certo que a mera insatisfação com o resultado do laudo pericial não configura cerceamento de defesa.

Ademais, não há nada que desqualifique o laudo pericial acolhido pelo juízo de origem, que, inclusive, considerou a média do mercado com destinação congênere — **aspecto não considerado na primeira perícia realizada nos autos, e que justifica seu não**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

acolhimento.

A teor da r. sentença:

“Foram realizadas duas provas periciais, sendo na primeira apurado o valor do aluguel em R\$ 2.828,00 (fls. 519), aceito pela parte ré (fls. 658).

Pois bem, conforme restou decidido às fls. 658, houve a necessidade de elaboração de novo laudo a fim de verificar se o valor do aluguel mensal está de acordo com a média do mercado com destinação congênere.

No segundo trabalho, o expert apontou o valor unitário saneado de R\$ 30,22, totalizando o valor de aluguel mensal de R\$ 6.044,00 (seis mil e quarenta e quatro reais), válido para abril de 2021 (fls. 947 e 996/998).

Conforme pontuou o perito às fls. 996/998, o trabalho de fls. 894/957 observou a NBR 14653-2, que recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 para determinar o justo e real valor de locação do imóvel.

Ainda, esclareceu que foi utilizado o Método Comparativo Direto, com base em dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliado, sendo solicitado 10 (dez) contratos de locação de imóveis alugados no Município de Mairiporã, vigentes em abril de 2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, o perito foi conclusivo ao afirmar: 'Assim, no processo comparativo entre o Imóvel Avaliando em exame e os elementos amostrais, foi levado em conta às características intrínsecas, ou seja, a apuração do valor básico unitário do Imóvel Avaliando foi feita através do metro quadrado médio praticado no Município de Mairiporã para instalação de torres e antenas de telefonia. Com isso, apurou-se o valor unitário saneado de R\$ 30,22, totalizando o valor de aluguel mensal de R\$ 6.044,00 (seis mil e quarenta e quatro reais), válido para abril de 2021.'"

Diante desse contexto, é imperioso concluir que o valor do aluguel fixado pelo juízo de origem – **respaldado em laudo técnico que conta com adequada descrição do objeto da perícia e do método utilizado, respostas conclusivas aos quesitos e esmerada análise técnica** –, reflete a realidade do mercado imobiliário, o que é consentâneo com os aspectos que cuidou sublinhar e, assim, deve prevalecer.

Quanto ao mais, é de ressaltar a adequada aplicação das normas do artigo 19, da Lei n.º 8.245/1991, que dá suporte à pretensão da parte autora, de revisão judicial do valor do aluguel, e do artigo 69, da mesmo microsistema normativo, para fixação do termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença, ao encontro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do que argumenta a parte ré.

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, pois, **nego provimento** ao recurso de apelação, mantida a r. sentença em seu integral conteúdo.

Quanto aos encargos de sucumbência, mantenho o que a r. sentença estabeleceu a respeito, cuidando aplicar o disposto no § 11 do art. 85 do CPC/2015, para majoração dos honorários do patrono da apelada, de **10% a 11%** sobre o valor atualizado da condenação.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR