



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039735-14.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AUTO POSTO COLORADO LTDA., é apelado FERRAZ H ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8293

Apelação 1039735-14.2023.8.26.0100

Apelante: AUTO POSTO COLORADO LTDA

Apelada: FERRAZ H ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Origem: São Paulo – 9ª Vara Cível Central

MM. Juiz: Valdir da Silva Queiroz Júnior

APELAÇÃO – Ação renovatória de locação de imóvel não residencial.

Respeitável sentença de parcial procedência.

Apela a autora pretendendo reajuste no valor mensal da locação sustentando que os objetos da renovação são apenas os terrenos apontados no contrato.

Valor de mercado da locação, à época da renovação, deve considerar o estado do imóvel quando passará a vigor o contrato de locação renovado, com todas as benfeitorias e acessões eventualmente nele feitas pelo locatário.

Contrato de locação com cláusula de não indenizar benfeitorias, que passarão a integrar o imóvel para os fins e efeitos de direito. Validade da avença (artigo 35 da Lei 8.245/91).

Investimentos que têm o objetivo de fomentar à atuação empresarial do locatário e não de agregar valor ao imóvel, sendo realizados no interesse do locatário, para potencializar sua própria atividade econômica.

Acolhido o valor estimado pelo perito judicial que considerou o método comparativo direto do livre mercado e o método da remuneração do capital.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra respeitável sentença proferida em ação renovatória de locação de imóvel não residencial proposta por AUTO POSTO COLORADO LTDA contra FERRAZ H ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

A ação foi julgada parcialmente procedente para declarar prorrogada a locação por mais cinco (05) anos, fixando-se o valor do aluguel em R\$26.372,00 mensais, corrigidos pelos mesmos índices contratuais, e mantido os fiadores (p. 380/382).

Apela a autora/locatária (p. 398/400) salientando que o objeto da renovação são apenas os terrenos, devendo ser desconsideradas as benfeitorias por ela introduzidas, salientando que a perícia levou em consideração o valor total. Pretende que seja fixado o aluguel em R\$20.691,00 para a data de início de novo período em 02/10/2023.

Contrarrrazões pela manutenção do julgado (p. 406/408) ressaltando que a relação locatícia refere ao imóvel, abrangendo terreno e acessões e englobando todas as acessões e obras existentes, tendo em vista o rígido controle ambiental que a atividade está inserida (posto de gasolina, lava rápido e loja de conveniências), não se resumindo o contrato de locação somente aos terrenos. Sustenta que as construções e instalações já existiam e ao imóvel estavam incorporadas.

Recurso tempestivo e preparado (p. 401/402 e 415/416).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

A autora mantém com a ré relação locatícia por 20 anos, e que estava em vigor o último contrato desde outubro de 2013 com vigência de 10 anos, vencido em outubro de 2023.

A renovatória foi postulada para um período de cinco (05) anos, permanecendo as mesmas condições do contrato, com oferta de aluguel mensal no valor de R\$14.500,00.

A locadora, em contestação, salienta que o contrato com início em outubro de 2013, era disposto como aluguel mensal o valor de R\$12.000,00 e que, se corrigido monetariamente pelo índice estabelecido no contrato (IGPM), o valor da locação estaria no importe de R\$26.397,16;

O laudo pericial (p. 296/360) considerou o método comparativo direto do livre mercado e o método da remuneração do capital, apontando o valor para a data da renovação em R\$26.372,00 (p. 331); estabelecendo também o valor de locação mensal do terreno vago em R\$20.691,00 como resposta ao quesito da autora (p. 332).

O valor de mercado da locação, à época da renovação, deve considerar o estado do imóvel quando passará a vigor o contrato de locação renovado, com todas as benfeitorias e acessões eventualmente nele introduzidas pelo locatário.

A locatária faz investimentos para promover obras de estruturas e melhorias no imóvel para assim adequa-lo à sua atividade, com a expectativa de que recuperará os investimentos ao longo dos anos de duração da relação locatícia.

Contudo, esses investimentos têm o objetivo de fomentar à atuação

empresarial do locatário e não de agregar valor ao imóvel, sendo realizados no interesse do locatário, para potencializar sua própria atividade econômica.

Note-se que o contrato de locação (p. 14/25), dispôs:

Cláusula primeira – Objeto da locação

A Locadora é legítima proprietária e possuidora titular dos seguintes imóveis: um terreno situado na Estrada do Guapira e Rua Atenas, lotes 1, 2 e 3 (...).

Cláusula sétima.

*Parágrafo único: ressalvadas as obras que importem na segurança do imóvel locado, o locatário obriga-se por todas as demais, a fazer as suas custas, as despesas de conservação de pintura e do bom estado físico do prédio, bem como trazer o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, pias, ralos, torneiras funcionando perfeitamente para assim devolvê-lo findo ou rescindido o presente contrato, **sem direito de retenção ou indenização de benfeitorias que venham a fazer, ficando incorporadas, desde então, ao imóvel.***

Cláusula décima primeira.

Quando findo ou rescindido o contrato, o locatário entregará à locadora o imóvel com todas as benfeitorias de qualquer natureza, inclusive as voluptuárias, nele efetuadas, à exceção das máquinas, tanques, coberturas metálica, bombas de combustível, elevador, instrumentos e equipamentos relacionados ao comércio estabelecido no local que pertencem exclusivamente ao locatário, sendo que o mesmo não terá direito a qualquer indenização referente à benfeitorias realizadas que passarão a integrar o imóvel para os fins e efeitos de direito.

Sendo assim, a pretensão da autora de que não sejam incluídas no cálculo do aluguel as construções que realizou no imóvel deve ser rejeitada. A previsão no contrato de locação é lícita, diante do disposto no artigo 35, da Lei 8.245/91.

Nesse sentido, assim decidiu este Egrégio Tribunal:

Apelação – Locação não residencial – Ação renovatória – Exclusão das construções (benfeitorias ou acessões) do valor do aluguel – Rejeição – Aluguel fixado segundo o valor apurado em perícia, superior à quantia indicada na contraproposta dos locadores – Possibilidade – Locadores que se opuseram à renovação, tendo sido fixado aluguel muito superior à proposta da locatária – Sucumbência recíproca. A valorização do ponto ou lugar que não pode ser considerada na fixação do novo aluguel em ação renovatória não se confunde, portanto, com benfeitorias ou

acessões. A renovação do contrato não contém o escopo de inovação da avença, mas de reprodução do contrato inicialmente pactuado, por um novo período e com o pagamento de aluguel que reflita o valor de mercado atual da locação. Assim, **o valor de mercado atual da locação, à época da renovação, deve considerar o estado do imóvel no momento em que passará a vigor o contrato de locação renovado, com todas as benfeitorias e acessões eventualmente nele feitas pelo locatário, conforme orienta a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça.** Havendo controvérsia sobre qual é o valor de mercado para a locação e não havendo composição entre as partes sobre o valor do locativo, a ser praticado no período de renovação da relação locatícia, é imperiosa a realização de perícia para apurar o valor justo do locativo. Caso o perito apure valor que destoe da proposta e da contraproposta, mas que reflita o valor de mercado para a locação, caberá ao juiz, renovando o contrato de locação, fixar o locativo na quantia indicada pelo perito, sem que isso implique julgamento "ultra petita" (AgInt no AREsp nº 1.038.299/MG, Quarta Turma, Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira, j. em 25.04.17, DJe de 05.05.17, v. u.). Rechaçada a pretensão dos réus de não ser renovada a locação, bem como a proposta da autora de ver fixado um aluguel muito inferior ao de mercado, impõe-se a conclusão de que houve sucumbência recíproca, cabendo a ambas as partes o pagamento das custas e das despesas processuais em igual proporção, bem como da metade dos honorários advocatícios arbitrados na respeitável sentença. Apelação da autora desprovida, provida em parte a dos réus. (TJSP - 1060035-36.2019.8.26.0100 - Relator(a): Lino Machado - Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado - publicação: 22/03/2022).

Neste contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais em favor da parte ré de 10% para 12% (doze por cento), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator