



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2395558-52.2024.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante SIRIUS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-ME, é agravado DROGARIA SÃO PAULO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2395558-52.2024.8.26.0000

Agravante: Sirius Administração de Imóveis Ltda ME

Agravado: Drogaria São Paulo S/A

Comarca: Jacareí

Agravo de instrumento. Ação renovatória de contrato de locação e revisional de aluguel. Decisão que a) não acolheu alegações do réu acerca de arguida ausência de condições da ação, tais como inexistência de prova mínima, especificação dos fundamentos dos pedidos de renovação e revisional e possibilidade jurídica dos pedidos.; b) indeferiu a apresentação de quesitos suplementares à perícia; c) encerrou a instrução processual, concedendo às partes prazo para apresentação de alegações finais. Inconformismo da ré. Questões preliminares referentes à suposta inépcia da inicial e ausência de interesse de agir que não são cognoscíveis na via recursal eleita, conforme inclusive já decidido em agravo anterior oriundo do mesmo feito. Trabalho pericial respondeu a todos os quesitos formulados pelos litigantes quando assim lhes foi oportunizado, por ocasião do deferimento da produção da prova e nas duas oportunidades ulteriores em que se possibilitou nova remessa ao expert para resposta de pedidos reiterados de esclarecimento. Último pedido de esclarecimento, rejeitado pelo juízo originário, é impertinente, pois consubstanciam, basicamente, em reiteração de questionamentos já realizados, com redação reformulada. discordância dos recorrentes com o laudo pericial não impede sua homologação, pois as conclusões são claras e suficientes. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31565

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão proferida pela MM^a. Juíza de Direito da 3^a Vara Cível da Comarca de Jacareí, Dra. Luciene de Oliveira Ribeiro, às fls. 524-525 dos autos de ação renovatória e revisional, que: a) não acolheu alegações

do réu acerca de arguida ausência de condições da ação, tais como inexistência de prova mínima, especificação dos fundamentos dos pedidos de renovação e revisional e possibilidade jurídica dos pedidos.; b) indeferiu a apresentação de quesitos suplementares à perícia; c) encerrou a instrução processual, concedendo às partes prazo para apresentação de alegações finais.

Recorre a ré. Afirma que houve emenda anômala no bojo da réplica, a qual acabou por ser recebida equivocadamente pelo juízo originário. Aponta que a autora agravada se valeu de texto apócrifo, alegando ser uma perícia, para embasar sua tese de que o valor do aluguel estaria em desacordo com o praticado no mercado, não tendo especificado o pedido revisional. Alega que a decisão recorrida supre as omissões da parte, as quais deveriam ensejar o reconhecimento de inépcia. Questiona o interesse de agir da recorrida. Argumenta acerca da nulidade do laudo pericial produzido, tendo havido cerceamento de defesa em razão da ausência de resposta pelo perito à maioria dos quesitos formulados, assim como erros materiais de cálculo, já que considerada apenas a acessão sobre o imóvel, além de equívocos na utilização de fatores para aferição do locativo. Assevera ter havido negativa de prestação jurisdicional relativamente a pedido declaratório de questão prejudicial interna quanto ao objeto do contrato de locação (declaração da área locada). Conclui invocado a necessidade de esclarecimentos mediante resposta a quesitos suplementares, sendo açodado o encerramento da instrução processual. Requer, nestes termos, a reforma da decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito

suspensivo (fls. 33-34).

Contraminuta às fls. 38-46.

É o relatório.

No feito de origem, autuado sob o nº 1001263-13.2024.8.26.0292, busca a autora DROGARIA SÃO PAULO, ora agravada, a renovação do contrato de locação de imóvel comercial firmado com a ré SIRIUS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS originalmente em 19.05.2014 e posteriormente prorrogado em 15.02.2019 por mais 60 meses. Também postulou a locatária a redução do aluguel, de R\$ 27.013,77 para R\$ 19.299,35 a partir da citação.

Na decisão saneadora (fl. 208), foi deferida a produção de prova pericial de engenharia para aferição do preço de mercado de locação do imóvel objeto da lide.

O laudo foi apresentado às fls. 275-368.

Ante às críticas tecidas ao trabalho por ambas as partes (fls. 375-423 e 428-436), o perito apresentou esclarecimentos, ao final ratificando as conclusões do laudo original (fls. 442-451).

Houve novo pedido de esclarecimentos pela ré agravante (fls. 455-465), manifestando-se o *expert* às fls. 505-508, novamente confirmando suas conclusões originais.

Mais uma vez pugnou a SIRIUS por esclarecimentos (fls. 514-519), o que foi indeferido pelo juízo de primeiro grau na decisão agravada, homologando o laudo e dando por encerrada a instrução processual (fls. 524-525).

Pois bem, à partida, como já decidido no anterior agravo de instrumento nº 2245812-13.2024.8.26.0000, as diversas preliminares suscitadas pela ré agravante, relativas à suposta inépcia da inicial e falta de interesse de agir da autora agravada, não são cognoscíveis nesta via recursal. Repise-se que as questões levantadas, ligadas aos pressupostos processuais e às condições da ação, não se amoldam a quaisquer hipóteses previstas nos incisos do art. 1.015 do CPC, não sendo cabível seu conhecimento com base em mitigação de tal rol.

Quanto ao mérito, é totalmente descabida a alegação de incompletude do trabalho técnico homologado, sendo respondidos todos os quesitos formulados pela ré agravante em suas manifestações, tantos os originais quanto os suplementares que chegaram a ser admitidos.

Como visto nos primeiros esclarecimentos, não existiria o erro material invocado pela recorrente, o qual, segundo o *expert*, em realidade decorrida de desconhecimento da parte inconformada quanto à norma técnica. Afirma o assistente técnico da agravante que aplicando-se o valor do metro quadrado para locação à

área total, o valor obtido seria maior (R\$ 35.762,74) que o concluído como correto (R\$ 20.440,00) e que a diferença ocorreria em razão da aplicação equivocada como fator multiplicador apenas da área construída, não da área total.

Explanou na ocasião o perito que todos os elementos edificados no lote estão representados pela variável “área construída”. Quanto à área de terreno livre relevante para aferição do valor de locação, seria esta precipuamente o local destinado ao estacionamento de veículos, que também teria sido englobado na análise pela variável “vaga”. Ressaltou que o assistente técnico da agravante se utilizaria de variáveis adicionais não previstas na NBR 14.653-2, as quais acabaram por inflacionar os valores.

Mais uma vez, nos novos esclarecimentos, reafirmou o *expert* não haver erro na fórmula apresentada e que quanto à abordagem da área de terreno livre, ponto chave do inconformismo da recorrente, reiterou:

“É importante entender que a área de terreno livre, ou seja, aquela que não está sendo ocupada pela construção e / ou destinada para estacionamento, em se tratando de imóveis de uso comercial, possui valor irrisório para efeito de locação, além disso, tal abordagem de cálculo foi considerada para todos os elementos comparativos, ou seja, ainda que possua valor inexpressivo para efeito de locação, o valor referente a área de terreno livre já está incluso nos valores ofertados de locação. Tanto é verdade tal situação, que ao

pesquisar tais imóveis comerciais em oferta para locação, a informação referente a área de terreno normalmente é desconhecida pelos agentes imobiliários, a informação pertinente se refere sobretudo a área construída e número de vagas.

Diante do exposto, o Requerido busca adotar no cálculo uma área que já está inclusa no valor ofertado e no valor unitário em função da AH, e em se tratando de área de terreno livre, inexpressiva para locação comercial, ou seja, busca apenas inflacionar o valor de locação sem a devida fundamentação técnica” (fl. 506).

Constata-se, ademais, que o derradeiro pedido de esclarecimento realizado às fls. 514-519 nada mais é do que reiteração dos questionamentos feitos quando da apresentação dos quesitos originais e das duas ocasiões anteriores em que admitiram quesitos complementares, com redação reformulada.

Daí estar correta a decisão agravada ao se reconhecer a impertinência de um terceiro pedido de esclarecimentos pela recorrente, porquanto não voltado verdadeiramente à elucidação de pontos abordados no trabalho pericial, tal como estabelece o artigo 477 do Código de Processo Civil.

Por fim, a mera discordância da recorrente com o laudo pericial, cujas conclusões são claras e suficientes, não serve de óbice à homologação.

Em suma, deve ser mantida a decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora