



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0433415-42.2016.8.19.0001

APELANTE 1: AUTO POSTO EXCEDE LTDA.

APELANTE 2: MARIA HELENA DA FONSECA COSTA

APELADOS: OS MESMOS

RELATOR: DESEMBARGADOR GILBERTO CAMPISTA GUARINO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, COM PEDIDO DE RENOVAÇÃO, EM CÚMULO SUCESSIVO COM SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA. PROPOSTA DE LOCATIVO DE R\$ 38.500,00 (TRINTA E OITO MIL QUINHENTOS REAIS). SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, QUE O FIXA EM R\$ 42.500,00 (QUARENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS), ADOTANDO A CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. LOCATÁRIO QUE SE LIMITA A RECORRER DOS CAPÍTULOS QUE JULGARAM, RESPECTIVAMENTE, O ÍNDICE EMPREGADO NA PERÍCIA JUDICIAL E OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LOCADORA QUE SE INSURGE CONTRA VALOR DO ALUGUEL, PUGNANDO PELA ADOÇÃO DAQUELE A QUE CHEGOU PARECER DE SEU ASSISTENTE TÉCNICO, PRETENDENDO, ALTERNATIVAMENTE, A CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA, COM A PRODUÇÃO DE NOVA PROVA PERICIAL. MÉRITO. FALTA DE RESISTÊNCIA À RENOVAÇÃO E À SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA. CONTROVÉRSIA LIMITADA AO VALOR DO LOCATIVO. PROVA PERICIAL CONTRADITÓRIA. INEXISTÊNCIA DE CLAREZA E PRECISÃO. ADOÇÃO DE 02 (DOIS) MÉTODOS (RENDA E RENTABILIDADE), COM EXTRAÇÃO DE MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES. LAUDO QUE, AO MESMO TEMPO, AFIRMA QUE A RENTABILIDADE DEVE SER DESCARTADA EM AVALIAÇÃO DE POSTOS DE COMBUSTÍVEIS. INTIMAÇÃO VÁLIDA PARA ESCLARECIMENTO DA CONTRADIÇÃO. OMISSÃO. *EXPERT* QUE, ALÉM DISSO, TRATA UMA LOJA DE CONVENIÊNCIAS (“SELECT”) E AS DUAS FRANQUIAS (“BOB’S” E “CASA DO PÃO DE QUEIJO”) COMO “BOXES” E “EDIFICAÇÕES PARALELAS”, DESCONSIDERANDO O EFETIVO FATURAMENTO DAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS. MÉTODO DE RENDA QUE APENAS CONSIDERA O FATURAMENTO DAS VENDAS DE COMBUSTÍVEIS, COM VALOR EXPOSTO EM MERA PLANILHA PRODUZIDA UNILATERALMENTE PELO AUTOR (E IMPUGNADA PELA RÉ), E QUE PRESTA INFORMAÇÕES NÃO COMPROVADAS DOCUMENTALMENTE. INSUFICIÊNCIA PARA A FIXAÇÃO DO VALOR TAMBÉM PELA RENDA. PONTO CONTROVERTIDO NÃO SUFICIENTEMENTE ESCLARECIDO PELO LAUDO PERICIAL. PARECER DO ASSISTENTE TÉCNICO DA LOCADORA, NÃO IMPUGNADO PELO LOCATÁRIO, APESAR DE PAR TANTO HAVER SIDO VALIDAMENTE INTIMADO. PEÇA QUE PONDERA TODAS AS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E AS CONDIÇÕES ATUAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, EMPREGANDO INSTRUMENTAL DE AVALIAÇÃO MAIS ADEQUADO À HIPÓTESE (MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL). PONDERAÇÃO, AINDA, DAS PECULIARIDADES DO CASO E DA DOCUMENTAÇÃO PRODUZIDA NOS AUTOS. VALOR MAIS CONDIZENTE, QUE REPRESENTA 80% (OITENTA POR CENTO) DO VALOR DO CONTRATO (R\$ 92.036,56 – NOVENTA E DOIS MIL E TRINTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS) E QUE, PRATICAMENTE, SE IGUALA AO VALOR DO ALUGUEL PROVISÓRIO (R\$ 76.630,00 – SETENTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA REAIS), QUE JÁ ESTÁ SENDO PAGO. *ERROR IN JUDICANDO*. LOCATIVO FIXADO EM R\$ 73.500,00 (SETENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS REAIS). CONSECUTÓRIOS DA SUCUMBÊNCIA. LIDE DE MERO ACERTAMENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA (ART. 86, *CAPUT* DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). FIRME JURISPRUDÊNCIA DA E. INSTÂNCIA ESPECIAL, DESDE O ANO DE 2002. DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO APELO. PROVIMENTO DO SEGUNDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º 0433415-42.2016.8.19.0001, em que são, reciprocamente, apelante e apelados AUTO POSTO EXCEDE LTDA. e MARIA HELENA DA FONSECA COSTA

ACORDAM

Os Desembargadores que integram a 14ª Câmara Cível em conhecer de ambos os recursos, desprover o primeiro e prover o segundo, nos termos do voto do relator. **Decisão unânime.**

RELATÓRIO

01. Há 02 (duas) apelações cíveis da sentença de fls. 678 a 681 (índice eletrônico n.º 678) que, nos autos da ação de procedimento comum, ajuizada por AUTO POSTO EXCEDE LTDA., em face de MARIA HELENA DA FONSECA COSTA, com pedido de renovação de contrato de locação de imóvel não-residencial, com oferta de locativo no patamar de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil reais), em cúmulo com substituição da garantia locatícia (fiança bancária) pela fiança civil, indicando, como fiadores, Luiz Gil Siuffo Pereira e Oneida Maria de Souza Ribeiro, **julgou-o parcialmente procedente, renovou o contrato, substituiu a modalidade de fiança e fixou o aluguel mensal em R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), adotando a conclusão do laudo pericial lançado às fls. 490 a 539 (indexador n.º 490), complementado, após as impugnações das partes, às fls. 613 e 618 (índice eletrônico n.º 613) e fls. 653 e 654 (indexador n.º 653).**

02. No tocante aos consectários da sucumbência, a sentença condenou cada um dos litigantes a pagar 50% (cinquenta por cento) das despesas processuais, fixando honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa.

03. Irresignado, apela, primeiro, o locatário (razões de fls. 711 a 717, índice eletrônico n.º 711), alegando em síntese, a inadequação do emprego do índice multiplicador de 0,9% ao mês, adotado, no laudo pericial, com o método de rentabilidade, por força da recessão no mercado imobiliário, entendendo como justo o índice 0,5%, que levaria o aluguel a R\$ 32.027,50 (trinta e dois mil e vinte e sete reais e cinquenta centavos).

04. Aduz ser indevida a sua condenação em honorários advocatícios, porquanto decaiu de parte mínima do pedido, devendo ser aplicado o art. 86, parágrafo único do Código de Processo Civil.

05. À conta desses fundamentos, quer ver provido o apelo, para que seja reformada a sentença, a fim de que seja adotado o índice de 0,5% e fixado o locativo em R\$ 32.027,50 (trinta e dois mil e vinte e sete reais e cinquenta centavos), além ser a ré condenada a compor a integralidade dos ônus da sucumbência.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

06. As contrarrazões de fls. 814 a 825 (indexador n.º 814) impugnam a insurgência, ao asserto de que, primeiro, a crise imobiliária não justifica uma redução tão devastadora do aluguel e, segundo, que a sucumbência é evidentemente recíproca, por isso que intenta o desprovemento do apelo do autor, que está corretamente preparado (cf. certidão de fls. 792, mesmo indexador).

07. Também inconformada, apela a locadora (razões de fls. 729 a 749, índice eletrônico n.º 729), postulando a fixação do locativo em R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais), a teor do parecer de seu assistente técnico (fls. 750 a 788, indexador n.º 750), ou alternativamente, a conversão do julgamento em diligência, a fim de que seja produzida feita nova perícia, com a designação de outro vistor.

08. Alega, em suma, que *“A alegada crise econômica que se abateu sobre o país não produziu efeitos tão catastróficos, a ponto de provocar tamanha redução em relação ao aluguel atualmente pago”*, averbando que, além disso, *“embora todos os setores produtivos tenham sentido na pele os efeitos da recessão, especialmente o mercado imobiliário, nada justificaria uma redução do valor locativo em bases tão dramáticas”*, para concluir que, nessa hipótese, somente *“um verdadeiro apocalipse econômico”* justificaria a redução, apocalipse esse que, *“sem sombra de qualquer dúvida, não ocorreu.”* (Literalmente fls. 733, índice eletrônico n.º 729)

09. A seguir, lembra que o laudo pericial tem por finalidade suprir as insuficiências técnicas do juiz, mas não o exime de apreciar a prova como um todo, até porque *“A sentença não diz uma palavra sequer sobre as peculiaridades do caso concreto, ignorando solenemente a existência das sublocações e o critério de proveito econômico efetivo, que*





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

é adotado hoje para fixar os alugueis dos postos de gasolina.” (Palavra por palavra, fls. 736, indexador n.º 729)

10. E prossegue, asseverando que o perito, ao considerar as lojas Bob’s, Casa do Pão de Queijo e Select como “boxes de lavagem” ou “edificações paralelas”, desconsidero os respectivos faturamentos, que deveriam, necessariamente, integrar o cálculo da renda, para apuração do justo valor do aluguel, de modo que o locatário poderá receber dos alugueis das lojas mais do que o fixado na sentença.

11. Acrescenta, então, que a sentença tampouco sopesou a volatilidade do preço dos combustíveis, frisando, ainda, que o autor não produziu um só documento que comprovasse os efetivos faturamentos com a venda dos litros de combustível, nem das lojas Bob’s, Pão de Queijo e Select, limitando-se a aportar planilha produzida unilateralmente.

12. Assim alicerçado, quer o provimento do apelo.

13. As contrarrazões de fls. 803 a 812 (índice eletrônico n.º 814) impugnam a segunda insurgência, firme em que a prova técnica produzida corrigiu distorção no valor do aluguel, unilateralmente imposto pela ré, em anterior oportunidade, salientando, então, que a matéria desta ação foi suficientemente esclarecida no laudo pericial.

14. Por tais motivos, propugna o desprovimento do apelo da ré, que também está corretamente preparado (cf. certidão de fls. 792, mesmo indexador).

É o relatório.

VOTO





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

15. As apelações preenchem os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal.

16. Consigna-se, de plano e apenas para maior clareza, que não houve resistência à renovação do contrato, nem à substituição da garantia, limitando-se os recursos ao valor do aluguel e à questão da sucumbência, se recíproca, se integral.

17. No mérito, o exame atento dos autos leva à conclusão de que à prova pericial faltam boa técnica, precisão e clareza, espelhando, inclusive, flagrante contradição quanto ao segundo critério empregado, além de não esclarecer todos os questionamentos das partes.

18. Com efeito, o perito elaborou a avaliação locativa por emprego de 02 (dois) métodos, quais sejam, o da renda (chegando a R\$ 39.000,00 – trinta e nove mil reais) e o da rentabilidade (alcançando R\$ 45.900,00 – quarenta e cinco mil e novecentos reais), para, a seguir, ponderando a proximidade dos quantitativos, atestar como justo o extraído da média aritmética entre ambos os valores, concluindo pela quantia mensal de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais).

19. Ocorre que ele mesmo, o *expert*, atesta que, para os casos de “imóveis especiais”, como postos de combustíveis, devem ser descartados os métodos comparativo e da rentabilidade (cf. fls. 500, índice eletrônico n.º 490), sem embargo do que, mesmo validamente intimado para esclarecer essa gritante contradição, limitou-se a confirmar as posturas técnicas eleitas, os cálculos e a conclusão do laudo (fls. 613, mesmo indexador).

20. Logo, a contradição permaneceu gritando nos autos do processo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

21. Além disso, no que concerne ao método de extração da renda, que conduziu o aluguel a R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais), o vistor incidu, estranhamente, em erro grosseiro, porque após raciocínio sinuoso, terminou, para fins de cálculo, por tratar loja de conveniências como se “boxes” ou “edificações paralelas” fossem. Confira-se:

“No caso presente, não há boxes de lavagem nem de troca de óleo, apenas elevador, mas há a loja de conveniência cuja área útil é de cerca de 180,00 m², considerando-se a área média de um box de 35 m² para a área de 180,00 m² teríamos o seguinte número de boxes: $180 \div 35 = 5,14$ ou seja 5 boxes de lavagem, correspondendo a $k = 3,5$.”

22. Ora... Não há como se admitir que a Loja de Conveniências Select e as franquias Bob’s e Casa do Pão de Queijo sejam consideradas, comparativamente e para fins de cálculo, “boxes” ou “edificações paralelas”.

23. Não faz nenhum sentido dividir-se um todo, com expressão qualitativa própria (“o todo é maior do que a soma das partes”...), em pequenas partes, em plano de raciocínio, para dessa técnica falaciosa chegar a um locativo divorciado da realidade do imóvel e das rendas que produz.

24. Cada uma dessas atividades de mercancia, mais ainda no local em que se situa o Posto (no vértice que se abre entre a Av. Epitácio Pessoa e a Rua Fonte da Saudade) gera seu próprio faturamento, cujo valor, também estranhamente, sequer foi enunciado pelo autor, nem pedido pelo perito, havendo aquele se limitado a prestar a seguinte informação (fls. 536, índice eletrônico n.º 535):



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

“O posto tem uma loja de conveniência com Bob’s no sistema *store in store* operada por nós, pagando a franquia de 7% a Shell e 9% ao Bob’s. Receita bruta de lubrificante e mini mercado gira em torno de 13.600,00, pois não temos uma boa troca de óleo por falta de área aprovável.”

25. Como se vê, além de não deixar claro o valor que recebe da loja Select e da franqueada Bob’s, sequer menciona a Casa do Pão de Queijo, de modo que se fica sem saber ao certo quanto recebe desses estabelecimentos comerciais, o que havia de, necessariamente, ser ponderado no método de renda, a desafiar análise com base na sua capitalização.

26. Mas, não apenas isso, na medida em que o autor instrui os autos com singela planilha (**impugnada**), contendo as vendas em litros dos combustíveis (fls. 537 a 539, indexador n.º 535), sem produzir um só início de prova das respectivas quantias, sendo, outrossim, certo que a ré veio a levantar um tal questionamento, agora em impugnação ao próprio laudo, o que, mais uma vez, o perito não esclareceu, nem sobre tal ponto disse o demandante uma só palavra.

27. Logo, as informações por ele prestadas, além de unilateralmente produzidas e à míngua de um só documento comprobatório, são de todo insuficientes para o embasar o emprego do método de renda, de modo que outro deveria ter sido o critério adotado, colimando o justo valor locativo.

28. Insta, ademais, observar que esses fatos levam a uma conclusão mais ampla, a de que a questão não foi suficientemente esclarecida pelo laudo pericial, inclusive pelo método da rentabilidade, não havendo que se adotar o valor do aluguer nele definido, por média cujos parâmetros estão errados, e que está, *ipso facto*, errada.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

29. A seguir, vê-se que o assistente técnico da ré apresentou parecer elaborado pela Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - BIRJ (fls. 750 a 789, índice eletrônico n.º 750) que há de ser ponderado, até porque o autor não o impugnou e porque está bem fundamentado, descrevendo minuciosamente as características do imóvel, empregando o método da remuneração do capital e aplicando sobre o valor de venda a taxa de remuneração apurada no mercado em geral, para o segmento em análise (0,04%).

30. Explicando essa metodologia, sublinham-se dados de extrema relevância (fls. 754 e 755, indexador nº 750). Confira-se:

“Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de locação do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado para locação mensal do imóvel o Método da Remuneração do Capital, que consiste basicamente na aplicação sobre o valor de venda de uma taxa de remuneração apurada no mercado para o segmento em análise.

Para a determinação do Valor de Venda do imóvel adotaremos o método Involutivo, que consiste segundo a norma vigente em “identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Nos referidos cálculos utilizamos para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas (hipotéticas), o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, cujos elementos comparativos pesquisados, incluindo amostras situadas em outros locais com vocação ocupacional semelhante encontramos relacionamos nas “Fichas de Pesquisa” (em anexo), deduzido deste os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como o lucro do incorporador.”

31. Ainda sobre o parecer, o assistente técnico levou em consideração a localização do imóvel, analisando as características da região, a área do terreno, a edificação, o seu estado de conservação e as benfeitorias, apresentando, inclusive, o planejamento urbano de acordo com a Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, a fim de identificar os elementos indicativos de exigências e seus limites.

32. Assim, considerando as peculiaridades do caso, bem como a documentação produzida, tem-se que foi o assistente técnico aquele que adotou o método mais adequado à hipótese, apresentando, de forma clara e precisa, valor condizente para o aluguel, situando-o em patamar que equivale a 80% (oitenta por cento) do locativo anterior e que praticamente se iguala ao provisório, que já está sendo pago, e que monta a R\$ 73.630,00 (setenta e três mil e seiscentos e trinta reais).

33. A conclusão é, pois, a de que, o laudo, que está errado, não deveria ter sido acolhido, e, sim, rejeitado, o que terminou por caracterizar forte *error in iudicando*.

34. Passa-se, agora, à análise do apelo do autor, apenas quanto aos ônus da sucumbência, porquanto a questão central já foi devidamente fundamentada.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

35. O entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça firmou-se, de longa data (cf. Informativo de Jurisprudência n.º 130, de 15 a 19 de abril de 2002), no sentido de que, em não sendo contestado o pedido de renovação do contrato, cingindo-se a controvérsia ao valor do aluguel, tem-se causa de simples acertamento, por isso que, sem embargo da complexidade da análise que o caso impôs, a sucumbência é recíproca, na forma do art. 86 do Código de Processo Civil, como bem contrarrazoado pela locadora.

36. Confirmam-se a ementa do julgado mais recente daquele egrégio Sodalício, bem como a referenciada no n.º 35 (acima):

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PERÍCIA. (...). HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. (...). 2. Na ação renovatória, havendo um decaimento parcial das pretensões de autor e réu, considera-se lide de mero acertamento. 3. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 826.703/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/08/2017, DJe 18/08/2017).”

“LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA PROCEDENTE. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. LIDE DE MERO ACERTAMENTO. RATEIO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. 1. Tratando-se de renovatória adstrita ao arbitramento de aluguel, a lide será considerada de acertamento, devendo as custas e honorários advocatícios serem divididos entre os demandantes. Precedentes desta Corte. 2. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp 407.432/MG, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 18/04/2002, DJ 06/05/2002, p. 347)”. ”

37. Tudo bem ponderado, voto no sentido conhecer das apelações, desprover a primeira e prover a segunda, para reformar em



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

parte a sentença, a fim de fixar o novo aluguel em R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).

Rio de Janeiro, 02 de maio de 2019.

Desembargador GILBERTO CAMPISTA GUARINO

Relator