

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL: 0073484-96.2007.8.19.0002
APELANTES: CARLOS FERNANDO DE CASTRI DEL CORE E OUTRO
APELADO: RESTAURANTE SUNSAKI LTDA
RELATORA: DES. CÉLIA MARIA VIDAL MELIGA PESSOA

APELAÇÃO CÍVEL. RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. INEXISTÊNCIA DE DECADÊNCIA. PAGAMENTO REGULAR DOS ALUGUERES. QUITAÇÃO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS E OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. IDONEIDADE DOS FIADORES. REQUISITOS DA RENOVATÓRIA. ARTIGO 51 E 71 DA LEI 8.245/91. AUSÊNCIA DE PROVA EM CONTRÁRIO. ALUGUEL ARBITRADO EM SINTONIA COM O LAUDO PERICIAL. SUCUMBÊNCIA PROPORCIONAL.

Ação renovatória de contrato de locação comercial pelo período compreendido entre junho de 2008 a maio de 2013. Sentença de procedência parcial. Preenchimento dos requisitos cumulativos do artigo 51 da Lei 8.245/91. Controvérsia quanto à idoneidade dos fiadores. Alegação de que a pessoa dos sócios confunde-se com a garantia locatícia, que se afasta, por se tratarem de patrimônios distintos. Distinção entre a pessoa jurídica e a pessoa do sócio. Inexistência de vedação legal. Contrato de fiança, que é *intuitu personae*, não comportando interpretação extensiva. Ausência de prova que ilida a presunção de idoneidade dos fiadores. Existência de ações em curso, que não os torna inidôneos. Precedentes do STJ.

Laudo pericial. Valor da locação fixado conforme laudo pericial bem fundamentado e elucidativo. Precedentes desta Corte.

Sentença que não merece reforma, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, que foram corretamente distribuídos.

Art. 557, *caput*, do CPC.

RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

DECISÃO

Trata-se de ação renovatória de locação comercial proposta por Restaurante Sunsaki Ltda em face de Carlos Fernando de Castri Del Core e Espólio de Boaventura Vargas Del Core, representado por Carlos Fernando de Castri Del Core, quanto aos imóveis situados na Avenida Quintino Bocaiúva, nº 225, lojas 1, 2, e 3, no bairro de São Francisco, em Niterói, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início em 01/06/1998, com término em 31/05/2003.

A sentença foi proferida a fls.329/336, com o seguinte dispositivo: "JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para determinar a renovação do contrato de locação comercial pelo prazo de 05 (cinco) anos, compreendidos entre 01 de junho de 2008 a 31 de maio de 2013, servindo como fiadores o Sr.Masaki Yokoyama e a Srª. Maria Clemilse Teixeira Yokoyama, ora sócios da apelada, no valor fixo de aluguel para o período em R\$

7.000,00, reajustáveis conforme as disposições do contrato anterior e condeno os réus ao pagamento de 80% das despesas processuais e honorários de advogado de 10% do valor da causa, ficando 20% a cargo da sociedade autora, diante da sucumbência proporcional. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I.”.

Os réus apelam (fls.339/362), suscitando prejudicial de mérito de decadência, sob o argumento de que a citação válida somente ocorreu após o termo final do prazo para o exercício do direito da ação. No mérito, alegam que não há comprovação do preenchimento dos requisitos legais necessários à renovatória de locação, deixando a sociedade de comprovar o pagamento das taxas condominiais, do seguro contra riscos de incêndio, além de não demonstrar os requisitos de idoneidade dos fiadores, os quais se presumem ainda como sócios da sociedade, ora apelada. Pugnam pela reforma da sentença, para que seja julgada improcedente a pretensão exordial.

Contrarrazões (fls.369/381), em prestígio do julgado.

Recurso tempestivo e corretamente preparado (certidão fls. 364).

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Volta-se o recurso contra sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão exordial, determinando a renovação do contrato de locação comercial do imóvel descrito na inicial, ante o preenchimento cumulativo dos requisitos da ação renovatória, previstos no artigo 51 da Lei 8.245/91.

Preliminarmente, cabe refutar a prejudicial de mérito de decadência, arguida pelos apelantes, uma vez que a parte autora ajuizou a presente ação dentro do prazo previsto no art. 51, § 5º da Lei 8.245/01 e o fato das custas terem sido complementadas posteriormente ao ajuizamento da ação não acarreta a decadência, já que tal situação foi regularizada, e saneada na decisão de fls.236/237.

Assim, rejeita-se a alegação de decadência.

No mérito, melhor sorte não assiste ao apelante.

O contrato de locação comercial firmado entre as partes é objeto de duas ações renovatórias, sendo a primeira (nº 0024415-71.2002.8.19.0002) relativa à renovação do contrato para o período de 01/06/2003 a 31/05/2008 e a presente, relativa à renovação do mesmo contrato comercial pelo período compreendido entre 01/06/2008 a 31/05/2013.

Ressalte-se que a ação renovatória relativa ao período contratual compreendido entre junho de 2003 a maio de 2008 foi julgada parcialmente procedente, com valor de aluguel fixado em R\$ 4.300,00, conforme laudo pericial, o que foi confirmado por acórdão da 7ª Câmara Cível.

A ação de renovação do contrato de locação tem por escopo a proteção do fundo de empresa através da continuidade da atividade lucrativa, razão pela qual, uma vez preenchidos os requisitos legais, a renovação, é considerada um direito potestativo do locatário. E tais requisitos específicos vêm elencados nos artigos 51 da Lei nº 8245/91¹.

Tratando-se de locação comercial, a demanda tem por indispensável a proteção ao fundo de comércio e a preservação da atividade empresarial, a função social e a boa fé objetiva que deve nortear as relações contratuais. Nesse sentido, preleciona Orlando Gomes²:

“...locatário que exerça atividade mercantil ou industrial, explorando pelos menos há três anos o mesmo ramo de comércio ou indústria e tendo contratado a locação pelo prazo mínimo de cinco anos, tem direito a renovar, pelo mesmo prazo, o contrato, sem que a renovação, decretada por sentença judicial, possa ser obstada pelo locador. O fim dessa garantia é tutelar o fundo de comércio criado pelo locatário.”

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato a ser renovado (fls.20/23) tem prazo determinado e vigência de 5 anos (de 01/06/1998 até 31/05/2003), sendo certo que o locatário vem explorando naquele local, desde o termo inicial da avença, as atividades do ramo de restaurante, como comprovam os documentos de fls.20/23. Assim, restam preenchidas as condições previstas no art. 51 e 71, I, da Lei de Locações.

Com efeito, o contrato de fls.20/23 foi celebrado com observância das formalidades legais, atendendo os requisitos previstos nos incisos I e II do referido artigo 51, tendo ainda cumprido o requisito previsto no inciso III do mesmo artigo, eis que o autor comprova o exercício da atividade empresarial no mesmo ramo de comércio por mais de três anos ininterruptos.

¹ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (grifos nossos)

² GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2008.

Quanto à exigência do inciso II do referido artigo 71 (cumprimento do contrato em curso), o pagamento dos aluguéis está provado pelos documentos de fls.24/25 e 67, bem como pela inexistência de ação de despejo ajuizada pelo locador.

A alegação dos apelantes de que o locatário está inadimplente com o pagamento das contas condominiais não merece prosperar, eis que a declaração de fls.219, lavrada pelo condomínio, dá expressa quitação quanto às obrigações condominiais. A referida declaração atesta ainda que a permuta de obrigações firmada entre o recorrido e o condomínio foi devidamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, não cabendo a análise, neste processo, de questões relativas à legalidade e possibilidade da referida permuta.

Em relação aos demais encargos locatícios (tais como obrigações tributárias e a taxa de incêndio), os pagamentos foram devidamente comprovados pelos documentos de fls.28/29, 30/32 e 224/226, cabendo ainda ressaltar que a comprovação do adimplemento das obrigações contratuais deve ser feito até o ajuizamento da ação renovatória – tendo em vista que devem ser observados os requisitos do artigo 71 da Lei 8.245/91³ cumulativamente com os requisitos do artigo 282 do CPC⁴.

Quanto à irresignação recursal relativa ao seguro contra incêndio (embasada no fato de que é o sócio quem consta como beneficiário do seguro), cumpre esclarecer que os documentos de fls.33/35 e 220/223 comprovam que os imóveis encontram-se segurados, tendo sido dado cumprimento ao disposto na cláusula 12 do contrato de locação – que somente obriga o locatário a manter os imóveis segurados, inexistindo menção expressa no tocante ao nome do beneficiário do seguro.

No que concerne às condições enumeradas nos incisos IV a VI do art. 71, foram cumpridas na exordial, vez que não há elementos suficientes capazes de afastar a idoneidade moral ou financeira dos fiadores. O fato de os fiadores serem réus em ações em curso não é motivo bastante para que sejam consideradas pessoas inidôneas.

Neste sentido é a jurisprudência dominante do STJ:

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA IDONEIDADE DO FIADOR. PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. AUSÊNCIA DA NECESSÁRIA SIMILITUDE FÁTICA EN-

³ Art. 71, *caput*. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282, do Código do Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

⁴ Art.282, *caput*.A petição inicial indicará: (grifos nossos).

TRE ARESTOS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

A determinação para que a autora da ação renovatória apresentasse novo fiador para o contrato locatício, ou juntasse prova no sentido da capacidade patrimonial do atual fiador, originou-se de certidões trazidas aos autos referentes à inidoneidade econômica - Os acórdão paradigmas colacionados pela recorrente afirmam que o autor na ação renovatória não está obrigado a comprovar a idoneidade do fiador, salvo se contestada com prova concludente.- Ausência da necessária similitude fática entre arestos - Dissídio jurisprudencial não caracterizado.- Recurso especial não conhecido.

A tese emoldurada no recurso em análise pode assim ser sintetizada: o acórdão exarado pela Eg. 3a Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, ao reconhecer a necessidade de comprovação da idoneidade financeira do fiador para fins de renovação de contrato locatício, teria divergido de julgados oriundos de outros Tribunais. Cita, para demonstração do dissídio alegado, aresto procedente do 2o Tribunal de Alçada Cível do Estado de São Paulo, cujo trecho da ementa transcreve-se, *in verbis*:

"Indicando o autor da ação renovatória o mesmo fiador do contrato renovando, não está obrigado provar-lhe a idoneidade, que se presume, salvo se contestada com prova concludente." Tenho que a pretensão não merece agasalho. Ressalte-se, inicialmente, que o aresto ora recorrido originou-se de agravo de instrumento interposto contra despacho saneador que, entre outras medidas, determinou, *in verbis*:

"(...)4. Apresente a autora, novo fiador ou comprove que o atual possui patrimônio, pois, pelas certidões de fls. 78/79, o garantidor não mais possui bem imóvel. " (fls. 5 e 70). E o órgão julgador a quo, ao julgar o agravo interposto pela ora recorrente, reformou parcialmente o despacho agravado, mas tão-somente no que tange ao aluguel provisório, mantendo, de resto, o comando relativo à apresentação de novo fiador ou a comprovação da capacidade financeira do anteriormente apontado, como infere-se de sua ementa, do seguinte teor: "Aluguel provisório que não foi pedido em fase de contestação, tendo sido, mesmo assim, fixado pelo juiz. Agravo a que se dá parcial provimento apenas para cassá-lo, mantendo-se no mais o despacho saneador impugnado. " (fls. 130). Conforme se depreende dos trechos transcritos, a determinação para Documento: Inteiro Teor do Acórdão -REsp 210.672, Relator Ministro VICENTE LEAL, órgão julgador IT231566 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 23/04/2001.

Assim, averiguado o cumprimento do contrato sem infrações contratuais, cuja relevância seja capaz de obstar a renovatória, constata-se que a petição inicial é apta a ensejar o pleno exercício do direito potestativo do locatário.

No que tange ao valor da locação comercial, as impugnações das partes não foram capazes de afastar as conclusões do laudo pericial, elucidativo e bem fundamentado, sendo certo que a alegação de ocorrência de falhas

no laudo pericial e a mera especulação de valores imobiliários são insubsistentes.

A uma, porque o *expert*, além de registrar que o imóvel está localizado no bairro de São Francisco, local pelo qual se passa um notável processo de expansão urbana, considerado o maior pólo gastronômico da cidade, sem a presença de ambulantes no local, utilizando de métodos de rentabilidade (fls.271), para fixar o *quantum* de R\$ 7.000,00.

Por elucidativo, transcrevo o seguinte trecho, *verbis*:

“Preliminarmente é importante ressaltar que os métodos comparativo e de rentabilidade são adequados e, quando utilizados, em conjunto, permitem uma aferição de consistência dos resultados obtidos, porém no presente caso, conforme já exposto, não foi possível à aplicação do comparativo em face da dificuldade de se obter no local amostra confiável.” (fls.271)

De fato, tem-se que o perito, ao aceitar desempenhar determinado encargo, reúne as condições técnicas necessárias para a confecção do laudo, bem como sobre a escolha dos critérios e formas de cálculos aplicadas. A desconstituição do laudo dependeria de demonstração consistente de eventual equívoco, através de prova de que o perito não utilizou os critérios estabelecidos, o que não ocorreu no caso em tela. Assim, não se vislumbrando a existência de erro grosseiro, deve prevalecer o laudo oficial tal como realizado.

Ademais, em sede de esclarecimentos complementares (fls.270), o perito informa que agiu com critério ao fixar o valor do aluguel, eis que - ante as peculiaridades do caso concreto e a dificuldade de se obter uma amostra confiável que pudesse servir de base para a avaliação – lançou mão do método da rentabilidade para alcançar o justo valor locativo, de onde se infere o intuito moderador do aludido profissional.

Nesse sentido, merece transcrição o seguinte precedente desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CONTROVÉRSIA QUANTO AO VALOR DO ALUGUEL MENSAL. FIXAÇÃO CONSOANTE PROVA PERICIAL.

O perito é órgão auxiliar do juízo e possui a função de suprir o conhecimento de matérias técnicas específicas com o fim de subsidiá-lo, para que profira a decisão mais justa e equânime, dentro dos limites legais. O valor do aluguel estabelecido com base na prova pericial produzida encontra-se suficientemente justificado e merece ficar confirmado. As hipóteses autorizadoras da revisão da avença devem ser vistas com cautela, sob pena de se enfraquecer sobremaneira o princípio da

força obrigatória dos contratos. PROVIMENTO PARCIAL. Apelação Cível N°0006770-65.2004.8.19.0001. 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça. Rel. DES. Jorge Luiz Habib, 17/06/2010.

Por fim, não merece acolhida a irresignação recursal quanto aos ônus da sucumbência, que foram corretamente distribuídos pela sentença.

Isso porque o autor formulou dois pedidos na exordial: renovação do contrato e revisão do valor do aluguel. O pedido de renovação do contrato foi integralmente acolhido pelo julgado, enquanto o pedido de revisão do valor do aluguel foi parcialmente acolhido, eis que o *quantum* adotado pelo juízo foi de R\$7.000,00, valor inferior aos R\$10.000,00 pretendidos pela ré e superior aos R\$4.500,00 pretendidos pelo autor.

O STJ já se manifestou no sentido de que a distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser feita em observância ao número de pedidos formulados e ao número de pedidos julgados procedentes. Confira-se:

“CIVIL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO REVISIONAL. AGRAVO REGIMENTAL DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. Considera-se o número de pedidos formulados na inicial e o número de pedidos efetivamente julgados procedentes ao final da demanda para a distribuição dos ônus sucumbenciais.2. Agravo regimental desprovido.”
(AgRg no REsp 1037126/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2008, DJe 13/10/2008) [g.n.].

Portanto, tendo o réu sucumbido apenas quanto à parte do pedido de revisão do valor do aluguel, merece confirmação a distribuição proporcional feita pela sentença, que estabeleceu a sucumbência em 80% para o réu e 20% para o autor.

Ante o exposto, estando o recurso em confronto com jurisprudência dominante do STJ e deste Tribunal, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC, NEGÓ-LHE SEGUIMENTO.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2012.

DES. CÉLIA MARIA VIDAL MELIGA PESSOA
RELATORA