



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 21036 (yf)

Registro: 2018.0000049913

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0080035-92.2010.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VIA VAREJO S/A, são apelados IBRAHIM ALI IBRAHIM TAHA e ZAINÉ TAHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara Extraordinária 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 FELIPE FERREIRA (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2018.

Maria Lúcia Pizzotti

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 21036 (yf)
APELANTES: VIA VAREJO S.A.
APELADOS: IBRAHIM ALI IBRAHIM TAHA E OUTRO
COMARCA: SÃO PAULO
JUIZ SENTENCIANTE: Dr(a). RICARDO DAL PIZZOL
(yf)

EMENTA

APELAÇÃO – AÇÃO RENOVATÓRIA – LOCAÇÃO – EFEITO DEVOLUTIVO – VALOR DA LOCAÇÃO – PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA – PEDIDO – PERÍCIA TÉCNICA – IMPUGNAÇÃO RECHAÇADA.

- Valor indicado na petição inicial que vincula o Juízo como mínimo para a renovação – princípio da congruência – descabido o pedido com base em valor calculado pelo assistente técnico da parte, aquém daquele postulado no pedido inicial (art. 141, do Código de Processo Civil);
- Impugnação ao laudo pericial insubsistente – pretensão de incidência de critérios variáveis e subjetivos, os quais carecem de fonte técnica – acuidade do valor indicado no laudo pericial;
- Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 700/703, prolatada em julho de 2015, cujo relatório adota-se, que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, declarando renovada a relação contratual por mais cinco anos a partir de 01 de julho de 2011, com aluguel inicial de R\$24.440,00. Por força da sucumbência recíproca, o MM. Magistrado condenou as partes às respectivas custas (19,75% pela autora e 80,25% pelo réu) e honorários da parte adversa, fixados em R\$4.000,00 – estes últimos compensados com fulcro na Súmula 306, do STJ).

Vencida, insurge-se a demandante, Via Varejo S.A. Repetiu as *“incongruências”* do laudo pericial, que não observou as regras de homogeneização dos pavimentos do imóvel com as respectivas *“capacidades de rendimento”*. Disse que deve prevalecer o montante fixado no laudo do assistente técnico (R\$17.580,00). Pugnou, assim, pela reforma da decisão.

Regularmente processado, vieram contrarrazões e os autos foram remetidos a este E. Tribunal. Nesta Instância, o feito foi redistribuído nos termos da Res. 737, de 2016; sem oposição ao julgamento virtual.

Voto 21036 (yf)
É o relatório.

Cuida-se de ação renovatória, devolvida exclusivamente a questão dos valores dos locativos. O MM. Magistrado acolheu os cálculos do perito judicial, fixando-os em R\$24.440,00; insurge-se a demandante (Via Varejo S.A.) alegando que o assistente técnico apurou valor inferior (R\$17.580,00) – justificado na impugnação do laudo, que não teria observada a necessária homogeneização dos pavimentos do imóvel. Alternativamente, requer a fixação do montante da exordial (R\$21.200,00). Sem razão, porém, o apelo. Justifico.

Como assentado na bem lançada sentença do R. Juízo de Primeiro Grau, o valor indicado pelo assistente técnico da requerente extrapola o pedido – cujo acolhimento importaria em julgamento *'ultra petita'*. A demandante propôs ação renovatória indicando valor acima daquele apurado por seu assistente técnico, descabido sustentar em contrariedade ao pedido – sob pena de violação do princípio da congruência. Neste sentido, destaco recente decisão deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Ação renovatória. Valor do aluguel. Divergência. Valor locativo de mercado obtido pelo método comparativo de dados. Adoção do valor mínimo de R\$ 7.080,00, de acordo com demais lojas do Shopping Center. Valor proposto pela locatária na inicial, de R\$ 9.300,00. Sentença que acolheu laudo pericial. Julgamento ultra petita. Sentença que deve ser reformada para determinar o valor de R\$ 9.300,00 como aluguel inicial a partir de julho de 2014. Precedente desta Corte. Apelo parcialmente provido” (TJSP; Apelação 1000454-69.2014.8.26.0002; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2017; Data de Registro: 09/10/2017)

Tampouco prevalece o valor alternativo, com base no artigo 141, do Código de Processo Civil. O aluguel inicial sugerido pelo *'expert'* foi, de fato, impugnado pelas partes, mas, suficientemente ratificado nos esclarecimentos que espancaram as dúvidas lançadas. O perito do R. Juízo delineou a observância dos critérios científicos sugeridos pela ABNT e pelas normas profissionais (fl. 687), tendo levado em conta expressamente as questões aventadas pelas partes.

Sobre a homogeneização dos pavimentos, o *'expert'* explicitou que a análise restaria subjetiva, distorcendo a quantia apontada (fl. 671). Explicitou o perito que a adoção de variáveis pelas *“potencialidades de rendimentos dos diversos pavimentos”* não podem ser consideradas, porque imprecisas as fontes para distinguir tais critérios – sob risco de serem permitidos *“ajustes”* no valor conforme a conveniência das partes. Destarte, não há



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 21036 (yf)

razão para acolher a impugnação da recorrente, hígido o valor fixado pelo MM. Magistrado.

Em outras palavras, a sentença da R. Primeira Instância deve ser prestigiada, por seus próprios e bem lançados fundamentos. Para tanto, valho-me do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Referido dispositivo estabelece que *"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la."*

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

A fim de assegurar às partes o acesso às Instâncias Superiores e, principalmente, dispensar a interposição de embargos unicamente com este propósito, declaro prequestionados os dispositivos atinentes – inclusive aqueles não expressamente mencionados no corpo do acórdão, em razão da adoção do prequestionamento ficto pelo Novo Código de Processo Civil (artigo 1.025, do Novo Código de Processo) – cf. REsp. n. 94.852/SP.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora