



Apelação Cível nº 0011461-84.2014.8.14.0301
Apelado/Apelante: SMBR – HOTELARIA E TREINAMENTO LTDA
(Adv. José Milton de Lima Sampaio Neto)
Apelante/Apelado: Maria de Nazaré Silva de Souza Franco
Edson Raymundo de Souza Franco
CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará
(Adv. Antônio Carlos Aido Maciel e outro)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Trata-se de recursos interpostos por SMBR – HOTELARIA E TREINAMENTO LTDA, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco, Edson Raymundo de Souza Franco e CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, em face da sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Belém (fls. 332/333) que julgou parcialmente procedente o pedido constante na ação revisional de contrato de locação não residencial, de procedimento sumário em face de Maria de Nazaré Silva de Souza Franco, Edson Raymundo de Souza Franco e CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará.

Na exordial, o autor alega haver celebrado com os requeridos CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré de Souza Franco e Edson Raymundo de Souza Franco, um contrato de locação do imóvel localizado na Rodovia Augusto Montenegro nº. 4120, bairro Parque Verde, com o fim de abrigar a primeira requerida FEAP, cujo prazo foi estipulado em cinco (05) anos, tendo como valor atual do aluguel mensal, a importância de R\$53.833,60 (cinquenta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), sendo que ao final desse prazo ocorreria uma negociação consensual e amigável com a finalidade de avaliação, para fins de majoração ou não do índice de correção anual, considerando as regras básicas do mercado imobiliário, conforme estipulado no parágrafo segundo, da cláusula segunda do pacto firmado entre as partes. Todavia embora notificados do valor atualizado por técnicos contratados pelo requerente, majorado em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mensais, objetivando a propositura de um valor coerente, aqueles por sua vez ignoraram a notificação, frustrando a negociação, só restando a via judicial.

O MM. Juízo de piso, julgou procedente a ação revisional intentada e tornou definitivo o aluguel provisório de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) arbitrado às fls. 155 dos autos, e ante a sucumbência condenou os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor do aluguel reajustado.

Inconformados, as partes apresentaram recursos de apelação protestando pela modificação do julgado de primeiro grau, aduzindo as seguintes razões:

O Apelante/Apelado SMBR – Hotelaria e Treinamentos Ltda, aduz que conforme provado em laudo técnico o valor do aluguel sofreu significativa depreciação em comparação a sobrevalorização do imóvel nos últimos anos, e que nos termos da Lei nº. 8.245/91, artigos 18 e 19, é lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, e que após três anos não havendo acordo, o locador poderá



pedir revisão judicial do aluguel a fim de reajustá-lo ao preço de mercado; que a locadora não ajuizou a ação pretendendo simplesmente um reajuste de aluguel mas sim foi a defasagem do valor até então pago pelo aluguel que não refletia mais o valor de mercado que o imóvel havia alcançado, considerando-se as regras básicas do mercado imobiliário, e que para fazer prova disso anexou laudos periciais elaborados por engenheiros civis, onde foi considerado a área construída, a qualidade do material, as benfeitorias e principalmente os valores comparados de mais de cinquenta imóveis localizados no bairro. Todavia, a sentença fixou o novo valor distanciando-se desses contornos, invocando o índice de reajuste pactuado, atraindo assim prejuízos para o proprietário (autor).

E quanto aos honorários de sucumbência em favor do patrono da autora, alega que desatende ao parágrafo 3º do artigo 20 do CPC que toma por pressuposto primeiro para a fixação dos honorários sucumbenciais, o valor da condenação, que no presente caso a condenação diz respeito não apenas a um mês de aluguel, mas aos alugueres retroativos e vincendos, e desse modo deverão ser incluídos os itens a e c do citado dispositivo. Em suma, que a douda sentença desconsiderou os parâmetros do CPC para a fixação de honorários de sucumbência, pelo que deve ser reformada para fixar novo parâmetro, ainda que mantido o percentual de 15% (quinze por cento), que devem ser calculados sobre o valor da causa, ou equivalente a doze meses do valor do aluguel revisado de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), por estar em consonância com o valor de mercado.

Os Apelantes/Apelados CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco e Édson Raymundo Pinheiro de Souza Franco também interpuseram recurso de apelação onde aduziram as seguintes razões:

Que o magistrado a quo laborou em equívoco em sua decisão quando não apreciou de forma escorreita as provas apresentadas nos laudos técnicos fornecidos pelos apelantes, na medida em que não considerou a redução da área locada, bem como não aplicou o reajuste dos alugueis com fundamento nos índices oficiais de reajustes das mensalidades escolares, conforme previsão constante no contrato de aluguel, padecendo de grave vício a decisão guerreada, pois não demonstrou em sua fundamentação qual o critério ou índice utilizado para arbitrar e manter os alugueis no patamar de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), e ainda julgou procedente a demanda, no entanto, houve sucumbência recíproca já que ambas as partes não tiveram a totalidade dos seus pleitos atendidos pela decisão, assim incabível a condenação dos apelantes em honorários de sucumbência, que deveriam ser repartidos entre as partes em litígio.

Argumentam que os alugueis não ficaram sem o devido reajuste durante o pacto contratual uma vez que o valor inicial foi de r\$40.000,00 (quarenta mil reais) em dezembro de 2008, reajustado para o valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) no período de 01/01/2009 a 30/06/2009, e novamente reajustado para o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) no período de 01/07/2009 a 31/12/2009, e que a partir do mês de janeiro de 2010, bem como nos anos subsequentes, o aluguel passou a ser reajustado de acordo com o índice de reajuste da mensalidade escolar, tendo alcançado o valor de R\$63.833,60 (sessenta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e sessenta centavos), o que demonstra como incontroverso o reajuste de acordo com a cláusula segunda, parágrafo primeiro do



contrato de aluguel. Assim, os laudos apresentados pelos engenheiros contratados pela autora apresentam algumas inconsistências e não devem ser levados em consideração pela instância ad quem no julgamento do recurso.

Finalizam requerendo a improcedência total da ação revisional, e a procedência do pedido contraposto para reduzir o valor dos alugueis ao patamar de R\$36.324,00 (trinta e seis mil e trezentos e vinte e quatro reais), apontado no contra laudo, ou alternativamente a manutenção do reajuste do aluguel com base no índice de reajuste da mensalidade escolar, consoante previsão parágrafo segundo da cláusula do instrumento de locação.

É o relatório.

Voto

Considerando que o presente recurso fora interposto antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2015 - CPC, e tendo em vista o disposto no art. 14 do NCPC, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

Art. 14 do CPC/2015- A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob vigência da norma revogada

Conheço do recurso de Apelação, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de recursos interpostos por SMBR – HOTELARIA E TREINAMENTO LTDA e CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco, e Edson Raymundo de Souza Franco, contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na Ação Revisional de Contrato de Locação não Residencial ajuizada pelo apelado SMBR – HOTELARIA E TREINAMENTO LTDA, objetivando a revisão do aluguel na forma da cláusula segunda do contrato de locação firmado entre partes, ora apelantes.

O pedido foi julgado procedente sob o seguinte fundamento:

...Observa-se que a parte autora pleiteia a revisão do aluguel contratado em razão deste não haver sido reajustado desde o ano de 2010, permanecendo este no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) até a data do ingresso da presente ação. O Contrato de aluguel pactuado, o qual encontra-se juntado às fls. 30/38 nos autos, dispôs no parágrafo único da cláusula segunda, que o índice de reajuste anual, a partir do ano de 2010, seria baseado no índice de reajuste da mensalidade escolar, aplicada à Instituição de Ensino Requerida. Dessa maneira inquestionável o direito da parte autora de postular a revisão do Contrato na forma contratada, restando a divergência tão somente em relação aos valores de reajuste a serem aplicados. Depreende-se das contestações apresentadas pelos requeridos que em momento algum foi mencionado valor ou percentual relativos ao referido índice a ser aplicado, retroativo ao ano de 2010, ou seja, nota-se que os requeridos omitiram tais informações, a fim de dificultar ou mesmo impedir o reajuste do aluguel pactuado.

No entanto não podemos em hipótese alguma considerar que a mensalidade da Instituição de Ensino requerida não sofrera nenhum reajuste desde o ano de 2010, até mesmo em função da Lei nº 9.870/1999 autorizar cada instituição proceder reajustes anuais de acordo com suas despesas.

O autor trouxe a colação, às fls. 50/151, laudo técnico de avaliação do imóvel do imóvel, apontando ser devido ao reajuste do aluguel ao valor de 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), contudo, referido



laudo tomou como base as condições do imóvel, suas características e descrições, desprezando, por completo o índice de reajuste pactuado, o qual, este sim, deveria ter sido observado.

Assim é incabível o acolhimento do referido laudo, sendo importante frisar que nenhuma das partes requisitou a produção de prova pericial, até mesmo porque a parte requerida sequer informou, tampouco comprovou nos autos os índices de reajuste aplicados às mensalidades dos cursos que oferta, desde o ano de 2010, motivo pelo qual entendo devido ao reajuste fixado provisoriamente, no valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), que corresponde a um percentual de 70% (setenta por cento) sobre o valor que vinha sendo pago pelo Locador, e não de 200% (duzentos por cento) como pleiteado pela requerente.

Dessa maneira, respaldado no que preceitua o art. 269, I, do CPC c/c o art. 69 da Lei nº. 8.245/1991, julgo procedente a Ação Revisional intentada para tornar definitivo o aluguel provisório arbitrado às fls. 155 dos autos, no valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Ante a sucumbência, condeno os Requeridos ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que ora arbitro em 15% (quinze por cento) do valor do Aluguel ora reajustado.

Conforme observado nos documentos que instruem os presentes autos, autor e réu firmaram contrato de locação do imóvel em questão na data de 13/11/2008 – doc. fl.30/38 dos autos, ficando pactuado o aluguel de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) a partir do mês de dezembro de 2008; R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) a partir de 01 de dezembro de 2009 a 30 de junho de 2009; R\$50.000 (cinquenta mil reais) no período de 01 de julho de 2009 a 31 de dezembro de 2009, e a partir do mês de janeiro de 2010, o valor do aluguel já no patamar de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sofreria reajuste anual no percentual a ser estabelecido de acordo com o índice de reajuste aplicado pela locatária – FEAPA, a suas mensalidades escolares, sendo que ao final de 05 (cinco) anos do pacto firmado em 13/11/2013, através de negociação consensual, as partes decidiriam acerca da manutenção ou alteração do índice de correção anual, verbis:

Findo os primeiros 05 (cinco) anos do presente contrato, que
Ocorrerá em 13/11/2013, estipulam as partes a efetivação de
negociação consensual e amigável com a finalidade de avaliação,
no que concerne à manutenção ou alteração do índice de correção
anual do valor mensal da locação para vigência a partir do Mês de
novembro de 2013, levando-se em consideração regras básicas do
mercado imobiliário local à época das negociações.

Embora a autora declare que o fundamento do pedido se encontra atrelado as previsões inseridas na cláusula do pacto contratual ao norte citado - parágrafo segundo da cláusula segunda, os argumentos por si esposados deixam estreme de dúvidas a sua pretensão de avaliar o aluguel do imóvel nos patamares dos valores atuais de mercado, quando a referida cláusula prevê que ao final do prazo de cinco (05) anos, as partes promoveriam negociação amigável, acerca da manutenção ou alteração do índice de correção anual do valor mensal da locação, para vigência a partir de 13/11/2013, levando-nos a concluir que razão não lhe assiste, eis que os fundamentos constante da exordial mostram-se divorciados do pactuado entre as partes, na medida em que a autora não trouxe para os autos, o índice de reajuste eleito para a correção anual do valor mensal da locação, conforme estabelecido na citada cláusula contratual. Ao contrário, entende que o índice a ser aplicado no reajuste do aluguel deveria tomar por base a pesquisa de mercado de conformidade com os laudos de avaliação apresentados, inclusos nos autos.

Nestas condições, entendo que para que se estabeleça o valor do aluguel do imóvel, deve ser levado em consideração o índice de correção aplicados às mensalidades escolares - Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda, pois que se presta no presente caso, ao escopo de restabelecer o equilíbrio contratual, que deverá



retroagir à data da citação, e as diferenças devidas durante a ação, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, conforme previsto no artigo 69, caput, da Lei nº 8.245/1991, confira-se:

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

Quanto a alegação do apelante/locatário CEAPA – Centro de Estados Avançados do Pará S/S Limitada, de que a área locada sofrera redução, deixo de examinar, eis que conforme declarado nos autos, a matéria já foi objeto de apreciação pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Capital através de ação consignatória.

Ante o exposto, conheço dos recursos interpostos pelas partes, para negar provimento ao recurso da apelante SMBR – HOTELARIA E TREINAMENTOS LTDA, e dar provimento ao recurso interposto por CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco e Edson Raymundo de Souza Franco, para reformar a r. decisão de primeiro grau, julgando improcedente a Ação Revisional de Contrato de Locação Não Residencial, devendo o reajuste do aluguel do imóvel ser efetuado com base no índice de reajuste das mensalidades escolares, em observância ao que fora acordado entre as partes no parágrafo segundo da cláusula segunda do Instrumento de Locação constante das fls.17/22, por conseguinte, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência que arbitro em 15% (quinze por cento), do valor do aluguel corrigido com base nos índices de reajuste da mensalidade escolar.

É como voto.

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Relator

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: CIVIL E PROCESSUA CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.DESCUMPRIMENTO DE CLAUSULA CONTRATUAL.PARA QUE SE RESTABELEÇA O VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL DEVE SER LEVADO EM CONSIDERAÇÃO O ÍNDICE DE CORREÇÃO APLICADO NAS MENSALIDADES ESCOLARES, PREVISTO NO PARÁGRAFO SEGUNDO DA CLAUSULA SEGUNDA DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES.

1.Tratando de contrato de locação, destinando-se o imóvel à atividade empresarial exercida pelos locatários, e assim, da mesma forma que se procura amenizar possíveis prejuízos da locadora decorrentes das oscilações de mercado, há de se fixar um valor de aluguel de maneira que não venha inviabilizar o negócio do locatário, que contratou em determinadas condições, e pode vir a ser surpreendido com reajuste com o qual não possa arcar. Nestas condições o valor dos alugueis deverá ser estipulado com base no índice



pactuado entre as partes.

2.RECURSO CONHECIDO E PROVIDO em relação ao CEAPA-Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco, e EDSON Raymundo de Souza Franco, e RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO em relação a SMBR – Hotelaria e Treinamentos Ltda.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em CONHECER DA APELAÇÃO interposta por SMBR – Hotelaria e Treinamentos Ltda, NEGANDO-LHE PROVIMENTO, e CONHECER DA APELAÇÃO interposta por CEAPA – Centro de Estudos Avançados do Pará, Maria de Nazaré Silva de Souza Franco e Edson Raymundo de Souza Franco, DANDO-LHE PROVIMENTO para modificar a r. decisão de primeiro grau, nos termos do voto do relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 16 dias do mês de outubro de 2018.

Esta Sessão foi presidida pelo Exma. Sra. Desembargadora Dra. Edinéa Oliveira Tavares

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO