



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0019779-75.2011.815.2001 — 1ª Vara Cível da Capital.

RELATOR : Marcos William de Oliveria – juiz convocado para substituir Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides

APELANTE: Mauro da Silveira Miranda.

ADVOGADO : Davi Tavares Viana (OAB/PB 14.644).

APELADO: Master Eletrônica de Brinquedos

ADVOGADO: Antonio Faria de Freitas Neto (OAB/PE 19.242)

AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. LOCAÇÃO. FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. PERÍCIA. LAUDO AMPLAMENTE DESCRITIVO. IRRESIGNAÇÃO. NOVA PERÍCIA. VALOR APONTADO SEM REFERÊNCIAS DE OUTROS IMÓVEIS NA MESMA LOCALIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO LAUDO PERICIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

— Não é possível elevar o valor do aluguel para mais de R\$ 15.000 (quinze mil reais), pois implicaria em total afronta aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando a inexistência de dados suficientes que demonstrem a necessidade de uma cobrança de aluguel superior ao que foi fixado na primeira perícia.

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS estes autos acima identificados.

ACORDAM os integrantes da Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, em negar provimento à apelação, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Mauro da Silveira Miranda, contra a sentença de fls. 264/265, proferida pelo Juízo *a quo*, nos autos da Ação revisional de aluguel, que julgou parcialmente procedente o pedido para fixar o aluguel em R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais).

O promovente apresentou recurso apelatório, alegando que o valor fixado dos aluguéis apresenta-se inferior ao realmente devido, conforme a segunda perícia realizada. Caso não se admita o valor da segunda perícia, que seja fixado um montante entre a segunda perícia e o valor requerido na inicial (fls. 268/272).

Contrarrrazões às fls. 287/292.

A Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 199/200, não opinou no mérito.

É o Relatório.

VOTO

O promovente ajuizou a presente ação revisional de aluguéis em face da empresa promovida em decorrência do aluguel do imóvel localizado à Rua Elizeu César, 57, Centro.

Em 2005, o promovente ajuizou uma primeira ação revisional de aluguéis que tramitou na 6ª vara cível da Capital cuja sentença fixou aluguel em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Em abril de 2011, o promovente ajuizou essa nova ação com intuito de rever, novamente, o valor do aluguel, considerando que já havia procurado a promovida para, de forma amigável, promover o reajuste que afirma devido, no entanto, não obteve êxito.

Ao final, pleiteou um aluguel mensal de R\$ 15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais) e, provisoriamente, no valor de R\$ 12.640,00 (doze mil, seiscentos e quarenta reais).

No curso do processo, os autos foram remetidos ao perito judicial para verificar a fixação do aluguel compatível com o imóvel e o local, restando consignado no laudo o valor de R\$ 9.771,00 (nove mil, setecentos e setenta e um reais) (fl. 175). Inclusive, o laudo já indica que, considerando o tempo de locação – mais de 15 anos – poderia o locatário suscitar 10% de desconto.

O promovente, na impugnação ao laudo, apresentou avaliações de três imobiliárias que fixaram valores respectivamente de R\$ 21.000,00, R\$ 19.000,00 e R\$ 23.000,00 (fls. 168/204), razão pela qual entendeu que não poderia prevalecer o valor informado na perícia judicial e requereu nova perícia.

O novo laudo do perito judicial apresentou o valor de R\$ 24.892,00 (vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e dois reais) (fls. 236/238).

A sentença, por sua vez, acolheu parcialmente o pedido autoral para fixar o aluguel em R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), o que não deve ser modificado.

É que o primeiro aluguel fixado em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), não se afigurando adequado elevar o valor de R\$ 6.500 para mais de R\$ 15.000 (quinze mil reais), como bem pontuou o magistrado *a quo*, pois implicaria em total afronta aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando que não há dados suficientes que demonstrem a necessidade de uma cobrança de aluguel superior ao que foi fixado na primeira perícia.

Ademais, esclareça-se que o primeiro laudo realizado apresenta dados completos e coerentes no sentido da atribuição do valor, inclusive com a

comparação de outros imóveis próximos ao imóvel do promovente, o que denota a busca por uma fixação equânime, que não extrapole os parâmetros de mercado, e consequentemente, torne inviável a manutenção do comércio do promovido.

Ex positis, **NEGO PROVIMENTO AO APELO.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Marcos William de Oliveira (relator), juiz convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, o Exmo. Dr. Carlos Antônio Sarmento, juiz convocado para substituir o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado para substituir a Exma. Des.a Maria das Graças Morais Guedes.

Participaram ao julgamento o Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

João Pessoa, 02 de agosto de 2016.

Marcos William de Oliveira
Juiz convocado/Relator