

Apelação Cível nº 106.832

Apelantes e Apelada : D. CAROLINA DA SILVA GORDO e o ESPÓLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO, e BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA.

Apelante e Apelados : BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA., e D. CAROLINA DA SILVA GORDO e o ESPÓLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO.

ACORDÃO

fls. 430

Negaram provimento a ambas as apelações, unânimemente.

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de APELAÇÃO CIVEL nº 106.832, da Comarca de SÃO PAULO, em que são apelantes e reciprocamente apelados CAROLINA DA SILVA GORDO, o ESPÓLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO, e o BAR E PIZZARIA RADIO CITY LIMITADA:

A C O R D A M, em Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, adotado como integrante dêste o relatório de fls. 428, negar provimento a ambas as apelações, tudo por votação unânime, e confirmar pelos próprios fundamentos a sentença apelada, de acôrdo com as provas e o direito.

Custas na forma da lei.

Trata-se de ação renovatória de locação referente a prédios sitos à avenida São João, nesta Capital, de propriedade dos autores e locados à ré, para o seu estabelecimento comercial. A sentença julgou procedente a ação louvando-se no laudo do terceiro perito para fixar o aluguer que deve vigorar a partir da data da prorrogação da locação. Não se conformaram os litigantes com o "quantum" do arbitramento, e recorreram da sentença, nesta parte, visando os autores a elevação e a ré a redução.

O arbitramento merece, contudo, ser mantido. O terceiro perito apresentou laudo bem fundamentado, convincente de que a sua estimativa é que deve prevalecer em confronto aos laudos de seus colegas. Adotou êle para estabelecer o valor locativo os seguintes princípios: a) método comparativo, fundado em elementos cuidadosamente selecionados, de forma a reduzir, dentro do possível, a influência de alugueres obsoletos, de contratos fictícios, luvas e outros fatores que pudessem desvirtuar êsses elementos; b) considerou o terreno como um todo, embora pertença a mais de um proprietário; c) incluiu as benfeitorias existentes no terreno, inclusive as que foram mandadas construir pela locatária. No desenvolvimento dêsses três pontos, fêz os cálculos que o levaram à conclusão de que os alugueres devem ser arbitrados com a previsão de um acréscimo de 20% para o prazo da vigência da nova locação.

Os alugueres anteriores eram baixos, havendo para isso motivos de família que são referidos pelos autores. Aquêles valores não correspondem à realidade nem podem servir de base para a fixação dos novos alugueres. Entretanto, a falta da atualização não autoriza o aumento pretendido pelos autores, nem a redução defendida pela ré. A pretensão dos primeiros e o desejo da última, com apoio nos laudos de seus peritos, não podem ser atendidos, pois êsses peritos arbitram os alugueres, um com exagero, e o outro em valor baixo, inferior à contra-proposta da locatária, que não foi aceita.

Houve-se portanto com acêrto a sentença em adotar o laudo do terceiro perito para fixar os alugueres, visto êsse laudo ser criterioso e o arbitramento corresponder ao real valor locativo dos imóveis.

Pelo exposto, confirma-se a decisão e nega-se provimento aos recursos, como de início declarado.

São Paulo, 5 de maio de 1961.

Euler Bueno, Presidente com voto

Sylvio Barbosa, Relator

Foi voto vencedor o Exmo., Revisor
Sr. Desemb. Paulo Octaviano

RECEBI do Dr. Jacques a importancia de Cr\$ 32.000.00 (trinta e dois mil cruzeiros) referente a diligencias efetuadas a Rua Conselheiro Nebias nº 1.072, em que é autora Dona Carolina da Silva Gordo: São Paulo, 18 de Setembro de 1961.

[Handwritten signature]

Recebi do dr. Jacques a importancia de Cr\$ 18.000,00 (dezoito mil cruzeiros) referente ao saldo das diligências efetuadas à Rua Conselheiro Nebias nº 1072, em que é autora D. Carolina da Silva Gordo. São Paulo, 20 de outubro de 1961.

[Handwritten signature]