



APELAÇÕES CÍVEIS Nº 0007232-36.2018.8.19.0064

(CONEXO AO PROCESSO Nº 0000079-88.2014.8.19.0064)

APELANTES I: ESPÓLIOS DE ROBERT TABET E EDGARD TABET

APELANTES II: MARIA LÚCIA TABET DE ALMEIDA E ALBA TABET GANEM

APELANTE III: RICARDO TABET DE ALMEIDA

APELADA: AGITO E USO ROUPAS E CALÇADOS LTDA.

RELATORA: DES. MARIA DA PENHA NOBRE MAURO

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE PROCESSUAL. PROVA PERICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA VISTORIA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. VALOR LOCATÍCIO. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. ALUGUEL INFERIOR AO OFERTADO PELA LOCATÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. ENTREGA DAS CHAVES. TERMO FINAL DA OBRIGAÇÃO. DANOS AO IMÓVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1.A ausência de intimação judicial para a vistoria não invalida a perícia quando inexiste prejuízo, especialmente se assistente técnico acompanha o ato e as partes exercem posteriormente amplo contraditório sobre o laudo e seus esclarecimentos.
2.O laudo observa o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a NBR 14.653, com fatores



de homogeneização relativos às características dos imóveis, inexistindo fundamento técnico suficiente para anulá-lo ou substituí-lo pelas avaliações particulares apresentadas.

3.O princípio da congruência impede que o julgador fixe, em ação renovatória, condição econômica mais favorável à locatária do que aquela por ela própria oferecida. Assim, o aluguel do período iniciado em 11/07/2019 deve ser elevado de R\$ 11.658,00 para R\$ 14.000,00, com os reajustes contratuais, enquanto o valor de R\$ 8.618,00 relativo ao período iniciado em 11/07/2014 permanece dentro dos limites objetivos daquela demanda.

4.O acautelamento judicial das chaves em 18/02/2022 encerra a posse direta e a obrigação de pagar aluguéis, independentemente de sua retirada física pelos locadores em data posterior.

5.O pedido de indenização por danos decorrentes do estado do imóvel não pode ser inaugurado diretamente em segundo grau, pois não integrou oportunamente os limites objetivos da demanda, e a disciplina dos fatos supervenientes não autoriza a introdução de nova pretensão condenatória autônoma.

6.A desocupação voluntária e a restituição das chaves eliminam a utilidade da renovação compulsória, justificando a manutenção da extinção sem resolução do mérito e, pelo princípio da causalidade, da condenação da autora nas custas e nos honorários advocatícios.



7. Recursos parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, parcialmente providos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos das apelações nº 0007232-36.2018.8.19.0064 em que figuram como apelantes **ESPÓLIO DE ROBERT TABET E OUTROS** e como apelada **AGITO E USO ROUPAS E CALÇADOS LTDA.**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora, na forma da certidão de julgamento que será publicada.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de renovação de locação de imóvel não residencial proposta por AGITO E USO ROUPAS E CALÇADOS LTDA., REP/P/MARIA CLARA MYRRHA LOPES DA SILVEIRA em face de ALBA TABET GANEM, EDGARD TABET, ESPÓLIO DE LEDA ROMANO TABET, ESPÓLIO DE OLGA TABET DE ALMEIDA, ESPÓLIO DE ROBERT TABET E RICARDO TABET.

A autora informa ser locatária do imóvel comercial situado na Rua dos Mineiros, nº 109 e 111, Centro, Valença/RJ, onde exerce comércio varejista de roupas e calçados há aproximadamente 25 anos, e esclarece que já tramitava perante a mesma Vara a ação renovatória nº 0000079-88.2014.8.19.0064, relativa ao período de julho de 2014 a julho de 2019, sustentando inexistir impedimento legal ao ajuizamento de nova renovatória enquanto pendente a anterior.



Aduz que o contrato objeto da demanda anterior decorreu da locação firmada para o período de 11/07/2009 a 10/07/2014 e pretende, nesta ação, a renovação por mais cinco anos, de 11/07/2019 a 10/07/2024.

Afirma pagar, à época do ajuizamento, aluguel mensal de R\$ 12.823,00, estar adimplente com aluguéis, taxas, impostos e seguro e ter realizado diversas melhorias e obras de conservação no imóvel, dentre elas instalação de dez portas de aço, desmembramento do abastecimento de água, colocação de caixas d'água, melhorias no banheiro e na calçada externa.

Sustenta, ainda, que sempre explorou no local o mesmo ramo comercial e que os locadores não demonstraram interesse em renovar amigavelmente o pacto.

Invocando o preenchimento dos requisitos dos arts. 51 e 71 da Lei do Inquilinato, propõe como condições para a renovação o prazo de cinco anos, de 11/07/2019 a 10/07/2024, aluguel mensal de R\$ 14.000,00, que reputa compatível com o valor de mercado segundo parecer técnico anexado, manutenção do IGP-M/FGV como índice de reajuste e das demais cláusulas do contrato anterior, além da permanência de Ivone Myrrha Lopes como fiadora, cuja aceitação do encargo foi documentada.

Ao final, requer a citação dos réus, a procedência da ação para renovação compulsória da locação pelo período de 11/07/2019 a 10/07/2024, com aluguel mensal fixado em R\$ 14.000,00, manutenção das demais condições contratuais e da garantia fidejussória, bem como condenação dos réus em custas e honorários de 20%.

Contestação de Espólio de Robert e Edgard (fls. 107/124) sustentando que a locação decorreu de acordo homologado em anterior ação renovatória nº 0003620-81.2004.8.19.0064, posteriormente sucedida pela





renovatória nº 0000079-88.2014.8.19.0064, ainda pendente, e pela presente demanda, argumentando que as sucessivas renovações importariam perpetuação da locação e restrição desproporcional ao direito de propriedade.

Impugnam o valor da causa de R\$ 336.000,00, defendendo que deveria corresponder a doze aluguéis então pagos, ou R\$ 154.776,00.

Suscitam conexão com a renovatória de 2014 e vinculação da presente causa ao resultado daquela; alegam inépcia pela falta de comprovação, com a inicial, do pagamento de IPTU, água e seguro dos períodos pertinentes; sustentam impossibilidade de sucessivas renovatórias e suscitam incidentalmente a inconstitucionalidade dos arts. 71 a 75 da Lei nº 8.245/91 por suposta afronta ao direito de propriedade e à livre iniciativa.

No mérito, reiteram a ausência de prova do exato cumprimento contratual e, subsidiariamente, defendem aluguel de mercado de R\$ 20.249,19, conforme laudo da NKM, com aluguel provisório de R\$ 16.199,35, equivalente a 80% daquele montante, além das diferenças pretéritas.

Requerem, em síntese, a reunião das ações, a extinção sem mérito ou improcedência da renovatória, o despejo da autora e, apenas se acolhida a renovação, a fixação do aluguel pelo valor de mercado, com diferenças, juros, correção, custas e honorários.

Contestação de Alba (fls. 130/137) reconhece que a ré ocupa o imóvel há mais de vinte anos e aponta a existência da anterior renovatória nº 0000079-88.2014.8.19.0064, requerendo a tramitação conjunta.

Opõe-se à renovação porque os herdeiros de Raif Salim Tabet pretendem extinguir o condomínio e subdividir o primeiro pavimento em cinco



unidades autônomas, permitindo a administração individual de cada quinhão e, inclusive, o uso próprio por alguns condôminos.

Sustenta que as sucessivas renovações vêm impedindo essa destinação e invoca o direito constitucional de propriedade.

Subsidiariamente, diante do caráter dúplice da renovatória, contrapõe à proposta autoral de R\$ 14.000,00 o aluguel de R\$ 19.500,00, fundado em avaliação de mercado, e pugna pelo aluguel provisório de R\$ 15.600,00, equivalente a 80%, a partir de 11/07/2019.

Ao final, requer improcedência, retomada do imóvel para uso próprio/extinção do condomínio e subdivisão, ou, alternativamente, fixação do aluguel em R\$ 19.500,00 para o período de 11/07/2019 a 10/07/2024, além de diferenças, custas e honorários de 20%.

Contestação de Maria Lúcia (fls. 147/154) requer sua substituição no polo passivo em lugar do Espólio de Olga Tabet de Almeida, afirmando já ter ocorrido a transmissão da herança.

Requer, ainda, reunião com a renovatória de 2014 e defende a não renovação com fundamento na intenção dos condôminos de extinguir a comunhão e subdividir o térreo em cinco unidades, bem como no interesse de alguns herdeiros em explorar pessoalmente o ponto comercial.

Subsidiariamente, sustenta o caráter dúplice da ação e, com base na avaliação de R\$ 20.249,19 já existente nos autos, formula contraproposta de R\$ 20.000,00, com aluguel provisório de R\$ 16.000,00, equivalente a 80%, a partir de 11/07/2019.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado
Desembargadora Maria da Penha Nobre Mauro



Requer improcedência e retomada do imóvel para uso próprio/extinção do condomínio ou, subsidiariamente, arbitramento do aluguel em R\$ 20.000,00 para 11/07/2019 a 10/07/2024, além das diferenças, custas e honorários de 20%.

Contestação de Ricardo (fls. 166/174) aduz que o contrato resultante da renovatória anterior vigorou de 11/07/2009 a 10/07/2014 e que a autora permanece no imóvel pagando aluguel muito inferior ao de mercado.

Afirma que os condôminos decidiram pela divisão do primeiro pavimento em cinco lojas e contrataram arquiteto para viabilizar o projeto.

Acrescenta interesse pessoal na retomada, pois exerce atividade comercial em Valença desde 1990 e pretende ampliar seu estabelecimento, utilizando a fração contígua ao comércio que já explora.

Invoca, assim, modificação do imóvel e uso próprio como causas de oposição à renovação.

Preliminarmente, alega conexão com a ação de 2014, inépcia pela ausência de comprovantes de IPTU, água e seguro e impossibilidade jurídica das sucessivas renovações.

Quanto ao valor, afirma que o aluguel então pago era R\$ 12.898,00, ao passo que avaliação por ele apresentada indicaria R\$ 23.600,00; sustenta que, se dividido em cinco lojas, cada espaço poderia render cerca de R\$ 5.000,00, chegando ao valor global de R\$ 25.000,00.

Pugna pelo aluguel provisório de R\$ 20.000,00, ou, subsidiariamente, R\$ 18.880,00, com retroação a 11/07/2014, além de conexão, extinção ou improcedência da renovatória, despejo e, na hipótese de renovação,





aluguel definitivo de R\$ 25.000,00, diferenças pretéritas, correção, juros, custas e honorários de 20%.

Réplica (fls. 202/217).

Decisão saneadora (fls. 240/244).

Edgar opõe embargos de declaração (fls. 269/273), acolhidos às fls. 361/362.

Laudo pericial (fls. 599/625).

Sentença (fls. 1106/1112) julga extinto o processo, sem exame de mérito:

“(...) Ante o exposto, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM EXAME DE MÉRITO, na forma do inciso VI, do art. 485, do CPC, ante a falta de interesse processual por motivo superveniente, no tocante ao pedido de renovação do contrato de locação, decretando, por conseguinte, a rescisão do contrato de locação e o consequente despejo do imóvel, fixando ainda o valor do aluguel em R\$ 8.618,00 (oito mil seiscentos e dezoito reais), a partir de 11/07/2014 até 11/07/2019, e em R\$ 11.658,00 (onze mil seiscentos e cinquenta e oito reais), a partir de 11/07/2019 até a data de acautelamento das chaves do imóvel em cartório, reajustável na periodicidade e com base no índice ajustado pelas partes no contrato.

Sobre a diferença dos alugueres vencidos incidirão correção monetária, pelo índice previsto no contrato, e juros de mora, à taxa de 1,0% ao mês, a correrem de cada vencimento. Os valores das diferenças já vencidas poderão ser cobrados em uma só vez, nos termos do



artigo 73, da Lei 8.245/91, devendo, no caso de necessidade de intervenção judicial, apresentar-se planilha com os valores recebidos e os devidos e os comprovantes.

Condeno a autora ao pagamento das custas do processo e honorários de advogado de 10% sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85, §2º, do CPC (...)"

Espólios de Edgar e Robert e a autora opõem embargos de declaração (fls. 1114/1119) e 1125/1133, respectivamente, rejeitados às fls. 1156/1157.

Apelação de Espólios de Robert e Edgar (fls. 1161/1181) em que, preliminarmente, impugnam a decisão que havia rejeitado a arguição de nulidade da perícia, sustentando que a ausência de intimação dos advogados para a diligência comprometeu o contraditório e que a matéria somente poderia ser devolvida ao Tribunal em preliminar de apelação, na forma do art. 1.009, § 1º, do CPC.

Criticam a metodologia por incluir imóveis situados em pontos que reputam comercialmente inferiores e por calcular os valores pretéritos mediante retroação do aluguel de 2022 pelo IGP-M, em vez de realizar pesquisa comparativa específica para cada época.

Defendem que o valor fixado ficou muito abaixo do mercado e até inferior aos R\$ 14.000,00 ofertados pela própria locatária, apontando vício de congruência.

Pugnam, em primeiro lugar, pela nulidade da perícia e nova avaliação, com paradigmas próximos e apuração ano a ano; subsidiariamente, a reforma da sentença para arbitramento segundo o conjunto probatório e as



avaliações imobiliárias, ou, ao menos, no valor de R\$ 14.000,00 proposto pela autora.

Apelação de Maria Lúcia e outra (fls. 1183/1188) questionam essencialmente a perícia e o valor locatício, afirmando que o *expert* teria misturado imóveis de padrões e localizações distintas, produzindo média artificialmente reduzida.

Invocam avaliações particulares que situavam o aluguel entre aproximadamente R\$ 19.500,00 e R\$ 23.600,00, em contraste com os valores encontrados pelo perito, e alegaram prejuízo econômico aos proprietários.

Sustentam que a sentença não examinou as impugnações nem todo o acervo probatório, requerem a nulidade da perícia e realização de nova avaliação por outro profissional; subsidiariamente, a desconsideração do laudo judicial e a fixação do aluguel segundo as avaliações imobiliárias locais.

Apelação de Ricardo (fls. 1190/1199) sustenta nulidade do laudo pela ausência de intimação dos advogados para a vistoria, afirmando que a presença de assistentes técnicos não supriria a possibilidade de fiscalização jurídica e técnica pelos patronos.

No mérito, alega vício de congruência por ter a sentença fixado, para o período iniciado em 11/07/2019, aluguel de R\$ 11.658,00, inferior aos R\$ 14.000,00 que a própria autora oferecera pagar, além de impugnar a subavaliação decorrente dos paradigmas utilizados.

Pugna pela anulação da perícia e realização de novo exame ou arbitramento com base nas demais provas e, subsidiariamente, a elevação do aluguel, no mínimo, para R\$ 14.000,00, com os reajustes contratuais, mantendo-se a condenação da autora nos ônus sucumbenciais.





Contrarrazões (fls. 1207/1212) defendem a regularidade e prevalência da perícia judicial, afirmando que o método comparativo direto de dados de mercado é tecnicamente apropriado, que o perito examinou diversos paradigmas com fatores de homogeneização e que as avaliações imobiliárias apresentadas pelos locadores são provas particulares e unilaterais insuficientes para afastar o laudo.

Sustentam que o magistrado não está vinculado ao valor sugerido por nenhuma das partes em ação renovatória e que a fixação de aluguel inferior aos R\$ 14.000,00 indicados na inicial não configura vício de congruência, por caber ao Juízo estabelecer o efetivo valor de mercado apurado na instrução.

Defendem o reconhecimento da perda superveniente do objeto em razão da entrega voluntária das chaves e requerem o desprovento integral das apelações e manutenção da sentença.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos, ressalvada, no apelo de Ricardo Tabet de Almeida, a pretensão de condenação da autora ao ressarcimento dos danos causados ao imóvel por ocasião da desocupação, cuja admissibilidade será examinada em capítulo próprio.

A autora ajuizou a presente ação objetivando a renovação da locação comercial pelo período de 11/07/2019 a 10/07/2024, oferecendo aluguel mensal de R\$ 14.000,00 e a manutenção das demais condições contratuais.

As contestações suscitaram, entre outras matérias, conexão com a renovatória anterior, insuficiência da documentação exigida pelos arts. 51 e 71 da Lei nº 8.245/1991, impossibilidade de sucessivas renovações, retomada do imóvel, intenção de extinção do condomínio e subdivisão do pavimento térreo, uso próprio e inadequação do aluguel oferecido, apresentando os locadores contrapropostas e avaliações particulares. A conexão foi posteriormente reconhecida, com o apensamento da renovatória relativa ao período iniciado em 2014, passando a instrução a abranger a determinação do valor locativo nos dois períodos sucessivos.

No curso do processo, contudo, a autora desocupou voluntariamente o imóvel e, diante da recusa da imobiliária em receber as chaves, promoveu seu acautelamento judicial em 18/02/2022. Com a restituição da posse, desapareceu a utilidade da tutela destinada à renovação compulsória, razão pela qual a sentença extinguiu, sem resolução do mérito, o pedido renovatório, remanescendo a definição dos efeitos patrimoniais produzidos durante o período de ocupação.

Por conseguinte, ficaram prejudicadas as controvérsias relativas à suficiência da documentação que instruiu a inicial, à possibilidade de renovações sucessivas, à incompatibilidade da disciplina legal com o direito de propriedade, à retomada para uso próprio e à projetada extinção e subdivisão do condomínio, pois inexistente pretensão recursal destinada a restabelecer a locação. O exame dos apelos deve concentrar-se, portanto, nas questões que ainda produzem repercussão prática.

A primeira delas diz respeito à validade da prova pericial.

Os recorrentes sustentam a nulidade do laudo por ausência de regular intimação de seus patronos acerca da data e do local da vistoria, além de impugnarem a metodologia empregada e os elementos comparativos utilizados.

A decisão que rejeitou as impugnações à perícia é passível de revisão nesta oportunidade, pois as questões resolvidas na fase de conhecimento que não comportavam impugnação imediata podem ser suscitadas em preliminar de apelação, na forma do art. 1.009, § 1º, do CPC.

É incontroverso que não houve regular intimação judicial das partes acerca da data da vistoria, embora o art. 474 do CPC lhes assegure ciência da data e do local designados para o início da produção da prova pericial. A irregularidade, contudo, não conduz automaticamente à invalidação do ato quando ausente demonstração de prejuízo concreto.

No caso, o assistente técnico indicado pelos réus impugnantes foi cientificado pelo próprio perito e compareceu à vistoria. Após a apresentação do laudo, todas as partes tiveram acesso integral ao trabalho e oportunidade de impugná-lo, questionando a seleção dos paradigmas, a localização dos imóveis integrantes da amostra, a área considerada, o tratamento estatístico, a retroação dos valores e a própria adequação do método.

O *expert* prestou esclarecimentos, seguindo-se nova manifestação dos litigantes. Não foi indicado elemento que tenha deixado de ser constatado, registrado ou submetido ao perito em razão da falta de prévia intimação dos patronos.

A presença do assistente técnico não substitui, em abstrato, a intimação prevista no art. 474 do CPC, mas, nas circunstâncias destes autos, reforça a ausência de prejuízo, especialmente porque as questões que os recorrentes afirmam que teriam suscitado durante a vistoria — localização privilegiada, peculiaridades do mercado local, possibilidade de subdivisão e inadequação dos paradigmas — foram posteriormente submetidas ao contraditório e examinadas no curso da instrução.

Tampouco compromete a prova a circunstância de o perito não residir em Valença. Houve vistoria presencial e pesquisa no mercado imobiliário local, tendo o imóvel sido expressamente identificado como loja térrea de esquina, situada entre a Rua dos Mineiros e a Avenida Nilo Peçanha, no centro comercial da cidade, com área medida de 208,62 m² e frentes para ambos os logradouros.

Quanto à metodologia, o laudo adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores, conforme a NBR 14.653, a partir de imóveis comerciais localizados em Valença. Foram empregados fatores destinados a compensar diferenças de área e localização, atribuindo-se justamente à esquina da Rua dos Mineiros com a Avenida Nilo Peçanha, onde se situa o imóvel litigioso, a maior pontuação locacional do modelo.

A amostra inicial reuniu vinte e um elementos, cujos valores foram temporalmente homogeneizados e submetidos a tratamento estatístico, com exclusão de elemento discrepante. A amostra final compreendeu vinte imóveis e apresentou valor homogeneizado médio de R\$ 89,24/m², mediana de R\$ 88,16/m², coeficiente de variação de 28,11% e intervalo de confiança entre R\$ 81,79/m² e R\$ 96,69/m².

Assim, a existência de imóveis próximos com valores unitários de R\$ 133,91/m² e R\$ 165,09/m² não evidencia incorreção do resultado. Esses paradigmas integraram a amostra juntamente com os demais elementos pesquisados e foram submetidos aos mesmos fatores de homogeneização. A metodologia adotada exige avaliação conjunta e tecnicamente ajustada dos dados, não sendo adequado selecionar apenas os paradigmas de maior valor. O laudo incorporou-os ao tratamento estatístico, atribuindo-lhes o peso correspondente às respectivas características.



As avaliações particulares apresentadas pelos locadores, que apontaram valores de R\$ 19.500,00, R\$ 20.249,19 e R\$ 23.600,00, constituem elementos probatórios relevantes, mas não demonstram erro da perícia judicial. Foram produzidas segundo parâmetros próprios e sem o mesmo procedimento de homogeneização empregado pelo *expert*, sendo certo, ainda, que contratos e recibos juntados por ambas as partes foram incorporados à pesquisa de mercado utilizada no trabalho técnico.

Não houve, portanto, desconsideração das demais provas, mas valoração conjunta do acervo, com prevalência do trabalho que explicitou objeto, fontes, amostra, método, fatores, cálculos e respostas aos quesitos. Os arts. 479 e 480 do CPC autorizam nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida, hipótese não configurada nos autos.

Não prospera a impugnação à retroação dos valores pelo IGP-M. O perito partiu dos valores pesquisados e homogeneizados para maio de 2022 e explicitou o cálculo destinado a alcançar os marcos de julho de 2014 e julho de 2019, apurando, respectivamente, R\$ 8.618,00 e R\$ 11.658,00.

O argumento de que, durante a pandemia, teriam ocorrido negociações com utilização de índices distintos não veio acompanhada de demonstração técnica de que os negócios integrantes da amostra tenham sofrido precisamente os ajustes aventados, nem de cálculo alternativo capaz de evidenciar distorção objetiva no método empregado.

Do mesmo modo, a posterior subdivisão da loja em cinco unidades não constitui parâmetro adequado para reconstruir o valor locativo do período anterior à desocupação. A perícia avaliou o imóvel na configuração então existente e considerou prejudicados os quesitos destinados à apuração do valor potencial de futuras unidades autônomas por extrapolarem seu objeto.

Ademais, os documentos supervenientes demonstram modificação substancial da configuração física do bem, com divisão da loja e acréscimo de mezaninos, o que inviabiliza a simples projeção retroativa do aluguel obtido posteriormente por uma das novas unidades.

Rejeitam-se, assim, a preliminar de nulidade da perícia e os pedidos de realização de nova avaliação, substituição do expert ou afastamento de suas conclusões.

A validade da prova técnica, entretanto, não significa que seu resultado possa ser transposto para o dispositivo sem consideração dos limites objetivos da controvérsia.

Na renovatória referente ao período iniciado em 11/07/2014, a locatária ofereceu aluguel de R\$ 8.000,00, enquanto os locadores formularam contrapropostas de R\$ 14.000,00, R\$ 16.000,00 e R\$ 16.300,00. Já nesta ação, relativa ao período iniciado em 11/07/2019, a autora ofereceu expressamente R\$ 14.000,00 mensais, e os locadores apresentaram contrapropostas superiores, entre R\$ 19.500,00 e R\$ 25.000,00.

A Lei nº 8.245/1991 exige que o locatário indique clara e precisamente as condições oferecidas para a renovação e, caso o locador sustente que a proposta não corresponde ao valor locativo real, que apresente contraproposta com as condições que reputa adequadas.

É certo que a apuração judicial do aluguel não fica vinculada à adoção exata de uma das quantias indicadas pelas partes, podendo o valor ser arbitrado segundo a prova técnica produzida. Essa liberdade de acerto, contudo, não se confunde com autorização para ultrapassar, em benefício de uma delas, o intervalo econômico objetivamente submetido ao contraditório. Os arts.

141 e 492 do CPC impõem que o julgamento permaneça nos limites propostos pelas partes.

No caso do período iniciado em 11/07/2019, nenhuma das partes sustentou que o aluguel devesse ser inferior a R\$ 14.000,00. Ao contrário, esse foi o valor espontaneamente oferecido pela própria locatária, enquanto todos os locadores postularam quantias superiores. A fixação em R\$ 11.658,00, embora correspondente ao resultado técnico da retroação promovida pelo perito, atribui à autora vantagem econômica que não integrou sua pretensão e sequer constituiu objeto de controvérsia entre os litigantes.

A correção desse ponto não demanda anulação da sentença nem repetição da perícia, bastando adequar o valor ao limite inferior efetivamente estabelecido pelas partes. Impõe-se, portanto, fixar o aluguel mensal em R\$ 14.000,00 a partir de 11/07/2019, observados, a partir dessa base, a periodicidade e o índice de reajuste contratualmente previstos.

Situação diversa ocorre quanto ao período iniciado em 11/07/2014. Na ação correspondente, a locatária ofereceu R\$ 8.000,00 e as contrapropostas dos locadores partiam de R\$ 14.000,00, de modo que o valor pericial de R\$ 8.618,00, acolhido na sentença, permanece dentro do intervalo econômico controvertido. Inexiste, nesse ponto, violação à congruência ou elemento técnico suficiente para afastar a avaliação judicial.

Resta definir o termo final da obrigação locatícia.

Em 18/02/2022, já desocupado o imóvel, a autora comunicou a tentativa de restituição das chaves e a recusa da imobiliária em recebê-las. Na mesma data, o Juízo autorizou seu acautelamento em cartório e determinou a intimação dos réus para ciência e retirada. Somente em 22/02/2022, Rogério

Tabet de Almeida, representando Alba Tabet Ganem, compareceu ao cartório e retirou materialmente as chaves.

A posterior retirada física não desloca o termo final da locação. Demonstradas a desocupação, a inequívoca intenção de restituição e a disponibilização judicial das chaves aos proprietários em 18/02/2022, não se justifica imputar à locatária aluguéis referentes ao período posterior. A recusa anterior da imobiliária e o comparecimento do representante dos locadores quatro dias depois não prolongam a posse direta da autora.

Correta, portanto, a sentença ao adotar 18/02/2022, data do acautelamento judicial das chaves, como termo final da obrigação locatícia. Eventual controvérsia acerca do estado de conservação do imóvel não altera esse marco, pois a restituição da posse e a responsabilidade por possíveis avarias constituem questões juridicamente distintas.

Passa-se, então, ao pedido formulado por Ricardo Tabet de Almeida de condenação da autora ao ressarcimento dos danos que teriam sido causados ao imóvel na desocupação.

O recorrente afirma terem sido constatadas avarias no forro de gesso, luminárias, instalações elétricas, piso, provadores, portas de aço e revestimentos externos, além da permanência de entulho, pretendendo a condenação da locatária com apuração do quantum em liquidação.

Esse capítulo não comporta conhecimento.

As contestações que estabilizaram os limites objetivos da demanda formularam pretensões de não renovação, retomada e despejo, arbitramento do aluguel e cobrança das diferenças locatícias, mas não veicularam pedido condenatório de indenização por danos materiais decorrentes do estado

de conservação do imóvel. A contestação apresentada pelo próprio Ricardo Tabet de Almeida igualmente se limitou a pedidos de conexão, extinção ou improcedência da renovatória, retomada/despejo, fixação de aluguel provisório e definitivo, diferenças locatícias, consectários e sucumbência.

É certo que as avarias somente poderiam ser constatadas após a desocupação e que os locadores noticiaram posteriormente o estado do bem. O art. 493 do CPC autoriza a consideração de fato constitutivo, modificativo ou extintivo superveniente que influencie o julgamento, mas não permite que simples petição posterior amplie unilateralmente o objeto litigioso para introduzir nova pretensão condenatória autônoma, fundada em causa de pedir distinta daquela estabelecida pelas peças postulatórias.

A natureza dúplice da ação renovatória não conduz a conclusão diversa. As pretensões decorrentes dessa característica devem ser regularmente deduzidas no momento processual próprio, não se convertendo o procedimento em instrumento para apreciação de todo e qualquer dano patrimonial posteriormente relacionado à relação locatícia.

Além disso, a perícia produzida nestes autos não teve por objeto determinar a causa, a extensão ou o custo de reparação das alegadas avarias. O expert registrou a existência de teto de gesso danificado e fiação aparente, mas consignou expressamente que não investigou vícios construtivos nem a real situação das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturais, por não integrarem a finalidade do trabalho.

Não se afasta, portanto, eventual responsabilidade material da locatária pelo estado em que devolveu o imóvel. Reconhece-se apenas que a existência, a imputação causal e a extensão econômica dos alegados danos não foram objeto de pretensão condenatória regularmente constituída nesta demanda e não podem ser inauguradas diretamente em segundo grau.



Consequentemente, não se conhece dessa parcela do recurso de Ricardo Tabet de Almeida, por inovação recursal, sem prejuízo da discussão da matéria pela via própria.

Quanto à perda superveniente do interesse processual, a sentença igualmente deve ser preservada. A própria autora promoveu a desocupação durante o curso da demanda e, com a restituição das chaves, tornou inútil o provimento de renovação que havia postulado.

De igual modo, mantém-se a atribuição à autora das despesas processuais e dos honorários advocatícios. Embora o ajuizamento tenha decorrido da ausência de composição entre os contratantes, foi a posterior decisão da própria demandante de encerrar a ocupação que esvaziou o objeto da renovatória antes do julgamento. Nos casos de perda do objeto, os honorários são suportados por quem deu causa à extinção superveniente, nos termos do art. 85, § 10, do CPC.

A reforma parcial do valor locatício não modifica essa conclusão. Mantém-se, assim, a condenação da autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, cuja expressão econômica refletirá o valor locativo estabelecido neste julgamento.

Os consectários fixados na origem para as diferenças locatícias não foram objeto de insurgência autônoma que justifique sua revisão, devendo ser preservados nos limites estabelecidos na sentença.

Por fim, diante do parcial provimento dos recursos, descabe majoração dos honorários advocatícios em grau recursal.



Ante o exposto, VOTO no sentido de **CONHECER dos recursos, ressaltado o capítulo do apelo de Ricardo Tabet de Almeida referente ao pedido de indenização pelos danos causados ao imóvel, do qual NÃO CONHEÇO, por inovação recursal, e, na parte conhecida, DAR-LHES PARCIAL PROVIMENTO, exclusivamente para fixar o aluguel mensal, no período iniciado em 11/07/2019, em R\$ 14.000,00, observado, a partir dessa base, o reajuste na periodicidade e pelo índice contratualmente estabelecidos, até 18/02/2022, data do acautelamento judicial das chaves, mantendo-se o aluguel de R\$ 8.618,00 para o período compreendido entre 11/07/2014 e 11/07/2019 e, no mais, a sentença, inclusive quanto à extinção sem resolução do mérito do pedido renovatório, aos consectários incidentes sobre as diferenças locatícias e à condenação da autora nas custas processuais e em honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, sem majoração recursal.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

MARIA DA PENHA NOBRE MAURO
Desembargadora Relatora

