

Ação revisional de aluguel - Relação jurídica - Locador - Locatário - Legitimidade - Preço de mercado - Adequação - Fundo de comércio - Desconsideração

Ementa: Ação revisional de aluguel. Legitimidade. Locador e locatário. Preço de mercado. Fundo de comércio.

- A relação jurídica que envolve a revisão do valor do aluguel se estabelece entre locador e locatário, que são os contratantes com capacidade para rever o que foi pactuado e, portanto, partes legítimas para figurarem nos polos da presente ação de revisão judicial de aluguel. Inteligência do art. 19 da Lei nº 8.245/91.

- Independentemente de ter sido o contrato livremente pactuado entre as partes, respeitando a autonomia da vontade das mesmas, a lei confere ao locador e ao locatário o direito de rever judicialmente o valor do aluguel, com vistas a adequá-lo ao valor de mercado.

- Se o fundo de comércio foi criado pelo próprio locatário, não há que se cogitar em considerar o seu valor na base de cálculo para a apuração do aluguel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.06.293784-5/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelantes: 1º) Posto Pangea Ltda., 2º) Camapuã Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Apelados: Posto Pangea Ltda., Renato Ribeiro Machado e outro - Relator: DES. WAGNER WILSON

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR, NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, À PRIMEIRA E SEGUNDA APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2009. - *Wagner Wilson* - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pela segunda apelante, o Dr. Paulo Ribeiro de Oliveira.

DES. WAGNER WILSON - Conheço de ambos os recursos, já que presentes os requisitos de admissibilidade.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por Posto Pangea Ltda. (1º recorrente) e Camapuã

Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2º recorrente) contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, que julgou procedente o pedido inicial de revisão de aluguel, fixando o valor do aluguel do imóvel descrito no contrato de locação firmado entre as partes em R\$ 4.614,69 (quatro mil seiscientos e quatorze reais e sessenta e nove centavos). A r. sentença julgou ainda extinto o processo, sem julgamento do mérito, por ilegitimidade passiva, em relação aos réus Renato Ribeiro Machado e Maria Cristina Mascarenhas Duarte Mendes.

O autor da presente ação, Posto Pangea Ltda., interpôs o 1º recurso de apelação, insurgindo-se contra a extinção do feito em relação aos réus Renato Ribeiro Machado e Maria Cristina Mascarenhas Duarte Mendes. Sustentou que a cláusula 11ª do contrato de locação prevê solidariedade entre estes na qualidade de intervenientes anuentes; e a locadora Camapuã Empreendimentos Imobiliários Ltda., quanto às obrigações decorrentes do contrato de locação firmado entre as partes. Que, nessa condição, são eles partes legítimas para figurar no polo passivo dessa ação revisional de aluguel.

Em suas contrarrazões, pugnaram os apelados Renato Ribeiro Machado e Maria Cristina Mascarenhas Duarte Mendes pela manutenção da sentença.

Também inconformado com o r. *decisum*, o réu Camapuã Empreendimentos Imobiliários Ltda. interpôs o 2º recurso de apelação, pugnando pelo julgamento do agravo retido de f. 280/287 interposto contra a decisão que revogou o despacho que havia deferido a realização de uma prova pericial contábil.

Ainda em preliminar, sustentou a nulidade da sentença haja vista ter sido deferido tratamento desigual às partes em 1ª instância, uma vez que teve o laudo técnico do seu assistente desentranhado dos autos por ter sido o mesmo apresentado fora do prazo legal, o que não ocorreu com o autor, cujo laudo do respectivo assistente também fora apresentado intempestivamente, mas continua acostado aos autos. Que o MM. Juiz faltou com seus deveres legais de imparcialidade, ferindo o disposto no art. 125, inciso I, do CPC, não tendo sequer julgado o agravo retido interposto.

No mérito, sustentou que o contrato de locação firmado entre as partes teve como cerne a possibilidade de exploração, pelo locatário, da atividade de venda de gás natural veicular e que o valor do aluguel ajustado entre as partes levou em consideração o fundo de comércio que foi transferido.

Ressaltou que o equilíbrio contratual foi respeitado na medida em que se respeitou a autonomia de vontade das partes, que pactuaram livremente as cláusulas contratuais.

Afirmou que, para a apuração do valor do aluguel, seria imprescindível uma perícia contábil financeira e que a atividade de exploração do comércio de gás natural é

altamente lucrativa, tendo o autor conseguido amortizar todo o valor investido em apenas 6 meses.

Pediu o provimento ao recurso com a anulação da sentença proferida, determinando-se a realização de nova perícia, em respeito à isonomia processual entre as partes, que foi desrespeitada.

Caso ultrapassadas as preliminares, pediu fosse julgado improcedente o pedido inicial, já que não se operou, neste caso, a onerosidade excessiva nem mesmo a Teoria da Imprevisão, de forma a justificar a revisão do contrato.

Em contrarrazões, pugnou o apelado Posto Pangea Ltda. pela manutenção da sentença.

1º recurso interposto por Posto Pangea Ltda.

O inconformismo do 1º apelante não merece prosperar. Agiu com acerto o MM. Juiz ao excluir da lide os réus Renato Ribeiro Machado e Maria Cristina Mascarenhas Duarte Mendes já que eles, de fato, não detêm legitimidade *ad causam* para figurar no polo passivo dessa ação.

A legitimidade *ad causam* é condição da ação que se afere no elemento subjetivo da demanda: os sujeitos. É necessário que estes figurem em determinada relação jurídica que lhes autorize conduzir o processo em que se discute a pretensão deduzida judicialmente.

Confiram-se as lições de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery a respeito:

Legitimidade das partes. Parte, em sentido processual, é aquela que pede (parte ativa) e aquela em face de quem se pede (parte passiva) a tutela jurisdicional. [...] Quando existe coincidência entre a legitimação do direito material que se quer discutir em juízo e a titularidade do direito de ação, diz-se que se trata de legitimação ordinária para a causa, que é a regra geral: aquele que se afirma titular do direito material tem legitimidade para, como parte processual (autor ou réu), discuti-lo em juízo (in *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 10. ed. rev., amp. e atual. até 1º.10.2007).

A relação jurídica que envolve a revisão do valor do aluguel se estabelece entre locador e locatário, que são os contratantes com capacidade para rever o que foi pactuado, conforme se verifica da disposição legal (Lei nº 8.245/91):

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Os terceiros intervenientes (garantidores) de qualquer das partes (locador ou locatário) não têm capacidade para interferir na negociação do preço do aluguel e, portanto, não têm legitimidade para figurar como partes nesse feito.

Feitas essas considerações, nego provimento ao 1º recurso.

2º recurso interposto por Camapuã Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I. Do agravo retido.

Tenho que o referido recurso não merece acolhimento.

Isso porque, independentemente da discussão acerca do prazo da manifestação do assistente técnico ou do pedido para a realização de uma nova perícia, desta vez, de natureza contábil, o que se tem nos autos é que as questões debatidas não interferem no julgamento do feito, conforme restará demonstrado.

De fato, considerando o prazo de 5 (cinco) dias fixado no despacho de f. 231 dos autos, há que se reconhecer que a manifestação do assistente técnico do autor (f. 237/240) foi juntada aos autos extemporaneamente.

No entanto, o desentranhamento da referida peça me parece completamente desnecessário.

A avaliação realizada pelo assistente técnico das partes deve ser tomada com parcimônia. A escolha do assistente técnico é livremente atribuída às partes, sendo até mesmo opcional a sua atuação no feito.

Por ser a sua indicação parcial, o mesmo não se submete à alegação de suspeição e impedimento uma vez que sua função é única e exclusivamente fiscalizar o trabalho do perito oficial, emitindo sua opinião quanto ao laudo elaborado através do seu parecer técnico.

Nota-se, portanto, que a opinião do assistente técnico não é dotada de imparcialidade já que o mesmo é auxiliar da parte que o indicou, e não do Juízo.

Havendo nos autos uma perícia técnica, bem-elaborada, por profissional competente, de confiança do Juízo e não havendo justo motivo ou qualquer fundamento plausível que desabone o método utilizado pelo *expert* ou qualquer outro aspecto do seu trabalho, não tenho por que pautar minha decisão nas conclusões do assistente técnico.

Assim, considerando que a manifestação do assistente técnico do autor não influirá na formação do meu convencimento, tenho que prescindível o seu desentranhamento.

Por sua vez, quanto à prova pericial contábil pretendida, também tenho que a decisão não merece reforma.

Cabe ao magistrado, no uso do seu poder instrutório, analisar as provas requeridas pelas partes, verificando se são efetivamente necessárias à instrução do feito, indeferindo, se for o caso, as diligências inúteis ou meramente protelatórias (art. 130, CPC).

No caso dos autos, tenho que a perícia contábil para a apuração do valor do fundo de comércio não será necessária já que este não interferirá na fixação do valor do aluguel.

Feitas essas considerações, nego provimento ao agravo retido.

II. Da nulidade da sentença: violação do art. 125, inciso I, do CPC.

Ao juiz cabe o importante dever de dirigir o processo com imparcialidade, eficiência, coibindo severamente os atos atentatórios à dignidade da Justiça e buscando, sempre, a conciliação das partes.

Tais poderes encontram-se previstos no art. 125 do CPC, que assim dispõe:

Art. 125. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, competindo-lhe:

I - assegurar às partes igualdade de tratamento;

II - velar pela rápida solução do litígio;

III - prevenir ou reprimir qualquer ato contrário à dignidade da Justiça;

IV - tentar, a qualquer tempo, conciliar as partes. (Incluído pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994.)

Segundo o apelante, o inciso I do dispositivo legal acima citado foi violado, na medida em que, apesar de extemporânea a manifestação dos assistentes técnicos de ambas as partes, o MM. Juiz *a quo* determinou o desentranhamento, tão somente, da peça apresentada pelo assistente do réu, mantendo nos autos a do assistente do autor.

Tal atitude, de fato, não respeita a isonomia entre as partes, princípio pelo qual o magistrado deve zelar.

No entanto, conforme mencionado, se a permanência do laudo do assistente técnico do autor nos autos não interferiu e não interferirá no julgamento, tenho que a violação do art. 125, inciso I, do CPC não conduz à nulidade do provimento jurisdicional.

Assim, rejeito a preliminar.

III. Mérito.

No mérito, tenho que a sentença proferida não merece ser reformada.

Independentemente de as cláusulas do contrato em questão terem sido livremente pactuadas entre as partes, respeitando-se a autonomia de vontade delas, a lei confere tanto ao locador quanto ao locatário o direito de rever judicialmente o valor do aluguel, com vistas a adequá-lo ao preço de mercado, conforme o previsto no art. 19 da Lei nº 8.245/91:

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Basta que locador ou locatário comprove que o valor do aluguel se encontra em desacordo com o preço de mercado, para menor ou para maior, para que seja cabível a ação revisional de aluguel.

Isso foi exatamente o que restou provado nos autos. O aluguel do imóvel descrito no contrato de f. 19/23 era de R\$ 10.432,97 (dez mil quatrocentos e trinta e dois reais e noventa e sete centavos).

A perícia realizada nos autos (f. 210/229) avaliou o imóvel em questão em R\$ 512.743,43 (quinhentos e

doze mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta e três centavos).

Tomando-se como base o valor do aluguel comercial como sendo correspondente a 0,9% do valor do imóvel, o perito concluiu que o preço de mercado do aluguel do imóvel objeto da presente ação seria de R\$ 4.614,69 (quatro mil seiscentos e quatorze reais e sessenta e nove centavos). Tal conclusão foi integralmente acolhida pelo MM. Juiz de 1º grau e me parece a mais acertada.

Isso porque, para o cálculo do valor do aluguel desse imóvel, especificamente no caso dos autos, foi considerado, tão somente, o valor do imóvel. O fundo de comércio não foi considerado na base de cálculo do aluguel uma vez que, conforme o contrato firmado entre as partes, o objeto da locação foi tão somente o imóvel. E, com base na locação desse imóvel, na implantação do posto de combustíveis, na construção da estrutura, benfeitorias, acessões e na conseqüente exploração da atividade comercial, com a contratação de fornecedores e captação de clientes é que o locatário formaria o fundo de comércio.

Ou seja, o fundo de comércio existente é de titularidade do próprio locatário que o criou, não podendo o mesmo ser tomado como base para o cálculo do aluguel.

Não havendo qualquer outro elemento que influa no preço do que restou apurado pelo perito, há que ser mantida incólume a sentença proferida.

IV. Conclusão.

Feitas essas considerações, nego provimento ao 2º recurso de apelação.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES JOSÉ MARCOS VIEIRA e BATISTA DE ABREU.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR, NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, À PRIMEIRA E SEGUNDA APELAÇÃO.

...