

Ação renovatória - Locação comercial - Contrato escrito - Prazo determinado - Renovação por mais de cinco anos - Retomada do imóvel - Exploração da mesma atividade comercial - Vedação do pedido - Exceção - Instalações destinadas a negócios específicos - Inaplicabilidade - Término do contrato - Aluguéis - Valor - Indenização - Pedido analisado - Prestação jurisdicional completa - Sentença *citra petita* - Inexistência - Nulidade - Inocorrência - Honorário de advogado - Fixação

Ementa: Sentença *citra petita*. Renovatória. Requisitos. Retomada para uso próprio. Mesmo ramo de atividade. Fundo de comércio. Frigorífico. Instalações destinadas a negócios específicos. Indenização ao locatário. Aluguéis. Valor. Honorários advocatícios. Recurso de frigorífico Vale do Paraíso Ltda. Conhecido e parcialmente provido. Recurso de Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. Conhecido e não provido.

- Não é nula, por *citra petita*, a sentença que analisa pedido de indenização, deixando de fixá-la fundamentadamente.

- Demonstrada a existência de contratação do aluguel por escrito e com prazo determinado, havendo renovação por mais de cinco anos ininterruptos, tem o locatário direito à ação renovatória.

- Em sede de locação comercial, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócios específicos, independentemente da preexistência do fundo de comércio.

- Cabe indenização ao locatário, quando a renovação não ocorre em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

- O valor dos aluguéis estipulado para o período de permanência do locatário após o término do contrato deve ser fixado de acordo com o mercado, sendo prudente acolher a quantia constatada pelo perito judicial.

- Os honorários advocatícios em ação renovatória de locação devem ser fixados com base no § 4º do art. 20 do CPC, não sendo obrigatória a observância da tabela de honorários da OAB/MG.

- Recurso do Frigorífico Vale do Paraíso Ltda. conhecido e parcialmente provido. Recurso do Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. conhecido e não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0647.05.053732-1/002 - Comarca de São Sebastião do Paraíso - Apelantes: 1º) Frigorífico Vale do Paraíso Ltda.; 2º) Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. - Apelados: Frigorífico Vale do Paraíso Ltda., Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. - Relator: DES. BITENCOURT MARCONDES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO. REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO.

Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2008 - *Bitencourt Marcondes* - Relator.

Notas taquigráficas

Produziram sustentação oral: pelo primeiro apelante, o Dr. Tibagy Salles Oliveira, e, pelo segundo apelante, o Dr. Luiz Fernando Valadão Nogueira.

DES. BITENCOURT MARCONDES - Trata-se de recursos de apelação interpostos por Frigorífico Vale do Paraíso Ltda. e por Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda., em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito Marcos Antônio Hipólito Rodrigues, da 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião do Paraíso, que julgou improcedente a ação renovatória ajuizada por este apelante em face daquele.

O apelante Frigorífico Vale do Paraíso Ltda. alega que o Juízo fixou o aluguel em valor aquém do que vinha sendo cobrado. Aduz que os honorários advocatícios deveriam ter sido fixados em 20% sobre o valor de 12 vezes o último aluguel vigente, conforme tabela da OAB/MG.

O apelante Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. aduz nulidade de sentença, pois deixou de fixar indenização ao locatário, em razão da retomada, sendo certo que em toda e qualquer hipótese de não-renovação do contrato locativo deve haver a indenização, sob pena de haver o enriquecimento sem causa do locador (f. 1.440). Sustenta ser desnecessário pedido indenizatório expresso na inicial, sendo o juízo obrigado a analisar tal pleito, a teor do art. 75 da Lei nº 8.245/91, incorrendo, *in casu*, em prestação jurisdicional incompleta. Alega que inexistia fundo de comércio - o qual é mais amplo que os meros equipamentos - quando do início da locação, tendo referido fundo sido formado após o investimento, pelo recorrente, de R\$ 637.885,70, daí por que vedada a retomada com destinação comercial idêntica à do locatário. Requer, pelo princípio da eventualidade, análise acerca do pleito indenizatório.

Contra-razões às f. 1.468/1.486 e 1.496/1.501.

Ouvi atentamente as sustentações dos dois advogados.

Inverto a ordem do julgamento, para analisar primeiramente o recurso do Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda.

Do recurso do Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda.

Conheço do recurso de apelação, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

O recorrido alega falta de condição da ação, tendo em vista que o contrato assinado em 03.01.2000 não possui validade, ante a existência de distrato posterior. Assim, não foi atendido o inciso II do art. 51 da Lei nº 8.245/91, isto é, o contrato a renovar não está em vigor há cinco anos.

Muito embora apresente a matéria como preliminar, entendo que se trata de mérito da ação, pois diz respeito à existência ou não de direito do locatário à renovação.

Assim, afasto a preliminar e passo à análise do recurso.

O apelante aduz nulidade de sentença, pois deixou de fixar indenização ao locatário, em razão da retomada, sendo certo que em toda e qualquer hipótese de não-renovação do contrato locativo deve haver a indenização, sob pena de haver o enriquecimento sem causa do locador (f. 1.440). Sustenta ser desnecessário pedido indenizatório expresso na inicial, sendo o juízo obrigado a analisar tal pleito, a teor do art. 75 da Lei nº 8.245/91, incorrendo, *in casu*, em prestação jurisdicional incompleta.

Não vislumbro, contudo, a existência de qualquer nulidade a ensejar desconstituição de sentença, pois o Juiz manifestou-se acerca da questão, não havendo falar em prestação jurisdicional incompleta.

Com efeito, o juízo singular entendeu pela impossibilidade de exame do pleito indenizatório na espécie, aos seguintes fundamentos, *in verbis*: "Importante, seguindo em frente, tecer considerações sobre o direito de indenização à parte autora por conta da não-renovação do contrato.

O pedido de indenização não pode ser examinado nestes autos.

Ocorre que a inicial não apresentou, mesmo que sucessivamente, postulado de indenização para o caso de não reconhecimento do direito à renovação da locação.

Nesse sentido o art. 289 do CPC:

Sabe-se que a inicial delimita os termos da lide e, assim, somente poderão ser objeto de julgamento final as providências acaso declinadas na inaugural.

Evidente que a hipótese contrária subverteria o processo, causando inegável surpresa à ré, que não poderia se defender do pedido serodidamente apresentado (f. 1.417/1.418).

Assim, não há falar em prestação jurisdicional incompleta, porquanto o pedido de indenização foi analisado, tendo o juízo deixado de fixá-la, ao fundamento de ausência de pedido específico na inicial.

Inicialmente, insta analisar a alegação do apelado, no sentido de que o apelante não tem direito à renovação.

De acordo com o apelado, o contrato assinado em 03.01.2000 não possui validade, ante a existência de distrato posterior. Assim, não foi atendido o inciso II do art. 51 da Lei nº 8.245/91, isto é, o contrato a renovar não está em vigor há cinco anos.

Compulsando os autos, constato a presença de distrato (f. 80) referente ao contrato particular, arrendamento firmado em janeiro de 2000, tendo sido inclusive levado a registro (f. 81/83). Assim, em primeira análise, o contrato não teria validade.

Nada obstante, o próprio apelado colaciona recibo de pagamento, datado de março de 2002, referente

ao contrato de arrendamento (f. 98). Tal fato demonstra, indubitavelmente, que o pacto estava em vigor, sendo o recibo em comento anterior ao contrato de locação apresentado pelo apelado, e que, segundo este, seria a única avença em vigor entre as partes.

Ademais, conforme se depreende de uma análise mais acurada dos autos, o distrato diz respeito a contrato diverso do colacionado pelo apelante na inicial, como se extrai de sua cláusula 04. Com efeito, referida cláusula é diversa no instrumento trazido pelo recorrente e naquele objeto do distrato. Segundo o apelante, o contrato anterior, feito na mesma data, realmente foi objeto de distrato, justamente pela impossibilidade de cumprimento da cláusula em comento; no mesmo dia, outro teria sido firmado, tendo o apelado apresentado o contrato rompido como sendo o mesmo que foi apresentado pelo apelante.

Percebe-se, ademais, a existência de diversos contratos apresentados por ambas as partes, dando conta da locação do mesmo imóvel, sendo impossível afirmar qual efetivamente vigia e vige. Relevante notar, contudo, que o contrato de f. 84/86, apresentado pelo apelado como sendo o que está efetivamente em vigor, não foi firmado com o apelante, mas sim com Rafael Paulino Pileggi, tratando-se, aparentemente, de "contrato de gaveta", com o fito de fixar o real valor dos aluguéis; entretanto, não se pode confundir a figura da empresa com o seu sócio.

Assim, vislumbro demonstrada a existência de contratação do aluguel por mais de cinco anos ininterruptos, sendo válidos os contratos colacionados pelo recorrente.

O recorrente alega que inexistia fundo de comércio - o qual é mais amplo que os meros equipamentos - quando do início da locação, tendo referido fundo sido formado após o investimento, pelo recorrente, de R\$637.885,70, daí por que vedada a retomada com destinação comercial idêntica à do locatário. Requer, pelo princípio da eventualidade, análise acerca do pleito indenizatório.

O apelado apresentou como óbice à renovação o fato de não estar obrigado a ela, pois pretende utilizar o imóvel, aí incluído o fundo de comércio. Em seu entendimento, referido fundo já existia anteriormente à locação, pois ali manteve seu frigorífico durante mais de dez anos; o recorrente, por seu turno, alega, como dito, ter criado o fundo de comércio, sendo certo que no imóvel existiam apenas equipamentos, insuficientes para configurar referido fundo, mormente porque o bem apresentava quadro precário e decadente (f. 1.448).

Assim, o *punctum dolens* diz respeito à existência de fundo de comércio anteriormente à locação, estando aquele incluído nesta, ou se referido fundo foi criado pelo locatário. Isso porque, a teor do § 1º do art. 52 da lei em comento, na hipótese de retomada para uso próprio, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

A sentença reconheceu o direito do apelado, aos seguintes fundamentos, *in verbis*:

Pois bem, independente de qualquer discussão em torno dos contratos que estariam em vigor, é certo que a relação locatícia teve por objeto uma unidade frigorífica, esta já existente no local, compreendendo o imóvel e demais equipamentos próprios ao tipo de estabelecimento.

Não se pode, por conseguinte, negar a existência de locação do fundo de comércio pertencente ao locador.

Pouco importa, para o motivo dos autos, saber se o comércio era ou não de significativa monta e que houve incremento de suas atividades posteriormente à locação.

Se havia o fundo de comércio e a locação restou estabelecida considerando a hipótese, ao locador assiste direito de retomada para uso próprio, podendo nele manter seu ramo de negócio primitivo (f. 1.414/1.415).

Analisando os contratos de f. 14/21, vê-se que todos contêm cláusula semelhante à que ora transcrevo:

O arrendador é proprietário de um imóvel situado na Avenida Donato Paschioni, nº 155, município de São Sebastião do Paraíso, Estado de Minas Gerais, titular do domínio do imóvel e equipamentos industriais, consistentes numa unidade frigorífica, composta de prédios, móveis e equipamentos, situados na Avenida Donato Paschioni, nº 155, setor industrial deste município de São Sebastião do Paraíso, devidamente descritos, relacionados e avaliados em seu estado de conservação através de laudo elaborado por engenheiro habilitado, que faz parte integrante deste instrumento, os entrega em arrendamento ao arrendatário [...] (f. 14).

O contrato de locação juntado pelo apelado às f. 84/86 e que, como exposto alhures, existiu simultaneamente àqueles de f. 14/21, também contém previsão semelhante, falando em imóvel e equipamentos industriais, consistentes numa unidade frigorífica, composta de prédios, móveis e equipamentos.

Nada obstante, conforme cediço, o fundo de comércio não se configura pela simples preexistência de equipamentos no local, englobando, em verdade, o aviamento, o reconhecimento comercial do ponto, pela prática da atividade, com atração de clientela.

O conceito de fundo de comércio encontrado no Dicionário Aurélio é o seguinte, *in verbis*:

Conjunto de bens e direitos, tangíveis ou não, que constituem o patrimônio do comerciante (instalações, mercadorias, nome e ponto do estabelecimento, freguesia, etc.) (FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda, *O novo dicionário Aurélio da Língua Portuguesa*. versão 5.11., corresponde à 3. ed., 1ª impressão da Editora Positivo, revista e atualizada do Aurélio Século XXI, *O Dicionário da Língua Portuguesa*).

Aviamento, ainda segundo o Dicionário Aurélio, é o elemento essencial do estabelecimento comercial, “o conjunto de aparelhamento, freguesia, crédito e reputação”.

Assim, o simples fato de haver previsão acerca da locação dos equipamentos não implica locação do fundo de comércio, cabendo ao locador (apelado) demonstrar sua existência anteriormente à assinatura do contrato.

Com efeito, se me apresenta temerário permitir a retomada do imóvel para utilização no mesmo ramo de atividade do locatário sem que haja demonstração da preexistência do fundo de comércio, porquanto estar-se-ia referendando atitude imoral por parte do locador, que se aproveita do aviamento conseguido pelo locatário.

Em sede de contestação, o recorrido afirma ter sempre atuado no ramo de abate, comercialização, industrialização, transporte, importação e exportação de produtos e subprodutos de carnes bovinas (f. 66), tendo consolidado fundo de comércio no imóvel em litígio.

Às f. 223 e ss., encontra-se instrumento particular de constituição da firma Frigorífico Paraíso Ltda., datado de março de 1984 e registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em dezembro daquele ano. A alteração contratual registrada na Jucemg em outubro de 1991 contemplou a mudança do nome da empresa para Vale do Paraíso Ltda., bem como mudança de endereço da sede para o imóvel em comento.

O apelado junta, ainda, diversos laudos de avaliação, datados entre 1991 e 1997, dando conta da existência do maquinário típico da atividade de frigorífico e abatedouro. Assim, indubitável a efetiva prática, em algum momento, da atividade no imóvel. Resta perquirir se as atividades persistiam no momento da locação, isto é, se além dos equipamentos - elemento tangível -, também havia clientela, reconhecimento do ponto comercial, enfim, fundo de comércio.

Ao impugnar a contestação, o apelante afirmou que o frigorífico estava funcionando precariamente, com largos débitos fiscais, na demonstração mais clara de não ter a atividade criado, anteriormente à presença da autora, fundo de comércio (f. 917).

O laudo de vistoria juntado pelo apelante às f. 930/974, datado de outubro de 1999, portanto pouco antes da assinatura do contrato de locação, demonstra que diversos dos equipamentos e ambientes do imóvel se encontravam em estado precário - rampa, box de atordoamento, sala de matança, entrada do suíno, banheiros, p. ex. -; outros, em estado razoável, o que poderia significar a ausência de atividade e, via de consequência, de fundo de comércio, ao tempo da avença.

Quanto às provas produzidas sob o crivo do contraditório, registro que a perícia para levantamento de benfeitorias considerou as reais condições das edificações como intermediárias a regulares (f. 1.067), tendo ainda afirmado a construção de edificações após a assinatura do contrato de arrendamento.

A perícia eletromecânica constatou investimento total de R\$ 637.885,70, atualizados em março de 2007 para a quantia de R\$ 851.462,58, por parte do apelante, nas instalações do frigorífico. Concluiu também que o patrimônio eletromecânico do apelado é de R\$ 256.000,00, quantia significativamente inferior à do apelante, lembrando que se trata apenas de avaliação

do patrimônio eletromecânico, isto é, do maquinário existente no imóvel.

Em que pesem os fatos acima relatados, que poderiam colocar em dúvida a preexistência do aviamento, tenho que a retomada deve ser autorizada, com fulcro na Súmula 481, do Supremo Tribunal Federal, que dispõe, *in verbis*:

Se a locação compreende, além do imóvel, fundo de comércio, com instalações e pertences, como no caso de teatros, cinemas e hotéis, não se aplicam ao retomante as restrições do art. 8º, "e", parágrafo único, do Decreto 24.150, de 20/4/1934.

A legislação a que se refere a Súmula foi absorvida pela Lei do Inquilinato; assim, a restrição aludida acima nada mais é que a proibição de exercício da mesma atividade do locatário, prevista no § 1º do art. 52 da Lei 8.245/91.

Tal é a hipótese dos autos, em que o local foi construído justamente para a exploração do ramo de frigorífico/abate. Assim, o complexo edificado e todo o equipamento foram planejados, adquiridos e construídos para a realização da atividade em apreço.

É o que se infere do laudo acostado às f. 249/280, *in verbis*:

A área em questão faz parte integrante do Distrito Industrial, criado pela Lei Municipal nº 1.277 de 30/11/80 e denominado Parque Industrial Maria Inês Pinto.

Conforme o texto da Lei Municipal de nº 1.277, as glebas constituintes desse loteamento industrial seriam doadas às indústrias que ali se propusessem a edificar suas instalações e, neste caso, à industrialização e comercialização de carnes bovina e suína (f. 251/252).

Assim, como dito, toda a edificação foi realizada para a consecução da atividade de industrialização e comercialização de carnes bovina e suína.

Nesse contexto, ainda que não se saiba ao certo se, imediatamente antes da avença, o apelado estava a exercer consistentemente a atividade no imóvel, não se pode imaginar a retomada para uso em qualquer outro ramo de atividade. Destarte, impedir a retomada implicaria óbice ao direito de propriedade, pois o recorrido jamais poderia retomar o bem, já que a única atividade possível neste é a que já vem sendo realizada, não se podendo dar a ele destinação diversa.

Esse é o sentido da Súmula 481, supracitada.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendido o mesmo sentido, senão vejamos.

No julgamento do REsp 195710/PR (ementa adiante), o Ministro Vicente Leal assim analisou a questão, *in verbis*:

Com efeito, em sede de locação comercial, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócio

específicos, como os teatros, cinemas, postos de gasolina, nos exatos termos do disposto na Súmula nº 481-STF.

O tema, sempre objeto de freqüentes demandas, foi longamente debatido no Supremo Tribunal Federal, ainda no período em que o Excelso Pretório decidia questões de direito federal infraconstitucional. Daqueles debates nasceu a Súmula nº 481, do teor seguinte:

Se a locação compreende, além do imóvel, fundo de comércio, com instalações e pertences, como no caso de teatro, cinema e hotéis, não se aplicam ao retomante as restrições do art. 8º, "e", parágrafo único, do Decreto nº 24.150, de 20.04.1934.

O comando jurisprudencial supracitado ajusta-se com precisão à espécie *sub examine*.

Ora, o que a teleogia da proibição contida no art. 52, II, § 1º, da Lei nº 8.245/91 busca evitar é o enriquecimento ilícito pela utilização de comércio já desenvolvido no local, o que não se evidencia em face das particularidades de determinadas atividades, como hotéis, teatros, cinemas, garagens, postos de gasolina, atividades que, por envolverem instalações e apetrechos específicos, pressupõe a sua exploração em ramo da mesma atividade do locatário.

In casu, em se tratando de exploração do ramo de hotelaria, somado ao fato de ter a locadora exercido esta atividade em período anterior à celebração do contrato locatício, não se pode incidir o comando pontificado no referido dispositivo legal.

A título ilustrativo, colaciono ementas de julgados daquele Tribunal, *in verbis*:

Locação comercial. Recurso especial. Ação renovatória. Retomada. Ramo hoteleiro. Instalações específicas. Fundo de direito. Art. 52, II, § 1º, da Lei nº 8.245/91. Impossibilidade de aplicação. Súmula nº 481/STF. Multa. Embargos declaratórios. Descabimento. - Em sede de locação comercial, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócios específicos, como os hotéis, teatros, cinemas, postos de gasolina, nos exatos termos do disposto na Súmula nº 481-STF. [...]. (STJ, REsp 195710/PR, 6º T., Rel. Min. Vicente Leal, j. em 09.03.1999).

Locação. Renovatória. Retomada. Súmula 481 do STF. Tratando-se de locação de imóvel, com instalações destinadas especificamente a determinada finalidade, como sucede com postos de serviços e abastecimento de automóveis, pode o proprietário retomá-lo para explorar o mesmo ramo de comércio (STJ, REsp 4.144/SP, 3º T., Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 04.02.91).

Renovatória. Retomada. Fundo de comércio. Art. 52, §1º, da lei 8.245/91. Instalações específicas. - A exceção que veda o pedido de retomada do imóvel, para a exploração da

mesma atividade comercial do locatário, insculpida no § 1º do art. 52 da Lei 8.245/91, não se aplica quando o imóvel locado possua instalações destinadas a ramos de negócios específicos. - Recurso desprovido (STJ, REsp 94.605/SP, 5º T., Rel. Min. Cid Flaquer Scartezini, j. em 04.11.1997).

Destarte, o pleito renovatório deve ser indeferido, porquanto, ainda que o fundo de comércio, em toda a sua complexidade, não preexistisse à locação, o fato é que o imóvel foi planejado e construído para a atividade de industrialização e comercialização de bovinos e suínos, não se podendo admitir o uso em ramo de atividade diversa, daí por que garantido o direito à retomada pelo locador.

O recorrente requer, pelo princípio da eventualidade, análise acerca do pleito indenizatório, o qual prescindiria de pedido específico na exordial, tendo em vista o disposto no art. 75 da Lei nº 8.245/91.

Não lhe assiste razão, pois referido dispositivo não contempla toda e qualquer hipótese de não-renovação do contrato locativo, ao contrário do que pretende o recorrente, senão, vejamos:

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não-prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

Conforme se vê, o art. em comento determina a fixação de ofício da indenização somente na hipótese do inciso III do art. 72, isto é, quando o locador alega como razão para a negativa de renovação o fato de ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores.

Lado outro, o § 3º do art. 52 da norma em apreço também não leva à conclusão de obrigatoriedade de fixação de indenização em toda e qualquer hipótese de não-renovação do contrato locativo; senão vejamos:

§ 3º. O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Mais uma vez, como se vê, a fixação de indenização está restrita a algumas hipóteses, não abraçando todo e qualquer caso de não-renovação do contrato de locação. Não estando a hipótese dos autos contida nas normas supracitadas, inviável é o pleito de indenização, mormente quando ausente requerimento na inicial.

Da apelação de Frigorífico Vale do Paraíso Ltda.

O apelante alega que o juiz fixou o aluguel em valor aquém do que vinha sendo cobrado. Segundo o recorrente, o último aluguel pago foi no valor de R\$ 16.775,00 (f. 1.428).

A sentença fixou os aluguéis em R\$ 9.000,00, aos seguintes fundamentos:

Registra o contrato, datado de 01.10.2002, o valor de locação em R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais); entretanto, há uma segunda avença, de 03.01.04, dando conta do aluguel em R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

Não consta que o segundo contrato tenha sido objeto de anulação, devendo ele, por isso, prevalecer em relação ao anterior.

Acrescente-se, ainda, que a alegação de que o valor da locação seria superior ao constante no contrato não pode ser aceita.

Na realidade, a meu juízo, a prova produzida não permite concluir, com absoluta convicção, que seja outro o valor da locação.

Deve, por isso, prevalecer o documento substancial do negócio (contrato) em detrimento das ilações feitas nos autos.

Por outro lado, com o término do prazo da locação, o reajuste deve se aproximar do valor de mercado, deixando de obedecer à regra de correção estabelecida no contrato, especialmente porque não há mais interesse na manutenção do negócio.

O valor do aluguel, no caso, deve se aproximar do real praticado no mercado.

Teria, para isso, o laudo de avaliação, f. 1.212/1.213, no entanto, ele se apresenta exorbitante e, por isso, deve ser buscado o meio-termo, como forma de permitir um melhor equilíbrio financeiro do negócio.

Diante disso, por entender razoável, estabeleço o valor da locação, a partir de 04 de janeiro de 2006, em R\$ 9.000,00 (nove mil reais)" (f. 1.418/1.419).

O laudo de f. 1.212/1.213, aludido pelo juízo singular, chegou ao valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais); contudo, o expert não declinou como concluiu ser essa a quantia correta, tendo, aparentemente, tomado por base a área do imóvel.

O contrato de f. 14/16, último em vigor, juntado pelo recorrente, previa o valor de R\$ 5.500,00 mensais, ao passo que o contrato de f. 84/86, juntado pelo recorrente e firmado com Rafael Paulino Pileggi, previa o valor de R\$ 14.000,00 mensais. Este instrumento, conforme já dito, parece ser "contrato de gaveta", não tendo sido firmado com o apelado, mas sim com pessoa física, antigo sócio da empresa. Assim, deve prevalecer, a princípio, o primeiro valor.

Nada obstante, como bem disse o juízo singular, tal valor não pode ser mantido, tendo em vista sua desproporção em relação ao mercado.

Assim, muito embora carente de demonstração da forma de cálculo e dos fatores levados em conta, entendendo que deve prevalecer a quantia apresentada em perícia realizada para tal fim - R\$ 12.000,00 (doze mil reais) -, tendo em vista o conhecimento técnico da perita.

Aduz o recorrente que os honorários advocatícios deveriam ter sido fixados em 20% sobre o valor de 12 vezes o último aluguel vigente, conforme tabela da OAB/MG.

O juízo monocrático fixou os honorários em R\$ 4.000,00, na forma do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

Tenho que a sentença não está a merecer reforma, porquanto atendidos os requisitos do § 3º do art. 20, da Lei Processual, não havendo vinculação do julgador à tabela de honorários sugerida pela OAB/MG.

Nesse sentido, é a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, *in verbis*:

Locação comercial. Renovatória. Prazo peremptório. Decadência do direito. Desocupação do imóvel pedida em contra-razões. Impossibilidade. Honorários advocatícios. Fixação. Apreciação equitativa do julgador.

- Descurando o locatário em promover ação renovatória dentro do lapso temporal de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores a termo *ad quem* do contrato a renovar, opera-se a decadência desse direito (art. 51, § 5º, da Lei do Inquilinato).

A sentença que inadmitir a renovatória em razão da decadência do direito à ação pode reconhecer a procedência do pedido de retomada, desde que ocorra, a respeito, pedido na contestação e, se a sentença se omitir sobre a questão, a segunda instância só o examinará se houver recurso da parte que se sinta prejudicada em sua pretensão (art. 74).

Os honorários advocatícios fixados em razão da sucumbência estão adstritos a critérios de valoração delineados na lei processual, quais sejam o grau de zelo profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, sendo que, em se tratando de processo que exigiu tempo, estudo e esforço intelectual do patrono, não se considera alta a fixação da aludida verba em 15% (quinze) por cento sobre o valor atribuído à causa (TAMG, AC nº 2.0000.00.331962-4/000, 3ª CC, Rel.ª Juíza Jurema Miranda, j. em 28.03.2001).

Apelação. Ação renovatória de locação. Legitimidade passiva. Condomínio tradicional. Realização de nova perícia. Desnecessidade. Renovação de contrato de locação. Retomada do imóvel para a realização de obras que aumentem o valor do negócio. Possibilidade. Pedido de decretação de improcedência sob outro fundamento. Ausência de interesse recursal. Fixação de aluguel para o período em que o locatário permanecer ocupando o imóvel. Prevalência do montante fixado a título de aluguel provisório. Honorários advocatícios. Majoração. Inviabilidade. [...] Os honorários advocatícios em ação renovatória de locação devem ser fixados com base no § 4º do art. 20 do CPC (TJMG, AC nº 1.0024.03.930525-5/003, 14ª CC, Rel. Des. Dídimo Inocêncio de Paula, j. em 22.08.2007).

Locação comercial. Renovatória. Requisito do art. 71, III, da Lei n. 8.245/91. Preenchimento com a inicial. Obrigatoriedade. Honorários advocatícios. Fixação mantida. Conforme norma disposta no inciso III, do art. 71, da Lei n. 8.245/91, ao propor a ação renovatória, incumbe ao locatário provar os requisitos legais exigidos, sob pena de, não o fazendo, ser indeferida a petição inicial.

Os honorários advocatícios devem ser fixados observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade e, ademais, o preceito legal vigente (art. 20 do CPC) (TJMG, AC nº 1.0145.04.183662-1/001, 12ª CC, Rel. Des. Antônio Sérvulo, j. em 25.01.2006).

Ante o exposto, conheço do recurso de Frigorífico Vale do Paraíso Ltda. e lhe dou parcial provimento, ape-

nas para majorar os aluguéis para R\$ 12.000,00 mensais, corrigidos monetariamente pela Tabela da Corregedoria-Geral de Justiça, e com juros de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada obrigação.

Outrossim, conheço do recurso de Abatedouro de Bovinos e Suínos Paraíso Ltda. e lhe nego provimento.

Custas, na forma da lei.

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - De acordo.

DES. WAGNER WILSON - De acordo.

Súmula: DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO. REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO.

...