



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000304620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1012930-21.2015.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ABIMAEL COMÉRCIO DE DISJUNTORES LTDA., é apelado FUJIME IKEGAWA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) e CESAR LUIZ DE ALMEIDA.

São Paulo, 6 de maio de 2016.

Cesar Lacerda
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 25.910

APELAÇÃO nº 1012930-21.2015.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS

APELANTE: ABIMAEI COMÉRCIO DE DISJUNTORES LTDA.

APELADO: FUJIME IKEGAWA

JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: JAMIL NAKAD JUNIOR

Locação. Ação revisional de aluguel. Pretensão de revisão do locativo fundada na defasagem em relação ao mercado. Pleito para majoração dos R\$ 1.748,10, pagos no ajuizamento da demanda, para R\$ 20.328,05, na forma do laudo apresentado pelo locador. Revelia. Pleito inicial acolhido. Prova pericial. Necessidade. Afigura-se necessária e útil a prova pericial destinada a apurar o valor de mercado da locação em relação ao imóvel objeto da lide, mesmo diante da revelia do réu, tendo em vista a discrepância existente entre os valores, pago e pretendido.

Sentença anulada. Recurso provido.

Trata-se de ação revisional de aluguel, julgada procedente, pela sentença de fls. 33, de relatório adotado.

Irresignada, apela a ré. Alega, resumidamente, que os efeitos da revelia não podem ser simplesmente aplicados quando os fatos, que foram reputados verdadeiros, não são suficientes por si só para a análise do mérito da ação, como no caso concreto, que demandaria prova técnica pericial. Aduz que a revelia não pode ser instrumento para injustiça. Sustenta que a presente demanda tem por objeto a revisão do aluguel fixado no contrato, que jamais suportou qualquer tipo de reajuste, e, portanto, estaria defasado frente a ao mercado imobiliário, sendo obrigatória a realização de prova técnica por perito habilitado e de confiança do juízo, apto a apresentar laudo imparcial sobre o direito em discussão. Invoca, ainda, a aplicação dos procedimentos previstos no art. 68, da lei de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

locações. Por fim, suscita carência da ação, ante a falta de notificação extrajudicial prévia da intenção do apelado aumentar o aluguel e noticia a devolução voluntária e amigável do imóvel, em 13/9/2015.

Recurso regularmente processado, sem resposta (cf. certidão de fls. 59).

É o relatório.

Embora se louve a celeridade com que o juízo monocrático outorgou a prestação jurisdicional e não obstante a ré, mesmo citada, não tenha apresentado contestação, operando-se os efeitos da revelia, o julgamento antecipado da lide, no caso concreto, não pode prevalecer, sendo cabível a anulação da sentença.

Como é sabido, presentes os pressupostos de admissibilidade do julgamento antecipado da lide, ao magistrado incumbe proferir, desde logo, a sentença, evitando o inútil prolongamento do feito.

Extraí-se, porém, da inicial que a ré, no ajuizamento da demanda, pagava um aluguel mensal no valor de R\$ 1.748,10, correspondente aos R\$ 1.000,00, fixados no contrato celebrado em 2003, corrigidos anualmente pelo IPC-FIPE. Em razão da defasagem frente ao mercado imobiliário, foi requerida a fixação do locativo em R\$ 20.328,05, conforme avaliação trazida pelo locador com a inicial, pleito que foi de pronto acolhido, ante a revelia da ré.

Diante da discrepância de valores, verificada entre o valor pretendido e aquele efetivamente pago, de todo recomendável a realização de prova técnica pericial que, inclusive, foi requerida na inicial, a fim de propiciar melhores elementos para a análise do mérito da ação, mesmo diante do decreto da revelia.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cabe bem à lembrança lição do professor Gildo dos Santos, segundo o qual, ultrapassada a fase da contestação, **“fica a critério do magistrado acolher a pretensão inicial ou determinar a realização de perícia a fim de 'verificar se o pedido está em consonância com o conteúdo jurídico da própria norma de direito' (2º TACiv SP – Rel. Guerrieri Rezende – RT 633/134).**

...

A prova pericial é de grande valia nessa espécie de ação, devendo ser realizada, de preferência, por engenheiro civil.” (Locação e Despejo – Comentários à Lei 8.245/91; p. 526/527).

Em face de tal contexto, evidente, portanto, a necessidade da reabertura da instrução probatória, notadamente para permitir a produção de provas, especialmente a realização de perícia técnica, para a justa composição do litígio.

Por fim, cabe apenas deixar registrado que nem a falta de notificação extrajudicial prévia da intenção do apelado aumentar o aluguel, nem a desocupação voluntária e amigável do imóvel, em 13/9/2015, noticiada nos autos, torna o autor carecedor da ação.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso, para anular a sentença, a fim de que o processo prossiga em seus regulares termos de direito, admitindo-se a produção da prova pericial.

CESAR LACERDA
Relator