

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

AGRAVOS DE INSTRUMENTO N.º 0013647-04.2016.8.19.0000

0014858-75.2016.8.19.0000

(julgamento conjunto)

Agravantes: 1. VENERÁVEL IRMANDADE DO GLORIOSO MÁRTIR SÃO BRAZ

2. BAZAR TROVÃO LTDA.

Agravados: OS MESMOS

Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES

Agravos de instrumento com polos invertidos, alvejando a mesma decisão. Ação revisional conexa à demanda renovatória. Decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a realização de exame pericial, nomeando corretor de imóveis como perito. Impossibilidade. Objeto da controvérsia intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, que não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem. Artigo 7º da Lei 5.194/1966, regulamentador da profissão de engenheiro, que somente autoriza a prática de certos atos por profissionais de outras áreas, quando o caso não necessite de conhecimentos técnicos próprios da profissão. Precedente do STJ neste sentido. Utilização na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual. Situação que envolve conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida, repita-se, a um simples estudo mercadológico do bem. Precedentes jurisprudenciais. Atuar não inserido dentre as atribuições do corretor de imóveis como se vê do artigo 3º da Lei n.º 6.530/78. Possibilidade de realização de único estudo pericial a ser utilizado nos dois processos, considerado o objetivo comum, divergente somente quanto às datas. Agravos providos.

DECISÃO DO RELATOR

(Artigo 932, inciso V, do NCPC)

1. Recorrem tempestivamente Venerável Irmandade do Glorioso Mártir São Braz e Bazar Trovão LTDA, alvejando decisão prolatada pelo Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital, que indeferiu o pedido de substituição do Expert nomeado para proceder à avaliação mercadológica do imóvel, bem como de extensão do estudo pericial à apuração dos alugueres na ação renovatória em apenso.

2. Alega o recorrente nos autos do agravo de instrumento n.º 0013647-04.2016.8.19.0000, em síntese, que a prova pericial destinada à fixação do justo valor de aluguel para o imóvel objeto da controvérsia também deve contemplar a apuração de tais valores na ação renovatória em apenso. Salaria a necessidade de se realizar a instrução probatória concomitante em ambas as ações, tecendo comentários acerca das dificuldades fáticas quanto ao trabalho conjunto a ser desenvolvido pelo perito do juízo. Requer, assim, o provimento do recurso.

Nos autos do **agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000**, a locatária sustenta a necessidade de substituição do perito nomeado, por sua condição de corretor de imóveis, salientando a falta de aptidões técnicas suficientes para a realização da perícia em análise. Aduz que as singularidades envolvendo a situação do imóvel descaracterizam sua simples avaliação mercadológica. Reitera os argumentos editados no agravo de instrumento em apenso, quanto à necessidade de aproveitamento da prova pericial produzida na ação revisional de aluguel para a ação renovatória de locação que lhe é conexa.

4. Contrarrazões recursais às fls.28/33 dos primeiros autos, ausentes as pertinentes aos outros, conforme certificado às fls.22.

É o relatório. Passo a decidir.

5. A matéria não comporta profundos questionamentos diante dos precedentes jurisprudenciais, o que me permite proferir imediato julgamento, nos termos do artigo 932, inciso V do novo Código de Processo Civil.

6. Cuida-se de decisão prolatada em ação revisional de alugueres em locação não residencial, conexa com ação renovatória, em que se discute o justo valor locatício.

De início, entendo desnecessária e estéril qualquer discussão acerca do não recebimento do primeiro agravo de instrumento, em razão de um suposto descumprimento do artigo 526 do antigo Estatuto Processual Civil, tendo em vista que as partes convergem quanto ao interesse recursal, tendo a agravada naqueles autos, contrarrazoado no sentido de defesa dos argumentos recursais, em concordância com a questão meritória. Tal atuar traduz uma incompatibilidade tácita com os objetivos do parágrafo único do citado artigo 526 do CPC.

8. Quanto ao mérito recursal merecem prosperar as razões trazidas pela locatária nos autos do agravo n.º 0014858-75.2016.8.19.0000.

9. Parece claro que o objeto da controvérsia, intimamente ligado ao valor locatício do imóvel, não se resolve por uma simples avaliação mercadológica do bem, a autorizar a realização do estudo pericial por um corretor de imóveis.

10. Ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao conhecer do **REsp 779.196/RS, aqui utilizado na forma do artigo 31, inciso VIII do Regimento Interno desta Corte Estadual**, tenha entendido ser genérica a redação do artigo 7º da Lei 5.194/1966, o que não impediria, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas pudessem realizar as atividades ali descritas como de especialização técnica de engenheiros e arquitetos, **fez importante ressalva de que tal situação somente poderia se configurar se o caso não necessitasse de conhecimentos técnicos próprios daquelas profissões.**

Não é esse, todavia, o caso dos autos, o qual envolve **conjecturas de avaliação por vários métodos diferentes**, dentre eles, o comparativo e o de rentabilidade, e não pode ser resumida a um simples estudo mercadológico do bem, como pretendido pelo **decisum** agravado. Se assim o fosse, poderia deixar de conduzir ao justo e real valor locatício do imóvel, enfraquecendo o próprio comando jurisdicional de mérito a ser proferido.

12. Não é demais ressaltar que dentre as atribuições da respeitada profissão de corretor de imóveis, cabe ao mesmo exclusivamente exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária, conforme se depreende do artigo 3º da Lei nº 6.530/78, o que não justifica o desvio de função aqui em debate.

13. Repita-se, **não trata o caso dos autos de simples avaliação imobiliária**, tal como ocorre em ações de desapropriação e que autorizaram o atuar dos corretores imobiliários, e sim de arbitramento de valores locatícios relacionados a imóvel não residencial, o que apresenta contornos diversos, e por consequência, demanda especialização própria.

O trabalho a ser executado constitui-se de pesquisa e considerações semelhantes a todas as perícias em ações desta natureza, tais como a ida ao local, constatação das condições do imóvel, sua contextualização no mercado locatício, elaboração de cálculos e análise dos documentos constantes dos autos do processo, o que não justifica, como dito, um simplório atrelamento do seu valor a uma análise mercadológica do bem.

15. Neste sentido, veja-se o aresto produzido nesta Corte Estadual, dentre tantos outros que justificam a necessidade da realização da perícia por profissional de engenharia em demandas revisionais ou renovatórias:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE A UM ALUGUEL POR MÊS POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL ELABORADO POR CONTADOR QUE SE MOSTRA INADEQUADA. TAL COMO AS AÇÕES REVISIONAIS OU RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO O PERITO DEVE SER ENGENHEIRO OU ARQUITETO. DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. 2. À luz do disposto no artigo 130 do CPC, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe decidir quais as necessárias à instrução do processo e à formação de seu convencimento, sendo certo que a parte final do mesmo dispositivo impõe o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias. 3. Pretende o agravante o deferimento de nova perícia técnica por entender que o valor apurado é absolutamente excessivo.

PROVIMENTO DO RECURSO, POR ATO DO RELATOR.” (0032163-77.2013.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 18/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL)

16. Também o Tribunal de Justiça de São Paulo comunga do mesmo entendimento, como se observa do aresto ora transcrito:

“Revisional de aluguel - Nomeação de corretor de imóveis para apurar valor do aluguel - Circunstâncias peculiares dos autos determinam que a perícia deva ser elaborada por profissional especializado na área de engenharia - Recurso provido.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento - 0008510-51.2013.8.26.0000 - Data de publicação: 01/04/2013)

17. No que se refere ao segundo tópico recursal, não se pode perder de vista que as demandas revisional e renovatória são conexas e devem seguir trâmite procedimental conjunto, sob pena de desvirtuar o próprio instituto da reunião.

18. Por estes motivos, não se vê razão lógica ou prática para o indeferimento da realização de apenas um estudo que sirva a ambos os processos, principalmente porque seu objeto é o mesmo, qual seja, o real valor de locação de um mesmo imóvel, variando somente o período de apuração de tal quantia mensal.

19. Em razão do exposto, entendo necessário que se aguarde o processamento da ação renovatória apensada à revisional, mais avançada, para que, após receber novamente a devida marcha processual, com a prolação da competente decisão saneadora e igualando-se ao andamento desta, possa receber a extensão do estudo pericial direcionado à ação conexa. Porém, não cabe a este Órgão Julgador antecipar-se ao Juízo a quo, tampouco suprimir fases que necessariamente por ele devem ser enfrentadas.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO** a ambos os agravos de instrumento, reformando a decisão recorrida para deferir o pedido de substituição do perito por um profissional engenheiro devidamente habilitado e de confiança do Magistrado condutor do processo, possibilitando às partes a realização de perícia única, a servir de parâmetro consultivo nas ações revisional e renovatória, esta última pendente de regularização em sua marcha processual, o que deve ser providenciado pelo Juízo a quo antes do efetivo cumprimento da presente decisão.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2016.

Desembargador **CELSO LUIZ DE MATOS PERES**

Relator