



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003092-27.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas**  
 Requerido: **Condomínio Shopping Center Iguatemi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Arthur Lundgren Tecidos S/A – Casas Pernambucanas** ajuizou ação renovatória de locação contra **Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos**, representado pela administradora, **Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda.** Alegou, em síntese, ter celebrado contrato de locação de imóvel comercial situado no piso térreo do Shopping Iguatemi, loja A2, em 15 de maio de 1997, com prazo de dez anos. Houve renovações sucessivas, sendo a última quando do julgamento de ação renovatória, processo nº 0007570-71.2012.8.26.0566, que tramitou na 2ª Vara Cível local, para nova vigência por cinco anos, de 1º de outubro de 2012 a 30 de setembro de 2017. Discorreu sobre o preenchimento dos requisitos legais e pela necessidade de renovação do contrato de locação. Postulou a renovação da avença com a fixação do valor do aluguel mensal em R\$ 43.475,89, bem como aluguel no percentual de 2,5% sobre a venda líquida, mantendo-se as demais cláusulas contratuais, exceto a que impõe aluguel mínimo mensal em dobro no mês de dezembro de cada ano, que se mostra onerosa e desproporcional. Juntou documentos.

O réu foi citado e apresentou contestação. De início, impugnou o valor atribuído à causa, a fim de que seja retificado para R\$ 521.710,68. No mérito, afirmou que o valor do aluguel deve ser aumentado para R\$ 65.042,00, que é o preço de mercado, haja vista as condições atuais do Shopping. Em caráter subsidiário, afirmou que o valor não pode ser inferior ao oferecido na inicial. Impugnou a exclusão do aluguel em dobro no mês de dezembro, que pode ser discutida apenas em ação revisional, não renovatória. Pediram ao final a improcedência da ação, com contraproposta de renovação com valor do aluguel de R\$ 65.042,00, mantidas as demais cláusulas em vigor. Juntou documentos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A autora apresentou réplica.

O feito foi saneado, fixando-se o ponto controvertido, com determinação de prova pericial. Opostos embargos declaratórios, a decisão foi integrada para determinar-se a retificação do valor da causa.

As partes apresentaram quesitos, que foram analisados e deferidos em parte pelo juízo. A perícia foi então realizada e as partes se manifestaram.

O réu postulou acréscimo de 10% do valor encontrado, consoante parecer de seu assistente técnico. A autora, por sua vez, se manifestou no sentido de que o aluguel deve ser fixado em R\$ 39.800,00, a partir do método comparativo direto.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação comercial, tendo por objeto imóvel em Shopping Center.

O pedido procede em parte.

Cumpre observar, de início, que nada se questionou sobre o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 51, da Lei nº 8.245/1991, os quais estão presentes na hipótese dos autos, não tendo o réu indicado as exceções de retomada previstas no artigo 52, da mesma lei. É da vontade das partes a manutenção do contrato, fato incontroverso.

O perito, para aferir o valor do aluguel, valeu-se do programa Sisren - Sistema de Regressão Linear de Estatística para Avaliações, obtendo-se uma equação de regressão que representava o valor de imóveis do mesmo gênero na região (fl. 415). Segundo o *expert*, a análise do modelo inferido revela coerência com o comportamento do mercado em função de variáveis.

O valor mínimo de locação do imóvel comercial será modificado pelas variáveis independentes, sendo verificadas as seguintes circunstâncias: (i) o valor total da locação das lojas varia numa proporção direta com a área, levando à conclusão, no que tange a esta variável, que a equação é perfeitamente lógica; (ii) o valor total da locação das lojas variam numa proporção indireta com a tipologia de atividade exercida pelas mesmas, o que respeita perfeitamente a lógica do modelo; (iii) o valor total da locação das lojas


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

comerciais é maior quanto maior a área total que possui (fl. 416).

E uma vez satisfeitas as condições impostas, o perito calculou o valor total em face dos resultados alcançados, classificada no Grau de Fundamentação II e Precisão I, de acordo com a NBR 14653-2, alcançando-se o montante de **R\$ 56.285,80**, levando em conta, ainda, a condição particular do imóvel comercial em questão, com área real privativa total de 1.724,70 m2, localizada no piso térreo do Mix do Shopping Center Iguatemi São Carlos (fl. 417).

É o valor que deve ser aceito, descabendo elevá-lo de 10%, pois o perito considerou todos os elementos técnicos para se chegar ao valor apontado, incluindo-se os acessos diferenciados à loja em questão, analisando, na íntegra, as condições do imóvel, daí por que não comporta acolhimento a impugnação trazida pelo réu.

De outro lado, rejeita-se também a pretensão da autora, que ao se manifestar sobre o laudo defendeu que o aluguel deve ser fixado em R\$ 39.800,00, a partir do método comparativo direto, quantia que, de resto, é inferior à postulada na inicial, inacolhível. O mesmo raciocínio valeria se o réu, a partir do laudo, passasse a postular valor superior à contraproposta deduzida em contestação, casos em que se proferiria decisão *ultra petita*.

Em caso análogo, já se decidiu: *Locação de Imóvel Não Residencial (loja em Shopping Center) - Ação Renovatória - Valor do aluguel arbitrado segundo a prova pericial - Julgamento "ultra petita" - Pretensão do aluguel, deduzida pelos locadores, em contestação, que não pode ser suplantada - Contraproposta dos locadores que equivale a um pedido, impondo limite na disciplina do aluguel - Valor do aluguel reduzido a tal limite - Disciplina da sucumbência alterada - Divisão na proporção de metade para cada um dos litigantes - Aplicação do artigo 21 do Código de Processo Civil - Sucumbência recíproca - Agravo retido dos réus não conhecido - Apelação da autora provida - Apelação dos réus provida em parte* (TJSP; Apelação 0007955-18.2006.8.26.0602; Relator (a): **Edgard Rosa**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2013; Data de Registro: 15/05/2013).

É caso, outrossim, de manutenção de todas as cláusulas do contrato nesta renovatória, mesmo a que impõe aluguel mínimo mensal em dobro no mês de dezembro de


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cada ano, pois, para além de a autora não demonstrar qualquer onerosidade ou desproporção, o artigo 54, da Lei nº 8.245/1991 prevê que: *Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping-center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.*

A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que o princípio da autonomia privada deve prevalecer no âmbito das relações empresariais: *O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa* (STJ, REsp n. 1.409.849-PR, 3ª Turma, j. 26-04-2016, rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**).

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para decretar a renovação do contrato de locação mantido entre autora e réu por 05 (cinco) anos, com vigência de 1º de outubro de 2017 até 30 de setembro de 2022, fixando-se o valor do aluguel em R\$ 56.285,80 (cinquenta e seis mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), com reajuste anual pelo IPC-FGV, mantidas as demais cláusulas nos mesmos moldes e condições.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, condeno o réu ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da ação, e condeno a autora a pagar ao advogado do réu honorários advocatícios arbitrados no mesmo patamar, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**