



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003622-36.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Banco Santander (Brasil) S/A**  
 Requerido: **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING IGUATEMI SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Trata-se de ação renovatória de locação comercial movida por Banco Santander (Brasil) S/A contra o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos, objetivando a renovação da locação da Loja 66, Piso Térreo, do Shopping Iguatemi São Carlos, e a manutenção do aluguel mínimo reajustável no patamar de R\$ 11.732,69.

O réu, em contestação, pp. 64/75, sustenta que o aluguel mínimo reajustável proposto pelo autor é insuficiente, e que o montante de R\$ 15.993,39 para o mês 11.2013 é o consentâneo com o mercado.

Réplica às pp. 103/107.

Determinada a realização de prova pericial, pp. 108.

O laudo aportou aos autos às pp. 163/200, com esclarecimentos às pp. 220/224.

Manifestaram-se as partes, pp. 228/229, 233.

É o relatório. Decido.

Sobre os requisitos do art. 51 da Lei nº 8.245/91 não há controvérsia, de modo que será reconhecido o direito do autor à renovação do contrato.

Questão controversa é a que diz com o valor do novo aluguel.

A perita, em seu laudo de pp. 163/200, e esclarecimentos de pp. 220/224, mostra



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

que efetivou criteriosa vistoria, em 11.11.2014, na qual colheu os elementos necessários para subsidiar seus trabalhos.

Justificou adequada e tecnicamente, ademais, a adoção do método comparativo por inferência estatística.

Explicou a necessidade de outras lojas, ainda que não sejam bancos, serem utilizadas na homogeneização, porque o autor é a única instituição financeira existente no shopping.

Utilizou como elementos comparativos apenas os situados dentro do shopping.

Não identificou lojas ofertadas à locação, no shopping.

Descartou, fundamentadamente, o uso do método da remuneração de capital.

Explicitou a razão pela qual a variável tempo não se mostrou relevante, no caso específico, para integrar o modelo avaliatório.

Enfrentou com objetividade as críticas do assistente técnico do autor, veja-se pp. 222, demonstrando, inclusive, o equívoco de se dividir em tabelas por áreas.

E, na realidade, a falha na metodologia do assistente técnico do autor é tão grande que, utilizada a proposta por ele apresentada, chegar-se-ia a um locativo de apenas R\$ 9.185,37 (conforme pp. 224), muito inferior aos R\$ 11.732,69 defendidos pelo próprio autor na inicial!

Adota-se pois o locativo da perita: R\$ 12.534,00 para início em 01/11/2014.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação renovatória para renovar o contrato de locação a partir de 01/11/2014, por 05 anos, fixado, na referida data, aluguel de R\$ 12.534,00, mantidas as demais cláusulas contratuais.

O locativo fixado é muito próximo ao proposto pelo autor e muito distante daquele defendido pelo réu, razão pela qual, tendo o autor decaído de parte mínima do pedido, condeno o réu nas custas e despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em R\$



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

1.500,00.

P.I.

São Carlos, 29 de junho de 2016.

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