


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **0005442-44.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**

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

Descendencia Comércio de Calçados Ltda Me propõe ação renovatória de aluguel contra Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos aduzindo que desde setembro/2008 mantém contrato de locação de espaço comercial localizado no empreendimento réu. Que tal contrato foi assinado por um período de 05 anos com valor correspondente a 5% do faturamento bruto mensal, observando-se o valor mínimo de R\$ 3.000,06. Que vem efetuando o pagamento mínimo, no importe de R\$ 4.967,81. Que chegando próximo do termo final de locação, não houve acordo entre as partes, o que justifica a presente ação. Propôs a fixação do aluguel mínimo em R\$ 4.000,00 e a redução do percentual sobre o faturamento bruto mensal para 3%.

Em contestação, afirmou a parte ré (a) a impossibilidade de alteração de cláusulas contratuais através de ação renovatória; (b) impugnou a proposta apresentada como valor mínimo mensal pois é menor que o valor mínimo pago mensalmente e ainda a redução do percentual incidente sobre o faturamento. Ofereceu, em contraproposta que o aluguel mínimo mensal seja fixado em R\$ 6.860,00. Pugnou, ainda, pela fixação de valor mínimo provisório não menor que R\$ 5.488,00 acrescidos dos demais encargos de locação e o fundo de promoção, previstos no contrato de locação.

A fls. 194, a preliminar foi afastada, determinado-se a realização de perícia avaliatória.

Laudo a fls 236/274 e complementar a fls. 291/293.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

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

Questão subsequente concerne ao valor do novo aluguel.

O laudo pericial firmou para a data de 01/10/2013, o valor de R\$ 4.300,00 como aluguel mínimo mensal e afirmou não haver justificativa para a redução do percentual incidente sobre o faturamento bruto, fixado no contrato primário em 5%.

Tal assertiva foi impugnada pelo autor e justificada pelo perito a fls. 291/293.

O perito afirmou que em perícias de avaliação não se deve ficar como valores, aqueles encontrados a partir da média das amostras obtidas e que para o caso específico, o índice de 5% contratado corresponde à média de mercado para o Shopping.

Assim, considerando que a parte autora não trouxe qualquer justificativa que infirmasse tal assertiva, mantenho o valor já contratado de 5% sobre o faturamento bruto mensal, nos termos do que constou do item 06 do quadro resumo integrante do contrato de locação (fls. 52)

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e declaro renovado o aluguel a partir de 01 de outubro de 2013 e término em 30 de setembro de 2018, pelo valor mensal mínimo de R\$ 4.300,00 (em 01/10/2013), mantidas as demais cláusulas contratuais.

Reconheço direito da parte ré ao recebimento de diferença a título de aluguéis, a partir do que se venceu em 01/10/2013, a ser executada nestes próprios autos, nos termos do art. 73 da Lei do Inquilinato, observando-se o novo aluguel, arbitrado na renovatória, e deduzindo-se os valores eventualmente já pagos.

Tendo em vista a proporção da sucumbência, arcará a parte autora com 50% das custas

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

e despesas processuais, e a ré com 50%.

O CPC/15 não admite mais a compensação de honorários, assim, condeno a ré a pagar aos advogados da autora honorários arbitrados, por equidade, em R\$ 2.000,00; e a parte autora a pagar aos advogados da ré honorários arbitrados em R\$ 2.000,00.

P.I.

São Carlos, 29 de junho de 2016.

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