

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002023-28.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Marisa Lojas Varejistas Ltda**  
 Requerido: **Condomínio Civil do Shopping Iguatemi São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1002023-28.2015****VISTOS**

**MARISA LOJAS S/A** ajuizou **Ação RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL** em face de **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que locou da ré um imóvel não residencial especificado; diante da proximidade do término do contrato de locação, busca através desta demanda a renovação do pactuado nos termos expostos na inicial que veio instruída por documentos (fls. 11/221)

Devidamente citada à empresa ré apresentou contestação alegando que o valor proposto pela autora não é condizente com o mercado atual.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Sustentou que na assinatura do contrato inicial foi acordado apenas o aluguel mínimo mensal reajustável, mas que atualmente esse valor encontra-se defasado e, portanto, para que seja possível a renovação é necessário um aluguel fixo, de R\$ 14.800,00, mais 4% do faturamento.

Sobreveio réplica às fls. 316/327.

As partes foram instadas a produção de provas e manifestaram interesse na perícia. Foi então nomeado perito e facultado às partes a indicação de assistentes técnicos.

O Condomínio-requerido indicou assistente técnico e ofereceu seus quesitos as fls. 354/355 e a autora o fez as fls. 358/360.

Laudo pericial carreado às fls. 415/456 e complementado a fls. 501/504. A autora se manifestou a fls. 466/478 e o requerido permaneceu inerte.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 532/534 e 535/548.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

A ré/locadora não se opõe a renovação do contrato.

A controvérsia se limita ao valor do novo locativo. O autor pretende pagar 2% de seu faturamento mensal, como previsto em contrato, enquanto a requerida entende como correto o valor fixo de R\$ 14.800,00 mais 4% de seu faturamento.

Segundo levantamento pericial oficial, o valor do locativo vigente no mercado de um imóvel com as características daquele que é objeto do contrato de locação, é de R\$ 14.958,00 para 30/09/2015, sem o pagamento em dobro no mês de dezembro (cf. mais especificamente fls. 184).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

O “método comparativo” – utilizado pelo vistor – é o que deve nortear a obtenção do locativo nessa situação devendo ficar ressaltado que o “método de renda” se aplica apenas a imóveis isolados ou atípicos o que não se verifica em caso.

A requerida não se manifestou sobre tal conclusão ao passo que discordou apenas em razão de não constar do contrato a entrega de um valor fixo mensal.

As críticas lançadas não vingam, pois o valor a que chegou o louvado foi aferido aplicando-se o “método comparativo de dados de mercado e tratamento de amostra por inferência estatística” (textual fls. 428), que é plenamente viável e de larga utilização.

Se na avença inicial não constou um locativo mínimo fixo é porque no momento da contratação as partes, por pura conveniência, assim deliberaram. Nada impede que agora, passados 12 (doze) anos, o locador pretenda a adequação ao preço de mercado. Como se tal não bastasse, a própria autora admite que o contrato a renovar é “atípico”.

Por outro lado, o êxito do empreendimento certamente valorizou os espaços das lojas ali estabelecidas.

“... Não decide ultra petita o Juiz que arbitra o novo aluguel em valor fixo quando afere que o critério estabelecido no contrato, que prevê o seu valor em percentual sobre o faturamento se configura inadequado e distorcido da realidade” (Apelação com Revisão 564.725-0/6 do TJSP).

Nesse sentido:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTROVÉRSIA ACERCA DO VALOR DO ALUGUEL. LAUDO PERICIAL. ELABORAÇÃO COMPARANDO COM IMÓVEIS SEMELHANTES AO LOCADO. MÉTODO COMPARATIVO**



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

PLENAMENTE VIÁVEL. FIXAÇÃO DO ALUGUEL COM BASE NA PROVA PERICIAL. ADMISSIBILIDADE. Havendo controvérsia sobre o valor do aluguel e sendo necessária a produção de prova pericial para o arbitramento, nada impede que o juiz forme seu convencimento com base na prova técnica, que, na espécie, adotou o método comparativo, plenamente viável, e não se mostra eivada de qualquer irregularidade. Recurso desprovido" (Apelação nº 0216024-38.2008.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto Leme, j. 15/12/2014).

E ainda:

APELAÇÃO Nº 1013655-13.2014.8.26.0008 – VOTO Nº 18.190  
 APELANTE: BRISTOL COMERCIAL LTDA APELADOS: ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA E MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
 COMARCA DE SÃO PAULO - 2ª VARA CÍVEL MM. JUIZ DE DIREITO: CLÁUDIO PEREIRA FRANÇA LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER AÇÃO RENOVATÓRIA VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO ARBITRADO SEGUNDO A PROVA PERICIAL ALUGUEL MANTIDO ALUGUEL VARIÁVEL NO PERCENTUAL DE 7% DO FATURAMENTO DO LOJISTA PRETENSÃO À REFORMA, PARA SE DETERMINAR REDUÇÃO PARA 5% - POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO PARA 6%, CONFORME PARADIGMAS APONTADOS NO LAUDO PERICIAL AÇÃO RENOVATÓRIA QUE SE PRESTA A TAL DISCUSSÃO E AMPLO REEXAME DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO CONTRATO.

Assim, por ter sido obtido em laudo fundamentado do perito da confiança do juízo, o aluguel mensal será arbitrado em R\$ 14.958,00 (para 30/09/2015).

\*\*\*\*\*

Por tais razões **DETERMINO a renovação compulsória** do contrato de locação comercial de fls. 50 e ss por 06 anos, de 30/09/2015 a 29/09/2021.

Acolhendo, entretanto, a estimativa do perito judicial e não aquelas propostas pelo autor ou pela ré, fixo o valor do aluguel mensal fixo em R\$ 14.958,00 (para 30/09/2015). O valor será corrigido anualmente a partir de outubro de 2015, conforme variação acumulada do IGP-M/FGV.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Nesse sentido Apelação 0001321-29.2009, 28ª Câmara de Direito Privado do TJSP.

A respeito da sucumbência em ação renovatória de aluguel, o D. Desembargador GILDO DOS SANTOS, na sua obra “Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91”, pag. 582/584, ensina que: “outro tema importante em processo renovatório é o relacionado à sucumbência. Há situações inteiramente distintas a examinar. Todas elas, no entanto, se relacionam ao princípio que norteia a condenação em custas, despesas processuais e honorários de advogado. Trata-se do princípio da causalidade, que, sobrepondo-se ao da sucumbência, é informador deste. Verifiquemos cada uma dessas hipóteses. A primeira refere-se às ações em que locatário e locador discutem apenas a fixação do aluguel, e ambos os litigantes ficam distantes da fixação judicial do locativo. De certo modo, pode-se dizer que ambos causaram a demanda, pelas suas posições divorciadas da realidade do preço da locação. **Justo será, portanto, que entre eles, igualmente, seja divididos aqueles ônus.** É costume dizer-se que aí houve mero acerto de aluguel, não havendo vencedor nem vencido”.

Ambas as partes, portanto, respondem pela custas e despesas do processo. Como a autora já depositou os honorários do perito (fls. 5.000,00) caberá à requerida restituir a ela a metade do que foi dispendido, ou seja, R\$ 2.500,00 com correção a contar da data do depósito de fls. 368.

Fixo honorários ao procurador da autora em 10% do valor mensal do aluguel; o mesmo valor deverá ser pago ao procurador do requerido.

P. I.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

São Carlos, 01 de novembro de 2018.

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