



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 Físico nº: **0007092-63.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Renovatória de Locação - Obrigações**
 Requerente: **Parks São Carlos Entretenimento Ltda Me**
 Requerido: **Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

PARKS SÃO CARLOS ENTRETENIMENTO LTDA ME, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Renovatória de Locação em face de Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos, também qualificada, alegando seja locatária da ré, ocupando a Loja 90 do piso térreo do *Shopping Center*, com base em contrato cujo termo inicial se deu em 01 de outubro de 2007 e teve vigência pelo prazo de sessenta (60) meses, com termo final em 30 de setembro de 2012, mediante aluguel de valor equivalente a 12% (*doze por cento*) do seu faturamento bruto com piso mínimo de R\$ 9.867,55, e como não houve ajuste com a ré, pretende renovado judicialmente o contrato pelo mesmo prazo de cinco (05) anos, mediante aluguel mensal de valor equivalente a 12% (*doze por cento*) do seu faturamento bruto com piso mínimo no valor anterior corrigido pelo IPC-DI/FGV, mantidas, no mais, as mesmas cláusulas do contrato em vigor, inclusive em relação aos fiadores *Álvaro Luiz Junqueira Mendes Pereira* e sua mulher *Luciana Wendriner Mendes Pereira*.

A ré contestou o pedido sustentando que o valor dos alugueis deveria representar o valor real e atual da locação, de modo que impugnou a proposta de valores dada a excelente localização da loja ocupada pela autora, destacando ainda tenha realizado investimentos para ampliação e melhoria do *Shopping*, de modo que reclama um piso mínimo no valor de R\$ 14.747,98 para outubro de 2012 e aluguel não inferior a R\$ 5.714,94, postulando a fixação de alugueis provisórios no valor de R\$ 4.575,95 que equivalem a 80% do valor reclamado, e que ao final sejam acolhidos os valores propostos na resposta.

A autora replicou reafirmando os termos da inicial.

Por decisão que saneou o processo foi fixado o aluguel provisórios de R\$ 4.575,95 e designada prova pericial para apuração do valor da locação, prova essa que, após devidamente regularizada, não teve os honorários do perito recolhidos pela ré, mesmo após intimação pessoal, passando a oportunidade do preparo para a autora que taxativamente declinou do interesse em custear dita prova.

É o relatório.

Decido.

Como se vê, o reclamo de que os alugueis atuais não representam o valor real da locação partiu da ré, que muito embora tenha reclamado um piso mínimo no valor de R\$ 14.747,98 para outubro de 2012, incluídos os alugueis de R\$ 5.714,94 e, ainda, as taxas de condomínio e demais contribuições, não instruiu sua contestação com laudo pericial que permitisse aferir minimamente a procedência dessa postulação.



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

Ou seja, a ré não cuidou nem mesmo minimamente de desfazer-se do ônus probatório que lhe incumbia.

Se é assim, não há para este Juízo senão considerar que, cumpridas e atendidas as formalidades e requisitos legais para a renovação do contrato, pela ré, de rigor se mostra o acolhimento do pedido, para que o valor do piso mínimo da locação, que inclui os aluguéis, a taxa de *condomínio comum* e, ainda, o *fundo de promoção*, seja estabelecida pelo valor previsto no contrato, R\$ 9.867,55, devidamente corrigido pelo IPC-DI/FGV, nos termos do que regula a *cláusula 9ª* do contrato, mantidas, no mais, as demais cláusulas em vigor, inclusive em relação aos fiadores *Álvaro Luiz Junqueira Mendes Pereira* e sua mulher *Luciana Wendriner Mendes Pereira*.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação em consequência do que DOU POR RENOVADO o contrato de locação tendo como locadora a ré Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos e como locatária a autora PARKS SÃO CARLOS ENTRETENIMENTO LTDA ME, e tendo por objeto a Loja 90 do piso térreo do referido *Shopping Center*, pelo prazo de sessenta (60) meses, com termo inicial em 01 de outubro de 2012 e termo final em 30 de setembro de 2017, mediante aluguel no valor equivalente a 12% (*doze por cento*) do faturamento bruto da autora, observado o piso de contribuição mínima mensal reajustável no valor de R\$ 9.867,55, devidamente corrigido pelo IPC-DI/FGV, nos termos do que regula a *cláusula 9ª* do contrato, mantidas, no mais, as demais cláusulas em vigor, inclusive em relação aos fiadores *Álvaro Luiz Junqueira Mendes Pereira* e sua mulher *Luciana Wendriner Mendes Pereira*, e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 13 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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