


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

SENTENÇA

Processo nº: **0007570-71.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas**
 Requerido: **Condominio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo César Scanavez**

Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas move ação em face de **Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos**, dizendo que a ré é proprietária da loja n. A 2, com 1.724,70m², localizada no piso térreo do Shopping Center Iguatemi São Carlos, no Passeio dos Flamboyants, 200, a qual está locada para a autora desde 1997. Ocorreram diversos aditamentos que renovaram o prazo contratual. A última renovação estabeleceu a vigência da locação até 30.9.2012. Encontra-se em dia com as obrigações previstas no contrato de locação. O valor atual do locativo é de R\$ 28.311,70, com reajuste anual pela variação do IPC-FGV. Estão presente todos os requisitos para renovar o prazo do contrato de locação. Pede a procedência da ação para renovar por 5 anos o prazo da locação comercial (de 1.10.2012 até 30.9.2017), mantendo-se o aluguel de R\$ 28.311,70, com reajuste pelo índice inflacionário eleito no contrato, impondo-se à ré os ônus da sucumbência. Documentos às fls. 10/35. A ré foi citada.

A ré contestou às fls. 73/83 impugnado a proposta da autora, pois o valor indicado está abaixo dos padrões de mercado. A loja é uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.gov.br

âncora de 1.724,70m², de excelente localização e a valorização que o mercado imobiliário experimentou no últimos anos já são motivos suficientes para não aceitar a manutenção do valor do aluguel proposto pela autora. A ré tem melhorado suas instalações para melhor servir o local, o que favorece diretamente à autora. Está promovendo ampliações que repercutirão ainda mais no valor do aluguel a ser reajustado. Propõe como valor de aluguel R\$ 32.875,79, base maio/12, mantendo-se inalteradas as demais cláusulas contratuais. A autora terá que pagar os honorários advocatícios e despesas processuais.

Réplica às fls. 85/88. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 90. Às fls. 96/101 e 103/107 as partes apresentaram memoriais e reiteraram os seus anteriores pronunciamentos. Por força da decisão de fl. 108 é que foi determinada a realização de perícia. Laudo pericial às fls. 131/175. Crítica do assistente técnico da autora às fls. 179/192. Manifestação das partes às fls. 194/198. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 200. Às fls. 213/215 as partes pediram o prosseguimento do feito.

É o relatório. Fundamento e decido.

O originário contrato de locação firmado entre as partes está datado de 15.5.1997 (fls. 15/19) e foi aditado pelos instrumentos de fls. 20/21, 22/23 e 24/26, aditamentos esses que geraram a renovação dos prazos da locação comercial. O último desses instrumentos (fls. 24/26) estabeleceu a prorrogação da locação para o período de 1.10.2007 até 30.9.2012.

As partes litigantes só controvertem em relação ao valor do locativo. Em princípio, não interessa a nenhuma delas deixar de manter o vínculo contratual da locação e consequente renovação do prazo.

Os substancioso laudo pericial de fls. 132/175 apresentou às fls. 141/142 a metodologia avaliatória adotada. Às fls. 142/147 o vistor indicou o banco de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

pesquisa utilizado, os cálculos de equivalência, inferência estatística e função estimativa. Às fls. 148/149 procedeu à projeção de valor (valor locativo da loja avalianda) e concluiu que o justo valor do aluguel para início a partir de 1.10.2012 é de R\$ 32.569,19.

O perito enfatizou tanto a fl. 149 quanto a fl. 151 que "o justo valor locativo mensal para a loja avalianda, considerando reajuste anuais pelo IPC, pagamento em dobro nos meses de dezembro e demais cláusulas contratuais mantidas, para início em 1.10.2012, é de R\$ 32.569,19". Digno de nota a resposta dada a fl. 152: "... a equação obtida neste laudo através de inferência estatística demonstra de maneira muito clara que os valores locativos unitários são decrescentes com o aumento da área, de modo a loja avalianda, por ter área muito superior à média, acaba por ter um valor locativo unitário também significativamente inferior às demais (não âncoras)".

O perito destacou no segundo parágrafo da conclusão do item 7 de fl. 154 que "o valor ofertado pela requerente, já considerado o valor atualizado para a data do contrato (01.10.2012), é de R\$ 31.093,25 e que o valor da contraoferta da requerida, também atualizado para a data do contrato, é de R\$ 33.468,27".

O perito cuidou de apresentar as ilustrações de fls. 157/165 referentes à localização do Shopping, croquis dos estacionamentos, do prédio, assim como da loja onde a autora está instalada. Às fls. 167/175 cuidou de apresentar os dados dos contratos e cálculos de equivalência, inferência estatística e projeção de valor.

A crítica apresentada às fls. 179/192 não resiste à estrutura, metodologia e conclusão do laudo pericial, por isso esta é acolhida.

A autora preenche todos os requisitos para obter a renovação da locação (atendeu aos requisitos formal, temporal e material exigidos para a renovação da locação empresarial, a propositura da ação renovatória se deu no prazo legal e a ré não suscitou nenhuma exceção visando à retomada da loja locada) por 5 anos,

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

desde 1.10.2012 até 30.9.2017, pelo valor de R\$ 32.569,19, com pagamento em dobro no mês de dezembro de cada ano do período da renovação, com reajuste anual pelo IPC-FGV.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para decretar a renovação da locação comercial entre as partes, da loja discriminada no relatório, pelo prazo de 5 anos, desde 1.10.2012 até 30.9.2017, pelo locativo mensal de R\$ 32.569,19, com pagamento em dobro no mês de dezembro de cada ano do período da renovação, com reajuste anual pelo IPC-FGV. Ambas as partes sucumbiram praticamente na mesma proporção da respectiva oferta e contraoferta, por isso cada litigante responderá pelo custo de seu advogado, 50% das custas do processo e 50% das despesas periciais. A autora antecipou o depósito destinado à remuneração do perito, por isso a ré terá que lhe reembolsar em 50% do valor dessa antecipação, com correção monetária desde a data do depósito de fl. 127. A diferença do valor dos aluguéis vencidos a partir de 1.10.2012, entre o que foi pago pela autora e o quanto ora arbitrado, deverá ser paga depois do trânsito em julgado, com correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo TJSP, e juros de mora de 1% ao mês. Essa diferença poderá ser cobrada na fase de cumprimento da coisa julgada material nos termos da Lei 11.232.

P.R.I.

São Carlos, 07 de outubro de 2013.

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