

**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: **1000316-25.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **ADM COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA**  
 Requerido: **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING IGUATEMI SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**ADM COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA** propôs ação renovatória contra **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS**. Alega, em síntese, que em 12/01/2010, celebrou com o réu contrato de locação atinente ao espaço da loja 55, piso térreo, do shopping center, sendo que desde então desenvolve lá a sua atividade empresarial. Sustenta que desde o avençado exerce a mesma atividade comercial, que está em dia com as suas obrigações contratuais, e que já transcorreu o lapso temporal de 5 anos ininterruptos, razão pela qual requer a renovação do aluguel, porém com a diminuição do valor de aluguel (item "b" do tópico 11), que entende excessivo. Em suma, requer a renovação compulsória do aluguel com diminuição do seu valor ou, subsidiariamente, havendo melhor proposta de terceiro, ou nos casos do art. 52, §3º, da Lei de Locações, que seja o requerido condenado em indenizar os prejuízos.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 11/104.

A requerida, citada (fl. 113), ofertou contestação (fls. 114/143). Disse que não concorda com a diminuição do valor de aluguel, dada a estrutura e localização do local, estando o valor condizente com o mercado. Continua, argumentado que o arbitramento a ser feito busca apenas apurar o valor real, mas não é o caso de minorar o montante. Arremata aduzindo que em caso de renovação não concorda apenas com o valor pleiteado, e em caso de não renovação, não há obrigação de qualquer indenização.

Réplica às fls. 146/178.

Instadas as partes a indicarem as provas que pretendem produzir, a autora pediu, à fls. 185/186, a prova oral, documental e pericial. Já a ré pediu, à fls. 188/189, a prova documental, informando que não se opõe à prova pericial e à conciliação.

Realizada a audiência de conciliação, esta restou infrutífera (fl. 193).

As partes informaram que estavam na iminência de acordo, o que se aguardou.



**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**

Por fim, a ré informou que não houve uma composição amigável informando, ainda, que a autora possui débito de vulto, o que obsta a procedência da demanda. A autora, por sua vez, informou que eventuais débitos devem ser cobrados por meio de ação própria, requerendo a renovação, posto que presentes os requisitos legais.

A autora foi instada a informar a real existência de débitos e, se o caso comprovar os pagamentos (fl. 212); nada falou sobre o tema, limitando-se a interpor agravo de instrumento.

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante o artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

Nesse sentido, importante consignar que predomina a prudente discricção do magistrado no exame da necessidade ou não da produção de outras provas, seja em audiência ou em perícia, ante as circunstâncias de cada caso concreto (Resp. 3.047-ES, Rel. Min. Athos Carneiro, 4ª Turma).

Indo adiante, trata-se de pedido atinente à renovação de contrato de aluguel de loja instalada em shopping center há mais de 5 anos.

Ocorre que, antes mesmo da apreciação acerca da necessidade da realização da prova pericial, ou mesmo da produção de outras provas, sobreveio notícia de que a autora não vem cumprindo com a sua principal obrigação, de pagar pontualmente os alugueres, possuindo um débito com a requerida no importe de R\$ 146.297,92 (fls. 201/203).

Instada a se manifestar sobre esse fato, a autora permaneceu silente, sustentando que estão preenchidos todos os requisitos legais para o êxito da demanda, bem como asseverou que o suposto débito deve ser cobrado por meio de ação própria.

Com efeito, forçoso reconhecer que a autora não vem cumprindo o contrato já existente, o que é forte indicativo de como pretende agir daqui para adiante.

A renovatória é forma compulsória de prolongar contrato de locação não residencial, restringindo o pleno exercício da propriedade da parte requerida. Soa exagerado obrigar alguém a suportar a continuidade de contrato que já não vem sendo cumprido, e esse é o caso dos autos.

Para tentar demonstrar a sua boa-fé, a autora teve prazo para explicar a ocorrência ou mesmo demonstrar os pagamentos, escoando ele em aberto. Limitou-se a agravar da decisão, tudo a indicar que realmente os débitos são existentes, que não pretende paga-los tão logo, e o que



**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**

é pior, ainda espera albergue judicial para a continuidade da locação, possivelmente para não honrar o que já não honra, o que, respeitadas opiniões em contrário, não se pode admitir.

De fato, nos termos do artigo 71, inciso II, da Lei nº 8.245/91, cumpre à parte autora comprovar o exato cumprimento do contrato de locação que se pretende renovar.

Na hipótese em exame, é certo que o ônus probatório do pagamento dos alugueres compete à requerente-locatária, bem porque não é possível à ré fazer prova de fato negativo (a autora não vem pagando os alugueres vencidos no curso desta ação). Nada obstante, a própria autora não negou os débitos, o que era sua incumbência legal, frente ao ônus probatório já mencionado.

Impõe ressaltar que é inviável a renovação da locação se a locatária deixar de adimplir os alugueres vencidos no curso da demanda, ainda que tenha comprovado estar em dia com as suas obrigações quando da propositura da ação. Nesse sentido, confira-se o entendimento do e. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL AÇÃO RENOVATÓRIA Não pagamento de alugueres vencidos no curso da ação Não preenchimento do requisito previsto no art. 71, II, da Lei nº 8.245/91 Renovação não assegurada - Ação improcedente - Recurso desprovido” (TJSP, Apelação 21541-79.2009.8.26.0003. Relator(a): Melo Bueno; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/05/2013; Data de registro: 06/05/2013)

Logo, patente o descumprimento das obrigação da requerente, sendo o dever de efetuar o pagamento dos alugueres uma das obrigações mais importantes da locatária, o que leva à improcedência da presente demanda.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito  
(assinado digitalmente)

São CarlosSão Carlos23 de setembro de 2016

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