



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377014-16.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EMPÓRIO SAMPA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA., é agravado SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37347

AGRV. Nº: 2377014-16.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: EMPÓRIO SAMPA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.

AGDO.: SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E
REPRESENTAÇÕES LTDA.

Agravo de instrumento – Revisão contratual - Locação comercial – Indeferimento de tutela de urgência (determinação para que a ré não inscreva o nome da autora no cadastro de inadimplentes) - Imprescindível efetivo contraditório sobre o acordo verbal que diminuiu o valor do aluguel – O alegado reajuste abusivo a partir de agosto/2024 parte de equivocado valor de aluguel - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de revisão contratual (locação comercial) proposta por Empório Sampa Comércio de Alimentos Ltda. em face de Socicam Administração Projetos e Representações Ltda., indeferiu tutela de urgência (determinação para que a ré não inscreva o nome da autora no cadastro de inadimplentes).

Recorre a autora.

Diz que o percentual do aumento da locação foi de 155,26%, quase 40 vezes o índice estabelecido em contrato (4,16%). Afirma que esse aumento “*está em manifesto desacordo com a previsão contratual e legal, é inequivocadamente ABUSIVO e ILEGAL, status quo de FÁCIL VERIFICAÇÃO*” (sic) (maiúsculas e negrito no original) (fls. 8). Alega que a

ré ameaçou inscrever o nome no cadastro de inadimplentes em caso de não pagamento.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

A autora afirma que, *“como é de sabença geral, ao locador não é dado o direito de compelir o locatário a aceitar um reajuste acima parâmetro contratual e/ou legal”* (sic) (negrito no original) (fls. 8).

Aduz que *“o valor locativo foi majorado de forma unilateral, abrupta, abusiva e ilegal”* (sic) (negrito no original) (fls. 8).

Contudo, não identifica a cláusula em que está previsto o reajuste do valor do aluguel e nada informa sobre o cálculo.

As razões deste recurso nada esclarecem sobre o conteúdo da inicial.

Verifico que nas 41 páginas da inicial há cópia de parte do contrato em que consta que o valor do aluguel é de *“12% (doze por cento) do faturamento bruto da operação”*, com aluguel mínimo mensal de R\$ 14.171,26 e com índice de reajuste *“IGP-DI/FGV”* (fls. 3 dos originais).

Noto que esse aluguel mínimo mensal é composto por dois valores: a) *“QD06: R\$ 6.876,88”* e b) *“QD07: R\$ 7.294,38”* (fls. 3).

A autora nada explica sobre essa divisão.

Alega que o percentual de 12% do faturamento bruto nunca foi atingido e que *“sempre prevaleceu o critério do 'aluguel mínimo*

mensal” (sic) (negrito e grifo no original) (fls. 4 dos autos de origem).

Na sequência, diz que a partir de abril/2023, “conforme pacto estabelecido entre as partes”, o valor do aluguel “da área unificada” passou a ser “**em definitivo**” de ‘R\$ 6.342,77’ (negrito no original) e apresentou cópia de um boleto bancário (fls. 4).

Explica que essa redução do valor do aluguel não foi formalizada por inércia da ré (fls. 5 dos originais).

Aduz que “temendo a ocorrência do advertido desgaste na relação contratual ou quiçá rescisão contratual, entre outras represálias, foi compelida não mais insistir na formalização do aditivo contratual em comento” (sic) (negrito no original) (fls. 6 dos autos de origem).

Não há prova dessa inverossímil argumentação.

O alegado reajuste abusivo a partir de agosto/2024 parte dessa base de cálculo (R\$ 6.342,77) (fls. 6 dos originais) que se mostra, por ora, equivocado em relação ao estabelecido na cláusula contratual transcrita pela própria inicial.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora