



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000262039

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1109793-47.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI, é apelado/apelante REUAS JÓIAS E RELÓGIOS.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por votação unânime, Deram provimento ao apelo do réu e negaram provimento ao recurso da autora, com declaração de voto convergente da 2ª Juíza.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 19 de março de 2025.

CARLOS RUSSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1109793-47.2020.8.26.0100

COMARCA DE SÃO PAULO - 41ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

**APELANTES/APELADOS: CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI
(réu); REUAS JOIAS E RELÓGIOS (autora)**

SENTENÇA: JUIZ DE DIREITO REGIS DE CASTILHO BARBOSA FILHO

EMENTA:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Ações revisionais ajuizadas por locatária. Parcial procedência do pleito nº 1094789-04.2019.8.26.0100 e de improcedência nos autos nº 1109793-47.2020.8.26.0100. Apelo do réu (locador), provido. Recurso da autora, locatária, desprovido.

VOTO Nº 51.825

RELATÓRIO

Locação não residencial, revisionais de aluguel encaminhadas por locatária, parcial procedência da demanda nº. 1094789-04.2019.8.26.0100 e de improcedência nos autos nº 1109793-47.2020.8.26.0100 (fls. 354/364), as partes apelaram.

Ordem de interposição, réu, questionando disciplina de sucumbência no processo nº. 1109793-47.2020.8.26.0100.

Autora, à busca de inversão de resultado na demanda nº. 1109793-47.2020.8.26.0100 e de redução do aluguel mínimo fixado nos autos nº. 1094789-04.2019.8.26.0100.

Respostas recursais, a fls. 437/443 e 444/464.

Nesta instância, manifestaram-se as partes (fls. 899/965).

FUNDAMENTAÇÃO

Ação revisional nº. 1094789-04.2019.8.26.0100, ajuizada em 24 de setembro de 2.019, na perspectiva de redução de aluguel mínimo (R\$ 52.689,73), no percentual de cinquenta por cento, estudo pericial fez apurar justo valor de mercado, sobretudo a partir de indicações de critério comparativo, mais indicado à espécie, tratando-se de unidade integrada em estrutura de *shopping center* e, assim, para que o locativo prevaleça à base de R\$ 43.500,00 para outubro de 2.019 (fls. 317/343 e 375/377).

No âmbito do pleito revisional nº. 1109793-47.2020.8.26.0100, aforado em 17 de novembro de 2.020, aludindo à conjuntura de desequilíbrio contratual, no contexto de grave pandemia, à busca de isenção ou de substancial redução de aluguel mínimo relacionado aos meses de junho de 2.020 a março de 2.021, ainda a questionar índice de atualização monetária de prestações (IGP-M/FGV), a justificar sucedâneo, à luz de outro medidor (IPCA/IBGE), impacto de aventada onerosidade excessiva restou minimizado, diante do que foi decidido na revisional nº. 1094789-04.2019.8.26.0100 (redução do aluguel mínimo para R\$ 43.500,00), somando-se isenções, descontos e parcelamentos concedidos pelo locador, de março de 2.020 a março de 2.021 (fls. 447/449), compreendendo despesas com aluguel mínimo, condomínio e fundo de promoção, ensejando adequado compartilhamento de prejuízos, à consideração de medidas restritivas, então impostas pelo Poder Público.

Quanto ao IGP-M, fez indicar parâmetros de retração no ano de 2.022 e, mesmo deflação em 2.023, assim compensando exacerbação no contexto da pandemia de COVID-19, a observar que se trata de vínculo locatício que perdura há mais de quatro décadas.

Sopesamento à luz do princípio da causalidade, a autora (locatária) responde, integralmente, pelas despesas processuais na revisional nº. 1109793-47.2020.8.26.0100, nessa rubrica honorária de patronos do réu (locador), à base de quinze por cento do valor da causa, atualizado desde o ajuizamento, consideradas as disposições do artigo 85, §§1º e 11, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DISPOSITIVO

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao apelo do réu (disciplina de sucumbência) e nego provimento ao recurso da autora.**

CARLOS RUSSO

Relator



Voto nº 46099

Apelação Cível nº 1109793-47.2020.8.26.0100

**APELANTE/APELADA: REUAS JOIAS E RELÓGIOS
(autora)**

**APELANTE/APELADO: CONDOMÍNIO SHOPPING
CENTER IGUATEMI (requerido)**

**COMARCA: CAPITAL (41ª VARA CÍVEL — FORO
CENTRAL)**

MAGISTRADO: REGIS DE CASTILHO BARBOSA FILHO

DECLARAÇÃO DE VOTO CONVERGENTE

Vistos.

Acompanho o entendimento do Nobre Desembargador Relator para **negar provimento ao recurso da autora e dar provimento ao recurso do réu.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos pela autora e pelo requerido contra a r. sentença de fls. 949/952, cujo relatório se adota, que, em ações revisionais de contrato locatício (processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100 e processo nº 1094789-04.2019.8.26.0100), julgadas conjuntamente em razão de conexão, julgou as pretensões autorais nos seguintes termos:

1) Processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100: “(...) *JULGO*

IMPROCEDENTE O PEDIDO e EXTINTO O PROCESSO, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, arcará a requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, assim como dos honorários sucumbenciais, ora arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, com base no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.

2) Processo nº 1094789-04.2019.8.26.0100: “(...) *JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO e EXTINTO O PROCESSO, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para fixar o aluguel mínimo mensal do imóvel descrito em inicial na quantia de R\$ 43.500,00, cuja vigência, nos termos do artigo 69 da Lei nº 8.245/91, retroage à data da citação. As diferenças de alugueres devidas durante a ação de revisão serão pagas na forma do artigo 69 da Lei 8245/91, realizando-se a execução nestes autos (Lei 8.245/91, art. 69, § 2º). Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais despendidas, bem como com os honorários advocatícios, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil”.*

Irresignadas, ambas as partes apelaram.

A autora, por meio de seu recurso, sustenta, em suma, o seguinte:

1) Quanto ao processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100: i) os encargos locatícios referentes ao período em que vigoravam as medidas restritivas determinadas pelo Poder Público para evitar a

disseminação da COVID-19 devem ser afastados ou, subsidiariamente, reduzidos; e ii) o índice de correção do aluguel contratualmente acordado, IGPM, deve ser substituído pelo IPCA. Pleiteia a reforma do veredito de improcedência para que suas pretensões sejam acolhidas;

2) Quanto ao processo nº 1094789-04.2019.8.26.0100: o valor locatício apurado por seu assistente técnico (R\$35.000,00) merece prevalecer sobre o importe apontado pelo perito judicial (R\$43.500,00). Assim, pleiteia a reforma do veredito de parcial procedência para que o valor do aluguel seja fixado em R\$35.000,00.

O requerido, por sua vez, sustenta em seu apelo, em síntese, o seguinte: o i. Juízo *a quo*, ao julgar improcedente a pretensão autoral formulada no processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100, por equívoco, atribuiu ao requerido os ônus de sucumbência. Pleiteia a reforma parcial da r. sentença recorrida tão somente para que sejam invertidos os referidos ônus de sucumbência.

Regularmente intimadas, as partes apresentaram contrarrazões aos recursos adversos.

Em seu r. Voto, o i. Desembargador Relator nega provimento ao recurso da autora e dá provimento ao recurso do requerido, havendo concordância por parte desta Desembargadora.

É a síntese do necessário.

1) Processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100.

1.1. Recurso da autora: pretensão de isenção ou redução de encargos locatícios e substituição do índice de correção monetária em razão das medidas restritivas para evitar a disseminação da COVID-19.

Tratando-se de relação de natureza empresarial, a contratação entabulada pelas partes deve ser interpretada à luz do Código Civil e da legislação civil pertinente aos negócios jurídicos de tal natureza, primando-se pela *pacta sunt servanda* e pela força obrigatória dos contratos, nos termos dos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

Não se ignora, por outro lado, que a Teoria da Imprevisão encontra guarida no referido Diploma legal, sendo possível a revisão contratual nas situações em que um dos contratantes demonstra a superveniência de onerosidade excessiva em razão de motivo imprevisível, conforme se extrai dos arts. 317, 478 e 479 do Código Civil.

In casu, a autora sustentou a necessidade de isenção ou redução dos encargos locatícios em razão das medidas restritivas adotadas para evitar a disseminação da COVID-19.

Ocorre que as circunstâncias do caso demonstram que sua pretensão não merece acolhimento, conforme corretamente apurado pelo i. Juízo *a quo* e ratificado pelo i. Desembargador

Relator no r. Voto condutor.

Por ser oportuno, transcrevo o seguinte excerto da r. sentença recorrida (fls. 354/364), em que se analisa a questão de forma adequada e se adota neste r. Voto convergente como razão de decidir:

“Todavia, não assiste razão à autora no que concerne à existência de desproporção manifesta entre o valor da prestação e o momento de sua execução, que imponha a revisão contratual nos termos do art. 317 do Código Civil; e nem sequer de onerosidade excessiva, com vantagem extrema para a outra parte, apta a ensejar a aplicação dos artigos 478 e 479 do mesmo diploma.

*Nesse sentido, forçoso destacar que o negócio jurídico de locação, ainda que nas hipóteses envolvendo espaços comerciais, como a loja de shopping no caso em apreço, não implica a imposição dos riscos da atividade empresarial, a ser exercida no imóvel locado, ao locador com que contrata o empresário. Nesse sentido, **verifica-se que o limite do risco a ser compartilhado junto ao locador foi estabelecido mediante estipulação de um aluguel mínimo, a par da cláusula de desempenho acordada. Dessa forma, a redução das vendas, que é uma álea da atividade empresarial, impõe-se como prejuízo à ré na medida em que se reduz o valor do aluguel proporcional acordado junto à locatária**” (destaques meus).*

Por sua vez, a pretensão de modificação do índice de

correção do aluguel, consideradas as circunstâncias do caso, também não merece acolhimento.

Não se ignora o aumento expressivo do IGPM nos primeiros anos da pandemia de COVID-19. Não obstante, referido índice já se normalizou há alguns anos, tendo apresentado, inclusive, resultados negativos em alguns meses.

Ademais, boa parte da correção pelo IGPM restou afastada pelo acolhimento parcial da pretensão formulada no processo nº 1094789-04.2019.8.26.0100, a qual resultou na notável redução do aluguel mínimo, somado ao IPTU, para R\$43.500,00, com efeitos retroativos à data da citação, ato processual que se consumou justamente quando o IGPM representava índice elevado.

Assim, não verificada alteração substancial das bases contratuais, de rigor a manutenção do veredito de improcedência quanto à pretensão revisional formulada no processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100.

1.2. Recurso do requerido: inversão dos ônus de sucumbência.

O i. Juízo *a quo*, ao julgar improcedentes as pretensões autorais, atribuiu os ônus de sucumbência ao requerido.

Tal deliberação conflita com o regramento processual, uma vez que, conforme dispõe o art. 82, parágrafo único, e o art. 85, todos do CPC, a r. sentença condenará o vencido a pagar as custas e

despesas processuais, bem como honorários ao advogado do vencedor.

Considerando que o requerido se sagrou integralmente vencedor quanto à pretensão formulada no processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100, de rigor a reforma da r. sentença recorrida para que sejam invertidos os ônus de sucumbência.

2) Processo nº 1094789-04.2019.8.26.0100. Revisão do valor do aluguel. Prova pericial. R. sentença de parcial procedência, estabelecendo-se o locatício em R\$43.500,00, com efeitos retroativos desde a citação. Insurgência recursal da autora. Pretensão de redução do aluguel para R\$35.000,00.

Quando a autora ajuizou a ação revisional (24/09/2019) o valor de seu aluguel mínimo (somado ao IPTU) era de R\$52.689,73. Sustentou, em síntese, que referido montante estaria em descompasso com os valores de mercado.

O i. Juízo *a quo*, procedendo da forma mais adequada à correta resolução da lide, determinou a realização de prova pericial (art. 370 do CPC).

O *expert* nomeado adotou o seguinte método para apurar o valor locatício adequado: i) identificou 6 lojas no mesmo shopping que desempenhavam atividade empresarial semelhante à

da autora; ii) comparou diversos elementos (piso em que a loja está localizada, acesso por elevador, idade aparente, estado de conservação e tamanho); iii) comparou os valores dos aluguéis referentes a outubro de 2019 (mês seguinte à data do ajuizamento da ação revisional nº 1094789-04.2019.8.26.0100).

Com base nas comparações dos elementos indicados, e calcados em cálculos periciais, o perito chegou à conclusão de que o valor adequado do aluguel da autora, em outubro de 2019, seria de R\$43.500,00. O i. Juízo *a quo* entendeu correta a conclusão do perito e acolheu referido numerário.

Pois bem.

Inicialmente, observa-se que o perito judicial adotou o método correto para a apuração do valor do aluguel, procedendo à comparação de diversos elementos entre lojas do mesmo shopping que desenvolvem atividades empresariais semelhantes.

Ademais, o laudo pericial é notavelmente completo e claro, pois elenca todos os elementos essenciais à apuração técnica da controvérsia e seu conteúdo permite compreender todas a exposição apresentada pelo *expert*.

O assistente técnico da autora, por sua vez, não demonstrou a ocorrência de algum equívoco quanto ao método ou aos cálculos, mas tão somente apresentou valores inferiores aos indicados pelo perito, o que retrata mera insatisfação quanto à



conclusão a que chegou o perito judicial, circunstância que não possui a aptidão de infirmar o exame técnico realizado em contraditório judicial e corretamente acolhido pelo i. Juízo *a quo*.

De rigor, por conseguinte, a manutenção da r. sentença quanto ao ponto ora apreciado.

3) Dispositivo.

Por todo o exposto, acompanho o r. Voto do i. Desembargador Relator para **NEGAR PROVIMENTO ao recurso da autora** e **DAR PROVIMENTO ao recurso do requerido**, reformando-se em parte a r. sentença recorrida para inverter os ônus de sucumbência atinentes ao processo nº 1109793-47.2020.8.26.0100, atribuindo-se à autora o dever de arcar com as custas e despesas processuais, bem como com honorários em favor dos patronos do requerido.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

DESEMBARGADORA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	4	Acórdãos Eletrônicos	CARLOS ALBERTO RUSSO	29F925BD
5	13	Declarações de Votos	MARIA LUCIA RIBEIRO DE CASTRO PIZZOTTI MENDES	2A15BA7B

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1109793-47.2020.8.26.0100 e o código de confirmação da tabela acima.