



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000314815

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041756-05.2019.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, são apelados MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., MULTIPLAN MORUMBI 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI e FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES FAPES.

ACORDAM, em 27ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N° : 33.735
APELAÇÃO N° : 1041756-05.2019.8.26.0002
COMARCA : SÃO PAULO - SANTO AMARO — 3ª VARA CÍVEL
APELANTE : ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS
LTDA.
APELADAS : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
S.A. E OUTRAS
JUIZ : FABRICIO STENDARD

***AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO.** Contrato de locação. Espaço comercial em Shopping Center. Pedido de renovação do pacto locatício, com fundamento no artigo 51 da Lei nº 8.245/91. SENTENÇA de parcial procedência para declarar a renovação da locação, arbitrado o aluguel mensal no valor correspondente a cinco por cento (5%) do valor correspondente ao faturamento bruto da Empresa autora, mantidas as demais cláusulas contratuais, com aplicação da sucumbência recíproca, fixado o valor mínimo de R\$ 60.227,06. APELAÇÃO só da locatária, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa e por ausência de fundamentação, pugnando quanto ao mérito pela redução do valor locatício mínimo fixado na sentença. EXAME: Cerceamento de defesa não configurado. Acervo probatório formado nos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Relação locatícia firmada entre as partes, que comporta a renovação pleiteada ante o preenchimento dos requisitos previstos na lei de regência. Laudo do Perito Judicial bem fundamentado, que estimou o valor locatício real de mercado a partir de exame do contrato de locação que vincula as partes, com utilização de metodologia pertinente e exame comparativo de diversos campos amostrais. Crítica apresentada pelo Assistente Técnico da parte locatária que se mostra revestida de natural suspeição e não se presta para afastar a conclusão do “Expert” responsável pela diligência. Ausência de demonstração de qualquer indício de inconsistência técnica, tampouco de elemento de prova autorizador da cogitada redução no tocante. Valor apurado pela perícia que se mostra compatível com o valor real de mercado e que, por isso mesmo, deve prevalecer. Honorários advocatícios devidos pela Empresa autora ao Patrono da demandada que devem ser majorados em dez por cento (10%), “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de *“Ação Renovatória de Contrato de*

Locação” ajuizada pela apelante contra as apeladas, alegando que “...mantém com as rés desde setembro de 1999 um contrato locação da loja de uso comercial de número 05-L, situada no piso Lazer do Morumbi Shopping Center, nesta Capital. Alegou que, preenchidos os requisitos legais, teria direito à renovação do contrato para o período de 1º de fevereiro de 2020 a 31 de janeiro de 2025. Propôs a manutenção dos termos do contrato em curso, com aluguel mensal no valor de 5% de seu faturamento bruto e valor mínimo de R\$ 52.080,10, anualmente reajustável pelo IGP-DI/FGV”, conforme relatado na fl. 799.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... *julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido: imponho a renovação da locação para o período de 1º de fevereiro de 2020 a 31 de janeiro de 2025, com aluguel mensal no valor de 5% do faturamento bruto da autora e valor mínimo de R\$ 60.227,06 (válido para fevereiro de 2020), anualmente reajustável pelo IGP-DI/FGV, preservadas as demais cláusulas do contrato renovado. O recíproco decaimento se dá na mesma medida, considerando-se que o aluguel mínimo, a que restrita a controvérsia, foi estabelecido em valor intermediário ao quanto proposto pela autora e ao quanto pretendido pelas rés. Por isso, a autora arcará com metade das custas e das despesas processuais, as rés, com a outra metade dessas verbas. Os honorários advocatícios de sucumbência são arbitrados em 10% de metade do valor atualizado da causa na forma do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, assim os devidos pela autora como os devidos pelas rés. O novo aluguel mínimo é exigível a partir da intimação da presente sentença, que tem eficácia imediata, dada a carência de efeito suspensivo de possível apelação, e eventual diferença dos alugueres vencidos desde o período*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

iniciado em fevereiro de 2020 poderá ser cobrada neste mesmo processo (arts. 58, V, e 73 da Lei n. 8.245/1991). A execução deste título judicial deverá ser requerida pelo modo informado no Comunicado n. 1.789/2017 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Torno definitivo os honorários periciais provisoriamente arbitrados porque são suficientes a condigna remuneração. Passada em julgado esta sentença, arquivem-se estes autos. Intimem-se e cumpra-se.” (“sic”, fls. 800/801).

Apela a locatária demandante visando à anulação da sentença por cerceamento de defesa e por falta de fundamentação, pugnando quanto ao mérito pela redução do aluguel mínimo arbitrado (fls. 814/831).

Anotado o Recurso (fl. 881), a Empresa demandada apresentou contrarrazões (fls. 884/890).

É o **relatório**, adotado o de fls. 799/800.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Impõe-se, por primeiro, afastar a arguição de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Como é cediço, compete ao Juiz do feito a determinação das provas que se mostrem necessárias à instrução, bem ainda o indeferimento das diligências inúteis, a teor do disposto no artigo 370,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parágrafo único, do Código de Processo Civil, a modo de garantir o cumprimento da celeridade processual. Demais, produzida a prova pericial, foram prestados os esclarecimentos pelo “*Expert*”, não se vislumbrando deveras necessidade de produção de nova perícia ou de complementação da perícia realizada durante a instrução da causa.

Também não se há falar em nulidade da sentença a pretexto de falta de fundamentação, vez que a motivação concisa não gera, por si só, a cogitada nulidade. Não se vislumbra ofensa ao artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, tampouco ao artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil, não se havendo mesmo falar em vício apto a configurar o acenado prejuízo. Na verdade, verifica-se que o MM. Juiz “*a quo*” decidiu as questões postas em discussão, sendo de rigor observar que não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os pontos arguidos no arrazoadado, bastando a explicação dos motivos norteadores do convencimento.

Quanto ao mais, embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Com efeito, restou incontroversa no caso vertente a relação locatícia havida entre as partes, bem ainda o cabimento da presente Ação Renovatória, fundada no artigo 51 da Lei nº 8.245/91, recaiando a discussão recursal acerca do valor do novo locativo mínimo mensal.

Pois bem. A prova pericial, formada pelo laudo do Perito Judicial com as críticas das partes, foi exaustivamente debatida durante a instrução (v. fls. 701/722, 729/740, 741/746, 750, 755/757, 761/762, 763/766,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

767, 771, 781/784, 785, 788/790 e 791/798), não se havendo em absoluto cogitar de violação ao direito probatório que assiste aos litigantes.

Embora o Magistrado não esteja adstrito ao teor da perícia, o fato é que o valor locatício mensal da unidade comercial objeto da avença foi calculado de forma bem fundamentada no Laudo Pericial, a partir de exame do contrato de locação que vincula as partes, com utilização de metodologia pertinente e exame comparativo de diversos campos amostrais, localizados no mesmo Shopping locador (v. fl. 784).

A crítica apresentada pelo Assistente Técnico da Loja locatária mostra-se revestida de natural suspeição e não se presta para afastar a conclusão do “*Expert*” quanto ao valor do aluguel mensal, que foi adotado na sentença. Como quer que seja, o valor locatício apurado pela prova pericial revela-se compatível com o valor real de mercado, não se vislumbrando qualquer indício de inconsistência técnica, tampouco elemento de prova autorizador da cogitada modificação do aluguel questionado pela autora, ora apelante.

Assim, deve mesmo prevalecer a quantia apurada pelo Perito mediante o exame técnico com o laudo pericial elaborado durante a instrução sob o crivo do contraditório, que estimou o valor real de mercado a partir de elementos técnicos convincentes, na quantia de R\$ 60.227,06 para fevereiro de 2020 (fl. 782).

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1008091-89.2015.8.26.0405

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *L. G. Costa Wagner*

Comarca: *Osasco*

Órgão julgador: *34ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *09/08/2021*

Data de publicação: *18/08/2021*

*Ementa: Apelação. Locação comercial. Shopping center. Ação renovatória. Sentença de parcial procedência da ação. Alegação de julgamento "ultra petita" afastada. Valor apurado por perícia judicial superior ao sugerido pelo locador na contestação que não configura julgamento "ultra petita", eis que as quantias sugeridas pelas partes em sede de renovatória ou de revisão de aluguel são meramente estimativas, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz, devendo prevalecer o valor que se mostre mais equivalente ao preço de mercado. A fixação do aluguel no valor indicado no laudo pericial não viola o princípio da congruência previsto no art. 492 do CPC. Possibilidade de revisão do aluguel mínimo. Previsão contratual de remuneração mínima variável que não impede o acerto do aluguel, com base em seu valor atual de mercado, a fim de manter o equilíbrio contratual. **Laudo pericial que atribuiu valor adequado, utilizando método comparativo direto. Laudo elaborado com imparcialidade e suficiente esclarecimento acerca da metodologia utilizada, assentado em critérios técnicos e equidistantes dos interesses das partes, com resposta a todos os quesitos e posteriores críticas a ele formuladas. Cerceamento de defesa não caracterizado. Desnecessidade de complementação do laudo pericial. Laudo minucioso e apto a formar convicção acerca de sua correção.** Encargos condominiais. Contrato renovando que prevê expressamente que os encargos condominiais estão incluídos nos limites do valor mínimo de aluguel, sendo de reponsabilidade da locatária, no entanto, o pagamento das despesas específicas de sua loja descritas no § único da Cláusula 10.1 do contrato firmado, a qual deve ser observada. Sentença que merece ser reformada neste ponto específico. **Controvérsia entre as partes restrita ao valor do locativo. Demanda de acerto. Necessidade de reconhecimento da sucumbência recíproca. Honorários advocatícios corretamente arbitrados. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça.** Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

1002106-84.2020.8.26.0011

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Lino Machado*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *30ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *12/08/2021*

Data de publicação: *12/08/2021*

Ementa: Apelação – Ação renovatória – Locação não residencial – "Shopping center" – Prova pericial que utiliza o método comparativo – Método adequado e de ampla aceitação – Ausência de prova de que o valor de mercado da locação tenha sofrido influência da pandemia – Divergência apresentada pelo assistente sem fundamento técnico. Necessário levar em conta que a ação renovatória, consoante já ressaltado, tem o escopo de assegurar a permanência do locatário no imóvel, por meio do pagamento de um locativo que reflita o valor de mercado da locação no momento da

renovação. O importante para definir o valor do aluguel é a situação do mercado imobiliário para locações semelhantes à do imóvel que é objeto da renovatória, não influenciando nesse valor a circunstância de o segmento de atuação do locatário estar em crise nem a eventual queda de seu faturamento. O aluguel mínimo é fixado, segundo o tamanho da área ocupada, correspondendo, no momento da renovação, ao valor de mercado para a locação de espaço com tamanho semelhante. A impugnação da autora e a discordância de seu assistente técnico, na essência, estão fundadas nos efeitos da crise econômica e na diminuição do fluxo de pessoas nos estabelecimentos comerciais, com perda de faturamento, sem demonstrar a efetiva influência no preço da locação. O perito utilizou o método comparativo direto, adequado e o que mais tem sido empregado na fixação de aluguéis de espaço em shopping center, convindo considerar que o assistente técnico da autora não arguiu a impropriedade do método para o caso dos autos nem apontou erro no trabalho realizado pelo Auxiliar do Juízo no emprego desse método. Ao contrário do que a autora afirma, o Auxiliar do Juízo apresentou trabalho consistente e coerente, tendo sido respondidos, a contento, os questionamentos formulados e que tinham pertinência para a solução da controvérsia. Apelação desprovida.

1003281-30.2018.8.26.0320

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Antonio Rigolin

Comarca: Limeira

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 17/08/2020

Data de publicação: 17/08/2020

Ementa: LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. NECESSIDADE DE ADEQUAR O VALOR À NOVA REALIDADE DE MERCADO, UMA VEZ SUPERADO O PRAZO MÍNIMO DE TRÊS ANOS. ADOÇÃO DAS CONCLUSÕES DO LAUDO PERICIAL, QUE PERMITEM ALCANÇAR O VALOR LOCATÍCIO JUSTO. VALOR QUE DEVE VIGORAR A PARTIR DA CITAÇÃO, RESTITUINDO-SE A DIFERENÇA DEPOSITADA A MAIOR À RÉ. REFORMULAÇÃO DA DISCIPLINA DA RESPONSABILIDADE SUCUMBENCIAL. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM VIRTUDE DO SUCUMBIMENTO MAIOR DA APELANTE. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. Uma vez decorrido o prazo de três anos do início do contrato, é admissível a revisão do aluguel para possibilitar a adequação do valor ao mercado locatício, como forma de assegurar o equilíbrio no posicionamento das partes. 2. **O laudo pericial se mostra perfeitamente fundamentado e conclusivo, possibilitando acolher o pleito de revisão e fixar o valor apontado, que é o de mercado.** 3. O valor fixado passa a vigorar a partir da citação, de modo que à ré devem ser restituídas as diferenças a maior que depositou. 4. **Diante da sucumbência recíproca, impõe-se repartir proporcionalmente a responsabilidade pelo pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios.** 5. Diante do resultado deste julgamento, que implicou maior sucumbimento da apelante, eleva-se em 10% o valor da verba honorária de sua responsabilidade.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da verba



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

honorária devida pela Empresa autora ao Patrono da demandada em dez por cento (10%) do valor atualizado da causa, “*ex vi*” dos artigos 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora