

# Shopping pode reajustar aluguel com base no IGP-DI, decide juiz

21/08/2021

A resolução do contrato pode ocorrer apenas se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra. Assim, a 4ª Vara Cível de Brasília manteve a correção do aluguel de uma loja de shopping center com base no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI).

## Reprodução



O juiz da 4ª Vara Cível de Brasília deu razão à imobiliária que gerencia o shopping  
Reprodução

No último ano, uma livraria e papelaria firmou contrato de locação comercial com a imobiliária Multiplan, que gerencia diversos shopping centers, para uso de um estabelecimento no ParkShopping de Brasília. O pacto definiu que os valores seriam reajustados pelo IGP-DI e, alternativamente, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC).

A autora apontou que o percentual de reajuste se tornou exorbitante: no momento do reajuste, o IGP-DI somava alta de 25% nos 12 meses anteriores, enquanto o IPC chegava a 5%. Além disso, indicou que a crise de Covid-19 impôs restrições à circulação de clientes e causou queda no seu faturamento.

O juiz Roberto da Silva Freitas, porém, lembrou que a teoria da onerosidade excessiva, prevista no artigo 478 do Código Civil, pressupõe, "além do caráter extraordinário e imprevisível do evento", uma extrema vantagem ao outro contratante.

Para o magistrado, apesar da alta considerável do IGP-DI, "não se pode afirmar que tal situação acarretará extrema vantagem para a parte requerida". Isso porque a incidência do índice busca somente recompor valores inicialmente acordados, sem incremento do ganho real.

Ele ainda observou que houve um aditamento contratual, no qual foram prorrogados os prazos de carência para obras e de isenção do aluguel mínimo reajustável — as atividades do shopping foram retomadas ainda na vigência da isenção. Para Freitas, a repactuação foi suficiente "para mitigar os efeitos da pandemia no exercício da atividade empresarial da autora".

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**0708932-29.2021.8.07.0001**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-ago-21/shopping-reajustar-aluguel-base-igp-di-decide-juiz-2/>