

Preço de mercado não serve para adequar aluguel em shopping

27/09/2021

A existência de dissonância entre o valor fixado para locação de loja em shopping center e o valor praticado pelo mercado nas mesmas condições não é suficiente para, por si só, autorizar a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato.

Reprodução



Alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória só é viável se houver desequilíbrio por motivo imprevisível
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial de um shopping center que, ao ser alvo de ação renovatória de locação, concordou com o pedido, mas pediu aumento do aluguel por estar o valor abaixo do mercado. A posição é [a mesma da 4ª Turma da corte](#).

O contrato foi originalmente fixado com pagamento de 2% do faturamento líquido da loja, uma unidade do hipermercado Extra localizada em shopping de Guarulhos. O lojista pediu a renovação. O locatário exigiu aumento do aluguel para 2,5% do faturamento líquido, que foi admitido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Relatora no STJ, a ministra Nancy Andrichi explicou que, em regra, nos negócios jurídicos de locação de unidade imobiliária em shopping centers, deve-se privilegiar o que foi livremente pactuado entre os contratantes.

Isso porque na fixação do valor de aluguel, vários aspectos são ponderados: características do empreendimento, segurança do local, oferta de produtos, facilidades de estacionamento, etc. São fatores que influenciam no acordo e, ao mesmo tempo, totalmente alheios ao valor de mercado.

Assim, apenas em situações excepcionais o Judiciário pode restabelecer o equilíbrio econômico do contrato. O artigo 479 do Código Civil prevê que isso ocorra quando houver excessiva onerosidade superveniente. E o artigo 317 prevê a revisão se houver desequilíbrio com origem em motivos imprevisíveis.

"Nessa linha de intelecção, a alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em shopping center somente é viável caso demonstrado pela parte postulante — locatário ou locador — o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível", concluiu a relatora.

Portanto, concluiu a ministra Nancy Andrigli, eventual desarmonia entre o aluguel percentual ajustado pelas partes contratantes e o valor de mercado é insuficiente para ensejar a revisão do contrato.

A votação foi unânime, conforme posicionamento da relatora. Ela foi acompanhada pelos ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.947.694

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-set-27/preco-mercado-nao-serve-adequar-aluguel-shopping/>