

Aluguel de loja em shopping deve ser corrigido pelo IPCA, diz TJ-SP

Por considerar que o Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (IGP-DI) se desvirtuou da sua finalidade de índice de inflação, a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou a correção do valor do aluguel de uma loja no MorumbiShopping, em São Paulo, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Divulgação



MorumbiShopping, estabelecimento localizado na Zona Sul da capital paulista

A loja de artigos esportivos indicou que o IGP-DI, previsto no contrato, registrou valores muito maiores do que a média. Também contou que seu faturamento mensal foi impactado pela crise da Covid-19 e não seria suficiente para cobrir os custos da operação. Argumentou também que o IGP-DI não teria qualquer relação com a real inflação no país e por isso seria desproporcional.

O desembargador-relator Mário Daccache mostrou que o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M) variou 37% entre maio de 2020 e maio de 2021, quando o contrato foi reajustado. Enquanto isso, o IPCA variou 8% no mesmo período.

Daccache explicou que a variação do IGP-M e do IGP-DI é consequência do cenário de instabilidade econômica e sanitária. Tais índices são compostos por variações de preços de produtos primários, além da variação cambial. "Ambos tiveram aumentos muito significativos, o que levou o índice a se descolar dos demais índices inflacionários", apontou.

O relator também lembrou que a cláusula de correção monetária busca manter o valor da moeda no tempo. Apesar disso, a variação do IGP-M foi muito elevada, o que o transformou, "ao menos episodicamente, em uma fonte de aumento desmesurado do valor do aluguel, desequilibrando a relação jurídica".

Ainda segundo o magistrado, a cobrança das parcelas por tais índices pode levar ao enriquecimento sem causa do locador e até mesmo colocar a locatária em situação de inadimplemento, com risco de despejo.

"Penso que é necessário equilibrar a relação jurídica mediante adoção de índice que reflita a variação real da inflação e, dessa forma, preservar o contrato, evitando a sua rescisão", concluiu.

Para o advogado **Pablo Bruzzone**, sócio do Miranda Lima Advogados (MLA), a decisão representa um entendimento pontual e isolado, contrariando o posicionamento predominante do TJ-SP.

"O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem privilegiando a liberdade contratual (art. 54, da Lei do Inquilinato), a segurança jurídica e a boa-fé objetiva no que pertence ao tema, especialmente diante da paridade de condições dos contratantes", opina.

"Além da legítima expectativa dos contratantes quanto aos critérios do índice de correção contratual a qual estarão expostos, há fortes dúvidas, que só poderiam ser sanadas após dilação probatória, sobre a verossimilhança das premissas fáticas utilizadas pelo acórdão em comento, em especial se o IGP de fato estaria exorbitante ou se o IPCA que estaria



muito aquém da real inflação do período e, por conseguinte, a sua adoção forçada é que poderia ensejar em locupletamento indevido."

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
2166019-30.2021.8.26.0000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jan-02/aluguel-loja-shopping-corrigido-ipca-tj-sp/>