

Situação de mercado não serve para adequar aluguel em shopping

A cláusula contratual em que se prevê a configuração do valor do aluguel não pode ser desprezada unicamente com fundamento na situação de mercado, principalmente quando não há lastro suficientemente apto a demonstrar os motivos pelos quais a autonomia das partes não deva prevalecer.

Divulgação



Autonomia das partes ao assinar contrato de locação de loja em shopping deve prevalecer
Divulgação

Com esse entendimento e por unanimidade, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de um shopping de Brasília para afastar a revisão de aluguel feita pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal com base em método comparativo de dados de mercado.

A revisão do valor foi pedida pelo lojista, que não concordou com a fórmula de cálculo do valor do aluguel mínimo para renovação do contrato. A fixação foi feita após perícia judicial que considerou as características da loja, sua localização e a situação de lojas com área semelhante localizadas no mesmo empreendimento para se chegar ao valor médio do aluguel

Para o relator, ministro Luís Felipe Salomão, a decisão feriu o artigo 54 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), que diz que, nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, “prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos”.

“Desse modo, afastada a possibilidade de utilização de método comparativo mercadológico na presente ação renovatória, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que analise a demanda”, apontou.

O processo em julgamento foi ajuizado antes da epidemia de Covid-19, situação que motivou decisões judiciais admitindo a [revisão do contrato](#) de locação em shopping centers e até a [revisão do reajuste](#), de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor (IPC).

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
AREsp 1.611.717

Date Created
20/01/2021