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).

DivulgaÃ§Ã£o

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

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

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 pertine ao tema, especialmente diante da paridade de condições dos contratantes", opina.

"Além da legitima expectativa dos contratantes quanto aos critérios do índice de correção contratual a qual estarão exposto, 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

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.