

**LOCAÇÃO — Renovatória — Loja de shopping center — Contrato em que se fixou o aluguel em porcentagem sobre os resultados do negócio nela instalado — Renda mínima estabelecida e corrigida anualmente conforme índices oficiais — Validade do ajuste — Ação procedente — Inteligência do art. 115 do Código Civil.**

**HONORARIOS DE ADVOGADO — Locação — Renovatória — Ação procedente — Verba advocatícia indevida.**

*O direito não veda que em contrato de locação se fixe o aluguel em porcentagem sobre os resultados do negócio instalado na loja arrendada, nem que se estabeleça um mínimo a ser corrigido anualmente, conforme os índices fornecidos pelo Conselho Nacional de Economia.*

*São indevidos honorários de advogado em ação renovatória de locação julgada procedente.*

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação n. 3.225, da comarca de São Paulo, em que é apelante o Condomínio Shopping Center Iguatemi, sendo apelada Malharia Palma Ltda. (representada por seu sócio gerente Boris Dniestrowski: Acordam, em 2.<sup>a</sup> Câmara do 2.<sup>o</sup> Tribunal de Alçada Civil, contra o voto do relator, dar provimento parcial ao recurso, para cancelar a verba honorária.

1. Cuida-se de ação renovatória de locação, fundada no Decreto n. 24.150, de 1934, tendo por objeto a loja n. 49/50, do Edifício Shopping Center Iguatemi, nesta Capital.

A única divergência que se estabeleceu, entre as partes, e que persiste em razão deste apelo, prende-se ao aluguel mínimo contratado e, no mais, insurge-se o apelante contra a condenação na verba advocatícia que lhe foi imposta.

Os autores pleitearam a renovação ofertando as mesmas condições do contrato renovando, salvo em relação ao aluguel mínimo, que propuseram a majoração de acordo com os índices de atualização.

O réu, no entanto, embora concordando em relação ao aluguel máximo e subsis-

tência das demais cláusulas contratuais discordou do aluguel mínimo, por entender que o mesmo deverá ser majorado pelo método comparativo, a fim de ser fixado valor mínimo correspondente ao aluguel justo e atualizado (fls.).

E como na sentença foi acolhido o entendimento dos autores, fixando-se o aluguel mínimo em Cr\$ 1.051,00, pela simples atualização do aluguel mínimo previsto no contrato renovando, houve ensejo à manifestação do presente, apelo, em que o réu pleiteia a elevação do aluguel mínimo, pela aplicação do método comparativo, através do qual o perito do réu sugeriu o aluguel mínimo mensal de Cr\$ 5.200,00 e o perito desempataador Cr\$ 4.000,00.

Todavia, o réu não tem razão, pois, no caso, a previsão de um aluguel mínimo está informado em princípios outros que não foram postos ao alcance dos peritos e que, como adiante se verá, a sua estipulação visa a atingir outros objetivos que não o justo aluguel, que, no caso, é representado pela média anual dos aluguéis pagos segundo a previsão do aluguel máximo previsto no contrato.

Senão vejamos.

Como se verifica das alegações das partes carreadas para os autos, a construção do Edifício Shopping Center