



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001189-90.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SBA TORRES BRASIL LIMITADA, é apelado CONDOMÍNIO CAIO DE ALCÂNTARA MACHADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1001189-90.2023.8.26.0001

Comarca: São Paulo (4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana)

Apelante: Sba Torres Brasil Limitada

Apelado: Condomínio Caio de Alcântara Machado

Juiz: Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Voto nº 23.398

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO C. C. REVISÃO CONTRATUAL – Contrato de Locação de Imóvel não Residencial – Sentença de procedência, para declarar renovada a locação do imóvel descrito na inicial, devendo a autora pagar o aluguel mensal de R\$ 23.995,29, com incidência de reajuste anual pelo índice IPCA/IBGE, em 18 de julho de cada ano, valor válido para o novo período de vigência do contrato de locação a partir de 18.07.2023 até 18.07.2028, mantidas as demais cláusulas contratadas, com a condenação da autora nas verbas sucumbenciais – Irresignação da autora – Não acolhimento – Hipótese em que não restou comprovada a existência de eventual resistência extrajudicial do Locador, além de estar incontroversa a existência de tratativas de acordo extrajudicial – Apelado que apresentou contestação concordando integralmente com os pedidos da autora – Ausência de pretensão resistida – Aplicação do princípio da causalidade que autoriza a condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais – Valor da causa que não é inestimável ou irrisório – Impossibilidade de se determinar o arbitramento de honorários advocatícios por equidade, na forma do artigo 85, § 8º, do CPC – Adoção do Tema 1076 do C. STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 283/284, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido formulado pela autora, para declarar renovada a locação do imóvel descrito na inicial, devendo a autora pagar o aluguel mensal de R\$ 23.995,29, com incidência de reajuste anual pelo índice IPCA/IBGE, em 18 de julho de cada ano, valor válido para o novo período de vigência do contrato de locação a partir de 18.07.2023 até 18.07.2028, mantidas as demais cláusulas

contratadas. A r. sentença condenou a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Os embargos de declaração opostos pela autora (fls. 287/289) foram rejeitados (fls. 290/291).

A autora ajuizou a demanda aduzindo ter direito à renovação do contrato de locação comercial do imóvel descrito na inicial. Informa que o contrato de locação começou a vigorar em 18.07.2008 com término em 18.07.2023 e estarem instalados no imóvel locado equipamentos necessários à prestação de serviços de telecomunicação, através de uma Estação Rádio Base (ERB), serviço essencial para manutenção do sinal de telefonia da região do imóvel locado. Sustentou o cumprimento das obrigações contratadas. Pretende a renovação do contrato pelo período de cinco anos a contar de 18.07.2023 até 18.07.2028, mantendo-se o aluguel mensal de R\$ 23.995,29, aplicando-se índice de reajuste anua pelo IPC/IBGE em 18.07 de cada ano, mantendo as demais cláusulas, termos e condições contratuais.

Irresignada com a r. sentença de procedência, a autora apelou (fls. 294/311), aduzindo que justamente em razão da concordância do apelado com o pedido principal, deveria o apelado responder pelas verbas sucumbenciais, eis que a apelante se sagrou vencedora na ação. Afirma que apesar de existir tratativas extrajudiciais em andamento, tendo em vista o prazo decadencial para pleitear a renovação do contrato, a apelante não poderia ficar à mercê da finalização do ajuste extrajudicial, ensejando a necessidade de ajuizamento da ação. Salienta que justamente em razão das tratativas extrajudiciais, pleiteou a suspensão do feito em 28/12/2023, antes da citação do apelado, mas que ante a ausência de avanço nas negociações, houve o prosseguimento do feito, que foi objeto de novo pedido de suspensão em 13/03/2024. Salienta que justamente em razão das partes não terem concluído as tratativas extrajudiciais, o apelado apresentou contestação as fls. 254/264, justificando sua condenação nas verbas sucumbenciais, justamente em razão do princípio da causalidade, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Sustenta que possuía interesse de agir no momento da propositura da

ação, eis que ajuizou a ação com intuito de proteger seu fundo de comércio, respeitado o prazo decadencial previsto no artigo 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91, e que por ter exercido seu direito de ação, assegurado pelo artigo 5º, inciso XXXV, da CF, não pode ser compelida a responder pelas verbas sucumbenciais, especialmente porque se sagrou vencedora na ação. Como pedido subsidiário, requer a redução dos honorários advocatícios fixados na r. sentença, que importam no valor atualizado de R\$ 30.845,52, sendo evidentemente desproporcional à simplicidade da causa, razão pela qual comporta redução, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Por fim, requer a reforma da r. sentença para inverter os ônus da sucumbência, a fim de condenar o apelado ao pagamento das verbas sucumbenciais ou, como pedido subsidiário, a redução dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 8º, § 8º, do CPC.

O recurso foi processado, com a apresentação de contrarrazões as fls. 320/328.

É o relatório.

De plano, tendo em vista que o recurso interposto versa exclusivamente sobre a condenação da apelante ao pagamento das verbas sucumbenciais, é possível reconhecer a regularidade do recolhimento do preparo recursal, com base nos honorários advocatícios, razão pela qual fica sem efeito o cálculo em fl. 329.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, dispõe o artigo 85, § 10º, do CPC: “*Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. (...) § 10. Nos casos de perda do objeto, os honorários serão devidos por quem deu causa ao processo.*”

Sobre o tema, ensinam os Ilustres Professores Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery (“Código de Processo Civil Comentado”, 16ª edição, São Paulo, Ed. RT, 2016, página 472) que: “**Princípio da causalidade.** Pelo princípio da causalidade, aquele que deu causa à propositura da demanda ou à instauração de

incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes. Isto porque, às vezes, o princípio da sucumbência se mostra insatisfatório para a solução de algumas questões sobre responsabilidade pelas despesas do processo. Quando não houver resolução do mérito, para aplicar-se o princípio da causalidade na condenação da verba honorária acrescida de custas e demais despesas do processo, deve o juiz fazer exercício de raciocínio, perquirindo sobre quem perderia a demanda, se a ação fosse decidida pelo mérito.”

No caso vertente, não se desconhece o direito da autora em pleitear a renovação do contrato de locação de imóvel não residencial, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991, especialmente porque o contrato de locação em fls. 72/83, firmado em 23/07/2008 (fls. 72/83), já havia sido objeto de renovação através de acordo celebrado em ação anteriormente ajuizada, processada sob o nº 1038404-13.2017.8.26.0001 (fls. 84/87).

Contudo, a própria autora admite que ao ajuizar esta demanda, já estavam em andamento as tratativas para formalização de acordo para renovação extrajudicial do contrato de locação, conforme admitido em suas razões recursais, ensejando o pedido de suspensão em fl. 168, protocolado em 28/12/2023, ou seja, poucos dias após a citação do requerido, realizada em 18/12/2023 (fl. 173).

Ademais, embora as partes tenham apresentado petição conjunta pleiteando a suspensão do feito, por ainda se encontrarem em tratativas extrajudiciais (fls. 249/250), o requerido apresentou contestação em fls. 254/264, explicando que houve a cessão dos direitos do contrato de locação em tela em seu favor, na qualidade de filial do condomínio que figurou como matriz no contrato de locação inicialmente pactuado, sendo apresentada total concordância com o pedido autoral, inexistindo pretensão resistida.

Sendo assim, inexistindo nenhum elemento de prova acerca de eventual resistência do requerido, em relação a renovação do aluguel pleiteada pela autora, não é possível reconhecer que o requerido tenha dado causa ao ajuizamento da ação, tampouco que o requerido tenha causado eventual risco de decurso do prazo decadencial para o ajuizamento da demanda, nada justificando sua condenação aos

ônus da sucumbência.

Dessa forma, pela aplicação do princípio da causalidade, de rigor a condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais, tal como bem consignado na r. decisão em fls. 290/291, que rejeitou os embargos de declaração opostos pela autora.

Sobre o tema, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. Autora pretende a renovação forçada de contrato de locação para fins comerciais pelo prazo de 60 meses, propondo valor mensal. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. 1. Justiça gratuita. Presença de documentação a comprovar a existência de parcos recursos financeiros em contas bancárias, com faturamento igual a zero para o ano de 2023, acumulação de prejuízos e redução expressiva de patrimônio nos últimos dois anos. Benesse conferida. 2. Mérito. Insurgência quanto à forma de distribuição da verba sucumbencial. Descabimento. Resistência não verificada. Petição inicial que não trouxe aos autos qualquer elemento que demonstrasse resistência extrajudicial. Revelia da parte ré em sede judicial. Insurgência da ré restrita ao locativo sugerido pela locatária, sendo que o valor encontrado pelo perito judicial é substancialmente superior ao da proposta inicial. Revelia que não produz o efeito mencionado no art. 344 do CPC se as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos (CPC, art. 345). Autora que deu causa à propositura, sendo responsável pelas custas, despesas e honorários sucumbenciais por decorrerem do princípio da causalidade. Diferenças de alugueres vencidos no curso da ação renovatória. Execução que se dá nos próprios autos, a teor do quanto disposto no artigo 73 da Lei 8.245/91. Sentença minimamente alterada. 3. Recuso parcialmente provido.” (AP nº 1012170-40.2017.8.26.0309, Relatora: Mary Grün, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 31/08/2023).

“AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO – PRETENSÃO NÃO RESISTIDA PELOS LOCADORES – PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – HIPÓTESE EM QUE A AUTORA DEVERIA ARCAR COM OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – RAZÕES

RECURSAIS EM QUE, CONTUDO, OS RÉUS POSTULAM QUE A AUTORA RESPONDA PELAS CUSTAS PROCESSUAIS E CADA PARTE PELOS HONORÁRIOS DE SEU PATRONO – ADSTRIÇÃO À PRETENSÃO RECURSAL – NECESSIDADE – SENTENÇA MODIFICADA. APELAÇÕES PROVIDAS.” (AP nº 1085799-24.2019.8.26.0100, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 13/04/2023).

No mesmo sentido:

“Apelação Cível – Locação de imóvel para finalidade não residencial – Ação renovatória – Sentença de extinção, sem resolução do mérito – Condenação da locatária, empresa autora, às verbas de sucumbência – Reforma da sentença que se impõe, contudo, sem modificação em relação às verbas de sucumbência – Notificação extrajudicial direcionada à parte locadora pela locatária objetivando a renovação contratual com pedido de alteração do índice de atualização monetária – Locatária autora que apenas na via judicializada passou a requerer a renovação com adoção do índice de atualização eleito contratualmente – Concordância da parte locadora à renovação contratual, inclusive antes do ajuizamento da ação, desde que mantido o índice de atualização monetária constante do contrato – Renovação que poderia ter se dado na via não judicializada – Reforma parcial da sentença que se impõe para julgar procedente a ação renovatória, todavia, mantendo-se a condenação do autor pelas verbas de sucumbência, diante do princípio da causalidade – Sem majoração de honorários advocatícios em grau recursal (artigo 85, § 11, CPC) – Recurso parcialmente provido.” (AP nº 1012104-75.2022.8.26.0506, Relator: João Antunes, Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/11/2023).

No que se refere ao arbitramento dos honorários advocatícios, o fato é que o proveito econômico visado na presente ação não é inestimável ou irrisório, não sendo aplicável o disposto no art. 85, § 8º, do CPC, nos termos do entendimento do C. STJ ao julgar o tema 1.076 de recursos repetitivos, onde se lê:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda

forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

Diante de tal precedente vinculante, conforme art. 927, inciso III, do CPC, não se admite o arbitramento de honorários advocatícios por equidade, em casos em que o valor da causa for elevado.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença recorrida.

Ante o desprovimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios fixados na r. sentença para 12% do valor atualizado da causa.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator