



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037487-04.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante PORTELA LIMA LOBATO E COLEN SOCIEDADE DE ADVOGADOS, é apelado P.M.B. CALÇADOS E ACESSÓRIOS LTDA - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1037487-04.2021.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelante: Portela Lima Lobato e Colen Sociedade de Advogados

Apelado: P.m.b. Calçados e Acessórios Ltda - Epp

Interessado: Condomínio Shopping Parque D. Pedro

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48982)

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Ação renovatória – Controvérsia sobre a base de cálculo da incidência dos honorários advocatícios Artigo 85, §2º, do CPC – Valor da causa que somente pode ser considerado se não for possível mensurar o proveito econômico obtido, o que não é o caso – Honorários advocatícios que devem ser fixados sobre o proveito econômico, que corresponde à diferença entre o aluguel pago e o fixado na r. sentença, mas observado o período de doze meses, consoante artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por PORTELA, LIMA, LOBATO E COLEN SOCIEDADE DE ADVOGADOS (fls. 505/514) contra r. sentença de fls. 486/494 proferida pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Dra. Marina Figueiredo Coelho, que julgou parcialmente procedente a ação renovatória de contrato de locação movida por P.M.B. CALÇADOS E ACESSÓRIOS LTDA EPP em face de CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO e, em razão da sucumbência recíproca, determinou que cada parte arque com metade das custas e das despesas processuais, devendo a parte autora pagar ao advogado da parte requerida o importe de 10% sobre o proveito econômico obtido por este (diferença entre o valor ofertado pela autora e o fixado), e a parte requerida pagar ao advogado da parte autora o importe de 10% sobre o proveito econômico obtido por esta (diferença entre o valor dado em contraproposta e o fixado), de acordo com o estabelecido no art. 85, §§ 2º e

6º, do CPC.

O apelante diz ser necessário que a fixação dos honorários advocatícios de sucumbência observe o valor da causa, uma vez que a remuneração da forma como sentenciada se mostra irrisória. Salienta que a presente lide correu todo o seu curso normal, tendo atuado efetivamente na condução do feito, razão pela qual o seu trabalho e o tempo para a realização dos atos processuais devem ser levados em consideração para a fixação dos honorários, sempre, contudo, em observância aos parâmetros do art. 85, § 2º, CPC. Refere ao julgamento do Tema 1.076 dos recursos repetitivos, por meio do qual a Corte Especial entendeu pela inviabilidade de fixação de honorários sucumbenciais por equidade quando o valor da condenação ou proveito econômico forem elevados. Postula o provimento do recurso, para que sejam fixados os honorários advocatícios entre o mínimo de dez e máximo de vinte por cento sobre o valor atualizado da causa.

Contrarrazões às fls. 520/522.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade, tampouco de insuficiência de preparo.

Assim, presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, e lhe dou parcial provimento.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a ação renovatória de locação movida por P.M.B. CALÇADOS E ACESSÓRIOS LTDA EPP em face de CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO para renovar a locação do espaço de uso comercial (EUC) L277, situado no Condomínio Shopping Dom Pedro, pelo período de 18 de março de 2022 até 17 de março de 2027, fixando o valor mínimo do aluguel mensal em R\$ 29.415,19, com reajuste anual pelo IPCA e mantidas as cláusulas previstas no contrato renovando.

Em razão da sucumbência recíproca, determinou que cada parte arque com metade das custas e das despesas processuais, devendo a parte autora pagar ao advogado da parte requerida o importe de 10% sobre o proveito econômico obtido por este (diferença entre o valor ofertado pela autora e o fixado), e a parte requerida pagar ao advogado da parte autora o importe de 10% sobre o proveito econômico obtido por esta (diferença entre o valor dado em contraproposta e o fixado), de acordo com o estabelecido no art. 85, §§ 2º e 6º, do Código de Processo Civil.

Na petição inicial, a parte autora pediu para pagar, a título de “aluguel mínimo mensal reajustável”, a partir da renovação, 18 de março de 2022, a importância de R\$ 26.151,34 (fls. 09).

E a parte requerida requereu a majoração do Aluguel Mínimo Mensal para R\$ 34.323,63, ou valor superior, caso encontrado em eventual prova pericial (fls. 157).

O artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que “*Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: [...]*”.

E o inciso III do §4º do mesmo artigo que “*III - não havendo condenação principal ou não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, a condenação em honorários dar-se-á sobre o valor atualizado da causa;*”.

Assim, a condenação em honorários dar-se-á sobre o valor atualizado da causa se não for possível mensurar o proveito econômico obtido, o que não é o caso.

Isso porque, na ação renovatória de locação, os honorários advocatícios são fixados sobre o proveito econômico, que corresponde à diferença entre o aluguel pago e o fixado na r. sentença, mas observado o período de doze meses, consoante artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS. Ação renovatória. Sentença de parcial procedência. Insurgência do requerido. - Sucumbência recíproca caracterizada. Oposição do locador à renovação do contrato. Honorários advocatícios. Base de cálculo. Diferença entre o valor defendido em contestação e aquele fixado na sentença, considerando o período de um ano. **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1004814-03.2021.8.26.0196; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2024; Data de Registro: 13/12/2024)

PROCESSUAL CIVIL. DESERÇÃO. Hipótese em que se determinou, via decisão não recorrida, o complemento do preparo. Autora que optou pela inércia. Sentença ilíquida, a vincular o cálculo devido ao valor atualizado da causa, aqui renovatória. Projeção aritmética incorreta, a sequer considerar a incidência de correção monetária. Deserção evidente. Honorários majorados. Recurso da locatária não conhecido. **RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.** Segundo orienta o STJ, os honorários advocatícios têm por base de cálculo uma ordem necessária de vocação delineada no art. 85, § 2º, CPC. A se cuidar de ação renovatória, a verba honorária deve incidir sobre a diferença entre o valor oferecido e o fixado pela sentença, multiplicada por doze. Precedentes desta Corte. Razoável e proporcional, portanto, à luz da complexidade e da natureza do debate, fiquem eles na casa de 10,5% dessa base de cálculo, já considerada a majoração imposta pelo art. 85, § 11, do CPC. Recurso da sociedade de advogados provido em parte, não conhecido o da locatária. (TJSP; Apelação Cível 1015316-87.2020.8.26.0114; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)

APELAÇÃO. Ação renovatória. Locação de salões comerciais. Prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período. Art. 51, "caput" e inciso II, da lei nº 8.245/91. Precedentes. **DECAIMENTO PARCIAL DAS PRETENSÕES DA AUTORA E RÉ.** Lide que "será considerada de acerto, devendo as custas e honorários advocatícios serem divididos entre os demandantes". Precedentes. **VERBA HONORÁRIA FIXADA DE ACORDO COM O PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO.** Art. 85, § 2º, do CPC. Tese fixada no julgamento do tema repetitivo nº 1.076 pelo C. STJ. Base de cálculo consistente na diferença entre o valor que

cada litigante pretendeu e o estabelecido pela sentença, multiplicado por doze. Precedentes. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005272-15.2018.8.26.0361; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE ALUGUEL. VALOR PERICIAL. IMPROCEDÊNCIA DAS ALEGAÇÕES DE VÍCIO TÉCNICO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO DO ARBITRAMENTO. DESPESAS PROCESSUAIS AJUSTADAS SEGUNDO A PROPORÇÃO DOS PEDIDOS FEITOS APÓS A PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. PARCIAL PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação renovatória de contrato de locação comercial, fixando o valor do aluguel mensal em R\$ 25.600, com honorários advocatícios fixados em 20% sobre a diferença entre o valor postulado e o valor fixado e rateou em proporções iguais o pagamento das despesas processuais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questões em discussão consistem em saber se o valor do aluguel fixado pelo perito diverge dos dados coletados durante a perícia e se os honorários advocatícios foram fixados em desacordo com o proveito econômico da causa para redistribuição das despesas processuais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O laudo pericial foi devidamente fundamentado e está de acordo com as normas técnicas aplicáveis. O perito esclareceu todas as questões suscitadas pela apelante, concluindo pelo valor de mercado da locação. 4. O arbitramento dos honorários advocatícios deve ser alterado para 20% sobre a somatória de 12 meses do proveito econômico obtido, conforme art. 85 do CPC. 5. As despesas processuais devem ser distribuídas segundo o critério do art. 86 do CPC, que, no caso, corresponde à proporção entre a diferença do pedido e o concedido na sentença após a prova pericial. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso parcialmente provido para alterar o arbitramento dos honorários advocatícios para 20% sobre 12 meses do proveito econômico obtido na ação e ajuste da proporção das despesas processuais. Tese de julgamento: "O valor do aluguel fixado em ação renovatória, se devidamente fundamentado em laudo pericial, não deve ser alterado, e os honorários advocatícios devem ser fixados entre 10% e 20% do proveito econômico obtido, consistente na diferença entre o pedido e o concedido multiplicado por 12 meses, conforme art. 85 do CPC, atendida a regra do art. 86 do CPC sobre as despesas processuais." (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1012182-89.2022.8.26.0564; Relator (a): Adilson de Araujo;
Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São
Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:
24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024)

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso do apelante para, mantendo a verba honorária tal como fixada na r. sentença, observar que a verba honorária deve incidir sobre a diferença entre o valor oferecido e o fixado pela sentença, multiplicada por doze.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator