



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

Registro: 2025.0000293621

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1007539-98.2022.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA., é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE FILIPPO.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

Apelante: AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA.

Apelado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE FILIPPO

Comarca: Foro Regional de Pinheiros - 4ª Vara Cível

EMENTA:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. REVISIONAL DE ALUGUEL JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO DA RÉ LOCATÁRIA. [1] INCONFORMISMO QUANTO AO LAUDO PERICIAL QUE FIXOU O VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO. DESCABIMENTO. Laudo que se valeu de método comparativo direto de dados de mercado utilizando-se de imóveis semelhantes ao da locatária. Critérios adotados na realização do laudo oficial que são os recomendáveis e asseguram a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro do contrato, não tendo sido derrubado pelas críticas tecidas pela apelante; [2] ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO ULTRA PETITA QUANTO À DATA INICIAL DO NOVO ALUGUEL. RECONHECIMENTO. Sentença que determinou que o novo aluguel deveria retroagir à data anterior à expressamente requerida pela autora. Sentença reformada, limitando-se o decisum ao pedido inicial; [3] PRETENSÃO DE CONTAGEM DOS JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO JUDICIAL. CABIMENTO. Juros de mora que devem incidir do trânsito em julgado, quando definitivas se tornam as diferenças de aluguel. Inteligência do art. 69 da Lei nº 8.245/91. [4] PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO QUANTUM FIXADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS QUE DEVEM SER FIXADOS PROPORCIONALMENTE AO TRABALHO DESENVOLVIDO E SEREM CONDIZENTES COM AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. FIXAÇÃO NO MÍNIMO LEGAL (10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO). Sentença parcialmente reformada.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

Apelação parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 651/674, preparado às fls. 675/676), interposto contra a r. sentença de fls. 631/635, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz **Diego Ferreira Mendes**, nos seguintes termos: “*JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais para fixar como valor justo da locação R\$ 12.000,00, para 1 de junho de 2022, devendo a ré arcar com a diferença entre o valor que pagou e o ora fixado, devidamente corrigido monetariamente pelo IPCA e com juros legais, tudo desde cada vencimento a partir de 1 de junho de 2022, mantendo as demais regras da locação de acordo com o disposto no contrato celebrado entre as partes. Assim, resolvo o mérito da questão, nos termos do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da autora, os quais, com fundamento no §2º do art. 85 do Código de Processo Civil, arbitro em 15% do valor da condenação (...)*”.

Opostos embargos de declaração (fls. 643/646), eles foram rejeitados pela r. decisão de fls. 647.

Apela a parte ré, aduzindo, em apertada síntese: [a] nulidade da r. sentença, por falta de fundamentação. Argumenta que a r. sentença que rejeitou os embargos de declaração opostos pela apelante deixou de se manifestar expressamente sobre as questões suscitadas nos aclaratórios, em patente violação aos artigos 489, §1º, inciso IV e 1.022, inciso II, ambos do CPC. No mais, argumenta que a r. sentença foi omissa no que tange à aplicação do artigo correto da Lei de Locações, pois deixou de aplicar o disposto no artigo 69, o que implica diretamente na data que se deve retroagir o aluguel ora fixado, bem como em relação à data da aplicação dos juros; [b] nulidade da r. sentença por ter prolatado

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

decisão *ultra petita*, violando, assim, os artigos 141 e 492, ambos do CPC. Argumenta que a sentença ampliou ilegalmente o objeto da demanda, pois, em emenda à inicial, a parte autora requereu a adequação do valor do aluguel a partir da data da apresentação da emenda e a r. sentença determinou que o novo aluguel deveria retroagir desde 01.06.2022, data inicial da renovação automática do contrato, assim como o acréscimo de juros de mora. No mérito sustenta que, de forma equivocada, foram aplicadas ao presente caso as consequências jurídicas de uma ação renovatória, e não de uma ação revisional, eis que a r. sentença determinou que a requerida, ora apelante, arque com a diferença entre o valor que pagou e o ora fixado, corrigido monetariamente pelo IPCA e com juros legais, tudo desde cada vencimento a partir de 1.6.2022. Alega que, nas ações revisionais, conforme dispõe o art. 69, da Lei nº 8.245/91, os valores de aluguéis estabelecidos em juízo retroagem à citação e que os juros são devidos a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel. Aduz que, no caso em apreço, o aviso de recebimento (“AR”) foi juntado nos autos em 13.9.2022, contudo, em 1.11.2022, o apelado requereu a conversão da anterior ação de despejo em ação revisional; portanto, entende que os valores retroativos deverão retroagir à data em que a apelante foi intimada para apresentar contestação sobre a emenda à inicial, ou seja, em 05.12.2022 (fl. 298). Impugna ainda o laudo pericial, aduzindo que os imóveis utilizados como parâmetros não são semelhantes e que o laudo não possui quaisquer das informações necessárias para uma validação técnica do valor apresentado que se demonstra extremamente elevado, restando evidente que se faz necessária a elaboração de um novo laudo. Por fim, requer a redução do *quantum* fixado a título de honorários de sucumbência.

Contrarrazões da autora às fls. 680/692, pugnando pelo improvimento do recurso.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

O recurso é tempestivo (fls. 650/651), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

É o relatório.

Inicialmente, não merece acolhida a preliminar de nulidade da r. sentença por suposta falta de fundamentação, tendo em vista que estão presentes os requisitos do art. 489 do CPC/15. Nesse sentido:

“Apelação. Ação de indenização material e moral. 1. (...). 2. Apreciação de agravo retido em decorrência de pedido preliminar do apelante. Observância aos termos do artigo 523 do CPC. Arguição de nulidade da decisão saneadora por falta de fundamentação. Inocorrência. A fundamentação sucinta não se confunde com ausência de fundamentação. Inexistência de nulidade. Preliminar repelida. (...). Nulidade por falta de fundamentação. Inocorrência. Sentença encontra-se suficientemente fundamentada e que atende aos requisitos estabelecidos no artigo 458 do CPC. 4. (...). (...).”¹

“Responsabilidade Civil Extracontratual – Indenizatória – (...) 1. Nulidade da sentença. Alegação afastada, uma vez que a fundamentação sucinta não se confunde com a ausência de fundamentos. (...).”²

“Nulidade – Ausência de intimação a um dos patronos da autora – Manifestação regular e tempestiva do patrono da autora – Inexistência de prejuízo e de ofensa ao contraditório e ampla defesa – Fundamentação sucinta, porém suficiente – Observância ao artigo 93, IX da Constituição Federal – Preenchimento de todos os requisitos do artigo 489, do Código de Processo Civil - Preliminar afastada. (...)”³

¹ Ap. 0002666-10.2013.8.26.0360, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. KENARIK BOUJIKIAN, j. 15.02.2017.

² Ap. 1010388-24.2016.8.26.0344, 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. ITAMAR GAINO, j. 10.12.2018.

³ AP 1010569-34.2018.8.26.0577, 18ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. HENRIQUE RODRIGUES CLAVISIO, j. 04.12.2018.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

Com efeito, não se exige que as decisões sejam extensamente fundamentadas, mas que o Juiz dê as razões de seu convencimento. E isso foi feito de forma concisa no desenvolvimento do raciocínio do Magistrado *a quo*. O fato do MM. Juíz “a quo” ter proferido decisão relatando e fundamentando seu convencimento de maneira sucinta não a torna nula.

Certo ainda que não há obrigatoriedade de o Magistrado manifestar-se expressamente sobre todos os questionamentos da parte, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais.

Assim, mostra-se descabida a pretensão de nulidade da r. sentença, para o retorno dos autos ao primeiro grau, até mesmo porque, no âmbito do efeito devolutivo da apelação, o Tribunal poderá apreciar todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas pela sentença recorrida (art. 1.013, do CPC⁴).

Feita tal premissa, passa-se à análise do mérito.

Adoto o relatório da r. sentença que sucintamente expôs os fatos ocorridos até sua prolação (fls. 631/632):

“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE FILIPPO ajuizou ação revisional de aluguel em face de AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA. alegando, em síntese, que celebrou contrato de locação para instalação de equipamentos de serviços de

⁴ Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

§ 1º Serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

telecomunicação, tais como antenas receptoras e transmissoras e estação de rádio base, em 29m² de área do edifício Filippo em setembro de 2010 com prazo de 10 anos. Afirmo que em março de 2017 foi celebrado um aditivo pelo qual a locatária poderia ceder os direitos e obrigações do contrato, data em que a ré passou a figurar como locatária e houve a renovação do contrato até maio de 2022. Aduz que o valor atualizado do aluguel é de R\$ 5.920,84, preço este defasado em relação ao mercado, razão pela qual pede seja fixado provisoriamente e em definitivo o valor do aluguel em R\$ 12.000,00 com a renovação do locação por mais 60 meses desde maio de 2022 (fls. 1/13 e 284/290). Juntou documentos (fls. 14/33).

A ré apresentou contestação afirmando que o valor indicado pelo autor é exorbitante e o contrato foi renovado em 2017 com o ajuste do preço e indicação do índice IPCA para os reajustes anuais. Aduz que a média praticada pelo mercado é de R\$ 6.615,44, bem inferior ao valor pedido pelo autor e que o contrato está quitado, inexistindo motivos para a rescisão (fls. 303/310). Juntou documentos (fls. 311/317).

Houve réplica (fls. 321/327). O feito foi saneado, oportunidade em que determinada a produção da prova pericial (fls. 373/375). O laudo veio aos autos (fls. 529/573), seguido de manifestação das partes (fls. 580/586 e 587/591) e de esclarecimentos do senhor perito (fls. 596/605). Encerrada a instrução processual (fl. 610), as partes apresentaram suas alegações finais (fls. 616/622 e 623/630).

É o relatório. Decido.(...)”.

Após a devida tramitação do feito, foi proferida a r. sentença recorrida de parcial procedência da ação, fixando o aluguel com base no valor de mercado apurado por perito judicial (R\$ 12.465,00 para junho de 2022), mas limitado ao requerido na inicial, no importe de R\$ 12.000,00, desde 01 de junho de 2022 (data da renovação do contrato). Condenou a requerida a arcar com a diferença entre o valor que pagou e o ora fixado, devidamente corrigido monetariamente pelo IPCA e com juros legais, tudo desde cada vencimento a partir de 1 de junho de 2022, mantendo as demais regras da locação de acordo com o disposto no contrato celebrado entre as partes.

A ré insurge-se alegando, em resumo: 1) equívoco do laudo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

pericial; 2) equívoco na data de início do arbitramento dos aluguéis revisados e no termo *a quo* dos juros de mora; 3) excesso do valor arbitrado a título de honorários de sucumbência.

No que tange ao laudo pericial, aduz a apelante que o Jurisperito utilizou o método comparativo de dados de mercado para avaliar o valor da locação, todavia ele comparou imóveis com áreas diferenciadas, o que impactou no valor do aluguel.

Em que pese a insurgência da ré-apelante, haja vista a análise de todo o caderno probatório, bem como a atuação das partes e a condução da instrução pelo Juiz singular, não se verificam elementos aptos a ensejar a necessidade de nova perícia.

Ao Juiz, como destinatário da prova, é que compete decidir sobre a necessidade ou não de sua produção, uma vez que somente ele sabe o que é necessário à formação de sua convicção, de modo que eventual decisão só deve ser modificada quando objetivamente seja demonstrado que se trata de decisão infundada ou distanciada do devido processo legal.

O processo civil pauta-se hoje pela busca da verdade real, porém, a verdade na qual se deve ater o Juiz é aquela construída nos autos, de acordo com as provas apresentadas pelas partes. Desta forma, cabe ao magistrado conduzir o processo buscando formar seu convencimento com as provas que elucidem a questão apresentada e culminem em uma conclusão lógica e justa.

Conforme se pode observar pelo laudo de fls. 529/573,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

complementado às fls. 596/505, o Sr. Perito utilizou-se de todos os indicadores técnicos para alcançar o valor de mercado do aluguel do imóvel objeto de locação.

Neste sentido, verifica-se que a perícia oficial foi a pedra de toque para o convencimento do Juiz a respeito dos fatos alegados, mesmo porque não deixou qualquer dúvida a respeito do valor de mercado quanto ao aluguel.

O laudo pericial, como pode ser verificado, empregou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (fls. 530) para a avaliação do valor de locação mensal do objeto dos autos, sendo que, após o término da etapa de vistoria e descrição do imóvel (fls. 533/550), foram utilizados como parâmetro outros dois imóveis (fls. 565) com o objetivo de coletar elementos, a fim de permitir a aplicação de fatores de localização e módulos de área para homogeneização do valor unitário.

Esclareceu ainda o “expert” que *“Os argumentos de que os logradouros públicos situados a Rua Pamplona nº 847 e Avenida Eusébio Matoso nº 690, não pertencem a mesma microrregião do imóvel renovando, é absolutamente irrelevante para a premissa avaliatória adotada, conforme os contratos de locação dos processos judiciais de ações de renovatórias de locação 1024150- 19.2023.8.26.0100 e 1002848-07.2023.8.26.0011 (...) e que “ambos os Advogados da Requerida durante a vistoria pericial realizada em 25/09/2023, não titubearam e afirmaram que, NÃO EXISTIAM CONTRATOS DE LOCAÇÃO de IMÓVEIS no MESMO SETOR FISCAL, ou seja, cujas INSTALAÇÕES DAS ANTENAS NOS ROOF TOP, obrigatoriamente e necessariamente distariam ao menos 300,00 (Trezentos Metros) do Imóvel Renovando. Devido a inexistência de elementos comparativos na mesma Rua, ou nas Adjacências do mesmo Setor Fiscal do Imóvel Renovando, o Expert Judicial mitigou os efeitos da ausência dos parâmetros matemáticos nas Quadras Próximas, e priorizou a Aplicação*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

do CRITÉRIO das SEMELHANÇAS, uma vez recomendados pela Norma Técnica Vigente da (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos) (...)" (fls. 598/599)

Portanto, suficientemente justificada pelo perito judicial a adoção daqueles imóveis para fins de comparação e, por consequência, de cálculo do aluguel apropriado para o período de locação vindouro, sendo inafastável o acolhimento do trabalho pericial.

Insurge-se ainda a apelante com relação à data de início do aluguel fixado pela r. sentença. Pretende que o valor de R\$ 12.000,00 seja aplicado a partir da data da sua citação, conforme determina o art. 69 da Lei de Locações.

Com razão a apelante, neste ponto.

O valor da locação revisto judicialmente é devido desde a citação válida, não podendo retroagir à data da renovação do contrato, como determinado pela r. sentença, em observância à primeira parte do disposto no art. 69, caput, da Lei nº 8.245/91: “O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel” (n/ grifos).

Neste sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS – Insurgência dos locadores em relação aos critérios adotados pelo perito judicial para apuração do valor do aluguel definitivo – Imóvel situado em zona predominantemente

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

residencial – Expert que levou em consideração as especificidades das edificações existentes no local e o zoneamento do imóvel – Utilização do método da remuneração do capital – Prevalência das taxas de remuneração do capital-terreno e capital-benfeitoria apuradas no caso concreto pelo perito judicial, que também levou em consideração a retração no mercado imobiliário havida no período da avaliação – **Incidência do novo valor do aluguel que deve retroagir à data da citação (art. 69, caput, da Lei nº 8.245/91)** – Aluguel definitivo arbitrado que é inferior ao aluguel provisório pago no curso da lide – Possibilidade de compensação da quantia a ser devolvida à locatária com os alugueis vincendos, o que deverá ser apurado em fase de cumprimento de sentença – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (n/ grifos; Apelação Cível 1040459-02.2015.8.26.0002; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2021; Data de Registro: 25/05/2021)

“Locação de imóvel não residencial. Ação renovatória e revisional. Controvérsia acerca do valor do aluguel. Perícia que apurou o valor do locativo considerando as benfeitorias realizadas no local (marina). Possibilidade, sob pena de enriquecimento ilícito. Novo valor que deve retroagir à data da citação. Incidência do art. 69, da Lei de Locações. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0000308-85.2014.8.26.0118; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cananéia - Vara Única; Data do Julgamento: 14/03/2017; Data de Registro: 17/03/2017)

“EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Acolhimento em parte, para sanar contradição – Ação revisional de aluguel – **O aluguel fixado na sentença retroage à citação**, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel, nos termos do art. 69 da Lei 8.245/91 – Juros de mora que incidem a partir do trânsito em julgado – Embargos parcialmente acolhidos, em parte, com efeito modificativo”. (n/ grifos; Embargos de Declaração Cível 2162664-41.2023.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2024; Data de Registro: 09/08/2024)

No caso dos autos há, ainda, uma peculiaridade processual

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

relevante. A ação foi inicialmente proposta com o objetivo de obter o despejo da parte requerida, ora apelante.

Contudo, mediante emenda à petição inicial (fls. 284/290), apresentada após a contestação da requerida, a parte autora, ora apelada, requereu a conversão da ação de despejo em ação revisional de aluguel.

Dessa forma, o termo inicial do novo valor locatício não deve retroagir à data da citação na ação de despejo, mas sim à data da intimação da requerida acerca do pedido de conversão da ação, formulado na emenda à inicial.

A própria autora, em emenda à inicial, expressamente requereu que o novo aluguel deveria retroagir à data da apresentação da emenda.

Constou do tópico: “DOS PEDIDOS”:

“Diante do exposto, o Autor requer que Vossa Excelência se digne a intimar a Ré, para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 329, inciso II, do CPC, se concorda com a alteração do pedido e da causa de pedir da presente ação, para que (i) passe a ação a tramitar como revisional de aluguel e que a causa de pedir descrita na exordial seja substituída pelos fatos e fundamentos jurídicos supracitados, bem como que (ii) os pedidos objetos desta ação sejam substituídos, para que ao final a ação seja julgada totalmente procedente somente para se ajustar o valor do aluguel para R\$12.000,00 (doze mil reais) por mês, **devido a partir da data da apresentação da presente emenda à inicial**, bem como que seja fixado desde logo o valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) a título de aluguel provisório, correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor pleiteado na ação (artigo 68, alínea “a”, da Lei 8.245/91)” (fls. 289).

Nesta feita, a r. sentença, ao fixar o termo inicial do novo valor

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

locatício em data diversa daquela pleiteada na exordial, além de violar o art. 69, da Lei de Locações, também incorre em julgamento *ultra petita*, extrapolando os limites do pedido autoral.

Destarte, impõe-se a reforma da r. sentença, a fim de que o termo inicial do novo valor locatício seja fixado na data da intimação da requerida quanto aos termos da emenda à inicial.

Por fim, ainda quanto ao mérito, pretende a apelante que os juros de mora passem a contar a partir do trânsito em julgado.

Neste ponto, também com razão a apelante.

Aplica-se à hipótese dos autos o quanto previsto na parte final do art. 69 da Lei 8.245/91, o qual dispõe que: “O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel” (n/ grifos).

Do mesmo modo, julgados deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. Apelado que pretende revisar o valor dos locativos ajustados em contrato celebrado entre as partes, visando à disponibilização, em prol da apelante, de terreno para a instalação de antena de telefonia. Pedidos acolhidos, arbitrando-se os locativos em R\$ 4.450,00, devidos a partir do ingresso da apelante nos autos, com correção e acréscimo de juros desde essa data. IDONEIDADE DA METODOLOGIA ADOTADA PELO PERITO. Sensível às argumentações das partes, o expert houve por bem adequar à sua compreensão a utilização de "método de estudo para adequação do valor locativo ao mercado de telefonia". A despeito da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

recorrente indicar a necessidade de adequação da metodologia a partir de cálculos próprios, fato é que os critérios adotados pelo perito são imparciais e isentos de interesse, além de embasados em dados plausíveis, impassíveis de retoque nesta oportunidade. **CORREÇÃO MONETÁRIA.** Na medida em que a apuração se operou em consideração ao mês de agosto de 2023, o valor encontrado há de ser deflacionado à data do ingresso da ré no feito e inflacionado até o pagamento, de acordo com o índice de correção eleito contratualmente. Precedentes do E. STJ. **JUROS DE MORA. Incidência a partir do trânsito em julgado. Inteligência do art. 69 da Lei nº 8.245/91** SUCUMBÊNCIA. Preservação dos critérios adotados em primeiro grau, ante o decaimento mínimo da parte autora. Inteligência do art. 86, parágrafo único do CPC/15. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. n/ grifos; Apelação Cível 1002727-03.2020.8.26.0037; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024)

“LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL. Hipótese de mero inconformismo das partes com a conclusão da perícia. Trabalhos dos assistentes técnicos, contudo, que não lograram elidir o laudo oficial. Método comparativo direto de dados de mercado que, na espécie, valeu-se de cinco imóveis disponíveis para locação como referência atual de valores. Idade aparente que prevalece sobre a idade real. Isso porque essa análise diz respeito ao estado em que se encontra o bem, não à efetiva data em que construído. **Juros de mora, entretanto, que devem incidir do trânsito em julgado, quando definitivas se tornam as diferenças de aluguel. Inteligência do art. 69 da Lei nº 8.245/91. Orientação desta Corte.** Sucumbência paritária mantida. Recurso da ré desprovido, provido em parte o da autora”. (n/ grifos; Apelação Cível 1012697-32.2020.8.26.0003; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2023; Data de Registro: 13/04/2023)

“Agravado de instrumento. Ação revisional de aluguel. Impugnação ao cumprimento de sentença parcialmente acolhida. **Juros de mora sobre a diferença dos alugueres que deve incidir a partir do trânsito em julgado da sentença. Inteligência do art. 69 da Lei nº 8.245/91.** Honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados consoante percentual da redução do crédito. Critério que resultou em valor excessivo dada a incompatibilidade com o trabalho efetivamente realizado. Redução da verba que se impõe. Recursos parcialmente providos”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2112874-93.2020.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat;

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 9ª.
Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2020; Data de Registro:
15/07/2020)

Em suma, impõe-se a reforma da r. sentença, para que: [a] o novo aluguel (R\$ 12.000,00) seja cobrado a contar da intimação da requerida quanto à emenda à inicial (art. 69, primeira parte, da Lei de Locações) e [b] os juros de mora sejam contados do trânsito em julgado da presente decisão (art. 69, parte final, da Lei de Locações).

Por fim, não obstante a reforma da r. sentença, mantém-se a condenação da requerida, ora apelante, à integralidade dos ônus de sucumbência.

Contudo, assiste razão à apelante no que tange ao excesso do valor fixado a título de honorários de sucumbência.

A fixação de honorários de sucumbência deve observar os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, levando em consideração o trabalho realizado pelo advogado, o grau de complexidade da causa, o tempo despendido, o valor da causa e outros fatores relevantes.

A razoabilidade, aliada aos princípios da equidade e proporcionalidade, deve pautar o arbitramento dos honorários, cuja verba deve representar um “quantum” que valore a dignidade do trabalho do advogado, e não o locupletamento excessivo.

In casu, o valor fixado a título de honorários de sucumbência (15% sobre o valor da condenação) mostra-se excessivo, destoando dos parâmetros



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1007539-98.2022.8.26.0011

VOTO Nº 42327

estabelecidos pela legislação processual e dos critérios acima mencionados, eis que não se trata de processo de grande complexidade, nem que tenha exigido intervenção do causídico sobre questões tecnicamente complexas.

Assim, dentro das peculiaridades do caso, impõe-se a redução do valor dos honorários de sucumbência, a fim de adequá-lo aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, evitando-se o enriquecimento sem causa da parte vencedora e a oneração excessiva da parte vencida.

Destarte, fixo os honorários de sucumbência devidos ao patrono da requerida no mínimo legal (10% do valor da condenação). O arbitramento mostra-se adequado e compatível com o trabalho desenvolvido, bem como condizente com as circunstâncias do caso concreto.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora