



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011102-56.2019.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANCAR IC, REAL ENGENHARIA E INVESTIMENTOS S/A, ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS LTDA e REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A, é apelado F N VAZ DE LIMA-EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO AYROSA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1011102-56.2019.8.26.0577

Apelantes : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANCAR IC
e outros

Apelada : F N VAZ DE LIMA-EPP

Comarca : São José dos Campos – 5ª Vara Cível

Juiz(a) : Patrícia Helena Feitosa Milani

V O T O Nº 56.166

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE – ACORDO ENTABULADO ENTRE AS PARTES PONDO FIM AO CONTRATO OBJETO DA RENOVAÇÃO, FORMALIZADO APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA – JULGAMENTO DO MÉRITO QUE ERA DE RIGOR - CONDENAÇÃO DAS PARTES NOS ONUS SUCUMBENCIAIS - PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I - Considerando-se que a formalização do termo de acordo firmado entre as partes, que pôs fim à relação locatícia, ocorreu apenas após a prolação da sentença, não haveria como o magistrado “a quo” reconhecer a perda superveniente do objeto da lide, sendo acertado o julgamento do mérito da demanda. Por consequência, impunha-se a condenação das partes nos ônus de sucumbência, inclusive honorários sucumbenciais aos patronos da parte adversa;

II - Ante o julgamento do mérito da lide e o acolhimento parcial da demanda, a condenação das partes nos ônus sucumbenciais era consequência lógica, nos termos do art.86, caput, do CPC, devendo ambas responderem pelos honorários sucumbenciais da parte adversa.

F N VAZ DE LIMA-EPP propôs ação renovatória de contrato de locação frente a **REAL ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/A, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANCAR IC e REAL ENGENHARIA E INVESTIMENTOS S/A.**, julgada parcialmente procedente nos termos da r. sentença de fls.406/410, cujo relatório se adota, em nada modificada por força dos embargos declaratórios desacolhidos à fl.423, para o fim de declarar renovado o contrato anterior de locação havido entre as partes, pelo prazo de 05 anos, com início em 20.11.2019, mantendo-

se todas as demais cláusulas, fixando-se o aluguel em R\$24.706,00 (vinte e quatro mil, setecentos e sessenta reais), como a quantia mínima do aluguel a ser renovada, com reajuste anual pelos índices contratuais. Sendo simultaneamente vencedoras e vencidas, as partes ratearão as custas judiciais e despesas processuais (art. 86 do CPC), em 50% para cada. Cada um pagará honorários advocatícios ao(s) procurador(es) do adversário, verba arbitrada, conforme o art. 85, do CPC, em 10% do valor da causa.

Recorre a parte requerida às fls. 429/436, alegando que houve perda superveniente do objeto, eis que as partes, antes da prolação da sentença, assinaram termo de rescisão da locação em discussão, razão pela qual a ação deveria ser extinta sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, IV do Código de Processo Civil. Afirma que o fato novo ocasionado pela parte apelada, que assinou com a apelante de forma voluntária o Termo de Rescisão do contrato de locação, atribui unicamente à autora os ônus sucumbenciais, vez que deu causa à extinção da ação.

A parte autora apresentou contrarrazões ao recurso que lhe foi oposto, defendendo que o acordo de rescisão contratual foi formalizado apenas em 27 de maio de 2024, ou seja, após a prolação da sentença, sendo certo que o ato deve produzir seus regulares efeitos, inclusive a obrigação das partes arcarem com os honorários dos patronos do adversário (fls. 449/458).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe nego provimento, com observação.

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação promovida pela apelada em desfavor das ora apelantes, referente ao espaço de uso comercial identificado como "G", do Centervale Shopping, onde a locatária opera sob a loja "Hering". Requereu a autora a renovação da avença pelo prazo de 60 meses (20.11.2019 a 19.11.2024) e fixação do aluguel no valor de R\$16.240,00. Além da declaração de nulidade de qualquer cláusula contratual que determine o incremento do locativo para além do índice que corrige o valor da moeda, a ser aplicado anualmente.

Citadas, as rés contestaram e, no mérito, sustentaram que o valor sugerido na exordial encontra-se fora da realidade do mercado imobiliário.

Julgada parcialmente procedente a ação, com fixação de aluguel para o novo período em R\$24.706,00, a parte requerida recorreu. Contudo, sem qualquer razão.

Inicialmente, registra-se que o termo de acordo invocado pela apelante (fls.441/444), o qual pôs fim à relação contratual entabulada entre as partes, não veio juntado aos autos em momento anterior à prolação da sentença, datada de 13.05.2024, de modo que o julgamento do mérito era de rigor.

Acresça-se a tal fundamento o fato de que a parte locatária ter demonstrado que o termo referido apenas foi formalizado em 27.05.2024, ocasião em que houve a assinatura formal de todas as partes envolvidas, dando validade ao ato (fls.459/461).

Ante o julgamento do mérito da lide e o acolhimento parcial da demanda, a condenação das partes nos ônus sucumbenciais era consequência lógica, nos termos do art.86, caput, do CPC, devendo responder pelos honorários sucumbenciais da parte adversa, observada eventual transação decorrente do acima referido acordo.

Destarte, não demonstrado qualquer desacerto, impõe-se a manutenção integral da r. sentença.

Finalmente, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, considerando-se a natureza da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o grau de zelo do profissional, bem como a atuação em segundo grau, elevo os honorários advocatícios já fixados em primeiro grau fixados em favor do patrono da apelada para 12% sobre o valor da causa.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator