



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000372914**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024800-72.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado SILAMAR CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, é apelado/apelante AMERICANAS S/A (NOVA DENOMINAÇÃO DE B2W COMPANHIA DIGITAL) (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso da ré reconvinte provido. Recurso da autora reconvinda desprovido. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 16478**

**Apelação Cível nº 1024800-72.2022.8.26.0562**

**27ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca: Santos - 10ª Vara Cível**

**Apelante/Apelado: Silamar Construção, Administração e Locações de Imóveis Ltda**

**Apelado/Apelante: Americanas S/A (Nova Denominação de B2w Companhia Digital)**

**Juiz: André Diegues da Silva Ferreira.**

**APELAÇÃO. Ações revisional e de reconvenção. Contrato de locação não residencial. Shopping center. Sentença de improcedência da ação principal e de extinção, sem resolução de mérito, da ação reconvenicional. Inconformismo das partes. AÇÃO RECONVENCIONAL. Verbas de sucumbência. Ainda que a parte reconvinda tenha apresentado resposta à pretensão da reconvinte, a falta de pagamento das respectivas taxa judiciárias iniciais impede a condenação da reconvinte ao pagamento das verbas de sucumbência. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça (artigos 290 e 485, IV, do Código de Processo Civil). Ré que não deve suportar o pagamento das verbas de sucumbência. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. Alegação de que a prova pericial é imprestável para a resolução do mérito. Rejeição. Perito judicial que elaborou o laudo técnico-científico, evidenciando o método empregado de modo claro e consistente, inclusive, em comum acordo com os assistentes técnicos das partes. Esclarecimentos prestados pelo perito, afastando violação ao contraditório e à ampla defesa. Prova pericial consistente para fundamentar a improcedência do pedido de revisão dos aluguéis pactuados pelas partes. Sentença reformada. Recurso da ré reconvinte provido. Recurso da autora reconvinda desprovido.**

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 1042/1050, que julgou improcedentes os pedidos da ação revisional de aluguel não residencial e extinguiu a ação reconvenicional sem resolução de mérito por ausência de pressuposto processual, bem como condenou as partes vencidas ao pagamento das verbas de sucumbência.

A parte autora reconvinda sustenta que se enquadra no conceito de loja semi-âncora e que por isso os critérios adotados pelo laudo pericial necessitam de retificações ou complementações. Requer seja reconhecida a nulidade da sentença com fundamento no cerceamento de defesa.

A ré reconvinte afirma que não deve suportar o pagamento das verbas de sucumbência, já que a falta de pagamento da taxa judiciária inicial deveria implicar o cancelamento da Distribuição sem sucumbência alguma ainda que a parte autora reconvinda tenha sido intimada por equívoco para se manifestar em resposta. Requer seja afastada a condenação imposta.

Recursos regularmente processados quanto ao preparo e com contrarrazões (fls. 1099/1102).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, modificada pelas Resoluções nº 772/2017 e 903/2023, do Órgão Especial deste Tribunal.

**É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.**

O recurso da ré reconvinte comporta provimento e o da autora reconvinda deve ser desprovido.

As questões a serem dirimidas relacionam-se ao dever de a ré reconvinte arcar com o pagamento das verbas de sucumbência da ação reconvencional e, quanto a ação principal, à regularidade da produção da prova pericial.

Sobre a ação reconvencional, a ré reconvinte sustenta que não deve suportar o pagamento das verbas de sucumbência em razão do equívoco do Juízo *a quo* que, antes mesmo de verificar a falta de pagamento da taxa judiciária inicial, o que deveria implicar o cancelamento da Distribuição sem sucumbência alguma, determinou a intimação da autora reconvinda para se manifestar em resposta.

Com razão a ré reconvinte.

Para o Superior Tribunal de Justiça, ainda que tenha havido resposta

da parte reconvinada, a extinção da ação, sem resolução de mérito, com fundamento na falta de pagamento das respectivas taxa judiciárias iniciais impede a condenação da parte reconvinde ao pagamento das verbas de sucumbência, nos termos dos artigos 290 e 485, inciso IV, do Código de Processo Civil:

*“Com efeito, o entendimento acima possui respaldo na jurisprudência desta Casa, segundo a qual “a extinção do processo sem resolução do mérito com fundamento nos arts. 290 e 485, IV, do CPC/15, em virtude do não recolhimento das custas iniciais, não implica a condenação do autor ao pagamento dos ônus sucumbenciais, ainda que, por error in procedendo, haja sido determinada a oitiva da contraparte” (REsp n. 2.053.571/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2023, DJe de 25/5/2023). Na mesma linha de cognição:*

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DAS CUSTAS INICIAIS. CANCELAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO. CITAÇÃO. INTIMAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DO AUTOR PELO PAGAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA. 1- Recurso especial interposto em 14/08/2020 e concluso ao gabinete em 24/11/2020. 2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) nos termos do art. 290 do CPC, o cancelamento da distribuição pelo não recolhimento das custas iniciais exige a prévia citação ou intimação do réu; e b) o cancelamento da distribuição impõe ao autor a obrigação de arcar com os ônus de sucumbência. 3- O cancelamento da distribuição, a teor do art. 290 do CPC, prescinde da citação ou intimação da parte ré, bastando a constatação da ausência do recolhimento das custas iniciais e da inércia da parte autora, após intimada, em regularizar o preparo. 4- A extinção do processo sem resolução do mérito com fundamento no art. 290 e no inciso IV do art. 485, ambos do CPC, em virtude do não recolhimento das custas iniciais não implica a condenação do autor ao pagamento dos ônus sucumbenciais, ainda que, por erro, haja sido determinada a oitiva da outra parte. 5- Recurso especial provido. (REsp n. 1.906.378/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 14/5/2021.)*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE DIFERIMENTO DE CUSTAS. PESSOA JURÍDICA. NECESSIDADE DE PROVA DA HIPOSSUFICIÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO LEGAL FAVORÁVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO NA HIPÓTESE. REVISÃO DA CONCLUSÃO ALCANÇADA NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NÃO DEVIDOS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. [...] 2. Nos casos em que houver a extinção do processo e o cancelamento da distribuição motivados pela inércia da parte em realizar o recolhimento das custas, não há que se falar em condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais. 3. Agravo interno conhecido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.203.541/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023.)*

*Dessa forma, por estar a decisão estadual em consonância ao posicionamento jurisprudencial desta Casa, de rigor a sua manutenção. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.” (Recurso Especial nº 2.148.358, Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 20/08/2024).*

*“Por isso, como na hipótese dos autos o juiz determinou a intimação da ora recorrente para recolher as custas iniciais apenas após a citação da parte recorrida e, por conseguinte, de maneira indevida, já que era necessária a prévia intimação da parte recorrente para que pudesse vir a recolher as custas de forma antecipada, é mister reconhecer a violação aos dispositivos legais mencionados, não podendo a recorrente ser condenada a arcar com o ônus da sucumbência.*

*Ademais, a condenação da recorrente ao pagamento dos ônus sucumbenciais revelar-se-ia incoerente com a própria determinação de cancelamento da distribuição por falta de pagamento das custas iniciais.*

*Desse modo, não merece subsistir a condenação da recorrente ao*

*pagamento dos ônus sucumbenciais em virtude da extinção do processo sem resolução do mérito por ausência de recolhimento das custas iniciais, notadamente porque é indevida a citação ou intimação da parte adversa na hipótese de cancelamento da distribuição prevista no art. 290 do CPC.*

*Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial, e, nessa extensão, dou provimento a ele a fim de cassar o acórdão recorrido e excluir os honorários assim fixados pela origem.” (Recurso Especial nº 2.032.556, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 13/12/2022).*

Este Tribunal de Justiça corrobora tal entendimento:

*“Apelação. Ação anulatória de escrituras públicas. Correção do valor dado à causa após a impugnação da parte adversa. Determinação de recolhimento diferença das custas pela parte autora. Inércia. Indeferimento da petição inicial. Condenação da parte autora ao pagamento das verbas de sucumbência. Ausência do recolhimento das custas que acarreta o cancelamento da distribuição e extinção do feito por falta de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil. Corte Superior que entende ser cabível o cancelamento por falta de custas mesmo após o aperfeiçoamento da relação jurídica processual. A legislação processual civil admite a condenação ao pagamento da verba honorária para o caso de perda de objeto (artigo 85, § 10), que não se confunde com o cancelamento da distribuição. Verba honorária que não é devida, porque não prevista no artigo 85 do Código de Processo Civil. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1020007-81.2019.8.26.0114; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024)*

*“Apelação – Sentença que indeferiu a petição inicial, julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, em razão do não recolhimento das*

*custas iniciais, além da inclusão do valor em dívida ativa – Inadmissibilidade – A consequência prevista para o não recolhimento das custas iniciais é o cancelamento da distribuição, sem a imposição de outros ônus à parte autora – Inteligência do art. 290, do CPC - Precedentes. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1004894-40.2022.8.26.0322; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 13/06/2023).*

Com efeito, a r. sentença deve ser reformada para afastar a condenação da ré reconvinte ao pagamento das verbas de sucumbência, ainda que diante da apresentação de resposta da parte reconvinde em virtude do erro de procedimento ao determinar a intimação da parte antes de emendada a petição inicial mediante recolhimento da taxa judiciária correspondente, como motivado.

Passa-se ao exame da ação principal, que visa à revisão do contrato de locação de bem imóvel não residencial firmado pelas partes, figurando a autora como locatária e a ré, locadora.

As longas razões recursais da autora visam, em síntese, ao reconhecimento do cerceamento de defesa pela privação da oportunidade de obter esclarecimentos do perito judicial e da presença de erros técnicos relevantes que tornam imprestável o resultado do parecer que ratificou a adequação do valor de locação (fls. 1071/1092).

Nos termos do artigo 477, §2º, I e II, do Código de Processo Civil, havendo “*divergência ou dúvida*” compete ao perito prestar os esclarecimentos necessários para saná-la, assim como se manifestar sobre a divergência do laudo apresentado pelo assistente técnico da parte.

No caso, a autora apresentou questionamentos a fls. 937/941, que

resultou na manifestação complementar do perito.

Tanto o laudo pericial primário (fls. 466/504) quanto as informações complementares (fls. 942/947) são suficientes para se reconhecer, com exatidão, os critérios técnicos adotados para a conclusão de que o aluguel não deve ser revisado, porque não apresenta qualquer discrepância com os valores de locação adotados pelo mercado imobiliário. Confira-se:

*“A metodologia foi adequadamente apresentada no Laudo Pericial, mas para reforço no esclarecimento, embora a NBR 14653-2 não estabeleça um número mínimo específico de elementos amostrais para o Método Comparativo Direto de Mercado por Tratamento de Fatores, ela indica que a quantidade e a qualidade desses elementos são fundamentais para determinar o grau de fundamentação do laudo avaliatório. Isso implica uma orientação indireta sobre a necessidade de coletar uma amostra representativa e adequada para uma análise confiável. Os elementos amostrais utilizados, bem como os cálculos de adequação e homogeneização, permitiram excelente resultado apresentado no laudo pericial, estando dentro dos graus de fundamentação (Grau II) e precisão (Grau III) exigidos.”* (fls. 942/943).

*“Conforme já apresentado no Laudo Pericial, às fls.488 dos autos, a Associação Comercial de São Paulo, que se baseia na cartilha Plano de Mix divulgada pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), que também está reproduzida na Cartilha de Diretrizes Básicas para Avaliações de Locações em Shoppings Centers (IBAPE/SP), diz que Semi-Âncora são lojas entre 500 e 999m<sup>2</sup> de área de venda. Portanto, as informações referentes a este “quesito complementar” já haviam sido apresentadas no corpo do Laudo Pericial, não havendo justificativa para reapresentação. (...)”*

***Peço atenção ao ilustre Assistente Técnico, onde ratificamos a resposta ao Quesito 2 dos Autores, apresentada no Laudo Pericial, mostrando que, em***

*conformidade com a cartilha Plano de Mix 2022/2023 da ABRASC, a área adotada para ENQUADRAMENTO do imóvel avaliando como Megaloja foi de 442,14m<sup>2</sup>, que corresponde a sua área de venda. Para o cálculo do valor de locação foi considerada a área de 609,27m<sup>2</sup>, correspondente à área de venda de 442,14m<sup>2</sup>, localizada no pavimento inferior, mais 167,13m<sup>2</sup>, equivalente a 50% da área de estoque de 334,26m<sup>2</sup>, localizada no pavimento superior.” (fl. 943 - grifado).*

*“Para a elaboração desta análise, empregaram-se os mesmos elementos amostrais previamente utilizados em processos de revisão de locação comercial, **de acordo com o consenso estabelecido entre os assistentes técnicos das partes envolvidas**, antes do início das atividades periciais. A decisão de manter os critérios técnicos utilizados anteriormente foi motivada pela limitação de amostras disponíveis no mercado que atendessem aos requisitos da norma técnica vigente, incluindo aspectos relacionados aos valores de mercado.” (fl. 944 - grifado)*

*“O enquadramento do porte da loja, entre outras características, considera **a área de vendas da loja**. Desta forma, por favor, reportar-se a à resposta ao Quesito No.03.” (fl. 945 - grifado).*

*“A cartilha mencionada pelo nobre Assistente Técnico recomenda o comparativo com amostras homogêneas até o limite de amplitude de 50%. Entretanto, diz, também, 'se persistir a escassez de elementos, recomenda-se a justificativa técnica da eventual extrapolação do limite'. O resultado obtido ficou dentro do estabelecido pela norma técnica NBR 14653-2 e pela Cartilha de Diretrizes Básicas para Avaliações de Locações em Shoppings Centers (IBAPE/SP).” (fl. 946).*

Tem-se, com isso, que o laudo pericial complementar, para sanar as divergências/dúvidas da autora, reitera a classificação da área locada segundo a metragem

da área de venda, bem como a adoção de critérios ajustados previamente com os assistentes técnicos das partes, sobretudo, pela falta de amostras disponíveis segundo a norma técnica aplicável, o que inclui o denominado conceito de “*externalidade positiva*”.

A conclusão do perito de que determinados quesitos estão prejudicados é correta, a exemplo dos quesitos 05, 07/09, 11 e 13/14 (fls. 944/947), seja porque impertinentes para a conclusão dos trabalhos na medida em que não se mostra útil discorrer sobre características de imóveis que fogem ao objeto da perícia, seja porque inexistem elementos técnicos para concluir que o perito adotou, como insiste a autora, elementos comparativos discrepantes de sua atividade comercial em *shopping center*; já que não há fundamentos para sua classificação como loja âncora ou mesmo semi-âncora, seja porque a não consideração do conceito de “*externalidade positiva*” tem motivação no ajuste prévio dos critérios entre perito e os assistentes técnicos de ambas as partes, como esclarecido acima.

Os questionamentos posteriores da autora, fls. 956/973, que repercutem nas razões recursais, estão devidamente esclarecidos ao longo dos pareceres técnicos constantes do processo, como se observa pela análise atenta dos laudos, os quais evidenciam os métodos adotados e elucidam os critérios utilizados para sua conclusão, como determinado pelo artigo 473 do Código de Processo Civil.

Ao comentar referido artigo, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que “*esse dispositivo cria uma metodologia para que o perito exponha seu raciocínio. Os incisos que compõem o caput do CPC 473 indicam os capítulos mínimos que devem constituir o documento, os quais, por sua vez, permitirão ao juiz analisar a situação envolvida na perícia de forma clara e decidir com tranquilidade*” (Código de Processo Civil Comentado, Re-vista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, p. 1103).

Relevantes os esclarecimentos de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart sobre o tema:

*“Por isso, estabelece o código que o laudo deva conter o objeto da perícia, ou seja, aquilo sobre que incidiu a prova pericial, a análise feita pelo expert, o método empregado e as respostas aos quesitos apresentados. Entenda-se esses requisitos como a imposição para que o perito esclareça o tema da prova pericial e a abordagem feita, esclarecendo por quais razões aquela abordagem é a melhor para a finalidade buscada. Depois disso, devem ser respondidas as perguntas formuladas (quesitos propostos) pelos vários sujeitos do processo.*

*Enfim, o que se espera do laudo é que, efetivamente, ele seja compreensível para o leigo, de modo a atingir a finalidade da prova.”* (Comentários ao Código de Processo Civil, artigos 381 ao 484, Revista dos Tribunais, 1. ed. em e-book baseada na 1. ed. impressa).

Verifica-se que a perita deve contribuir para a formação da prova, esclarecendo os fatos técnicos pertinentes para a resolução do mérito da ação, o que, frise-se, foi observado.

A reiterada insistência da autora revela, a rigor, mero inconformismo decorrente do resultado desfavorável que motivou a improcedência do pedido revisional de aluguel. Não há, portanto, violação a direito fundamental da autora ao contraditório e ampla defesa.

Acrescente-se que, diante da consistência do laudo técnico, não há razão para que haja substituição do perito nomeado, ou mesmo de esclarecimento do expert em audiência de instrução e julgamento, como argumenta a autora (fls. 1072, 1074 e 1087/1088).

Rejeita-se, portanto, o alegado cerceamento de defesa, ratificando a regularidade da produção da prova pericial que fundamenta a improcedência do pedido de revisão de aluguel.

Assim, fica reformada em parte a r. sentença, apenas para afastar a condenação da ré reconvinte ao pagamento das verbas de sucumbência, como motivado.

A incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, atende à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e visa a inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada (Superior Tribunal de Justiça, Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.792.433/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/9/2019, DJe de 5/9/2019).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que os honorários recursais exigem, cumulativamente, (i) decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, (ii) recurso não conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiada e (iii) preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o juízo de origem:

*“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. POSSIBILIDADE. ART. 85. § 11, DO CPC/2015. CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE RAZÕES QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA . Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, é cabível a majoração da verba honorária sucumbencial, quando o recurso não for conhecido integralmente ou for desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Agravo interno improvido.” (Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.158.578/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023).*

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 12% do valor atualizado da causa.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

*“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.”* (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso da autora reconvinde e **dá-se** provimento ao recurso da ré reconvinde.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**