



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013343-40.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é apelado TIM S/A.

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 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) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1013343-40.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. DE SANTO AMARO

APELANTE: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.

APELADA: TIM S. A.

VOTO Nº 54.741

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. ENCARGOS DA SUCUMBÊNCIA CARREADOS À RÉ. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PROPOSTA DA AUTORA DISTANTE DO ALUGUEL ADOTADO NA SENTENÇA E QUE MAIS SE APROXIMOU DO PROPOSTA PELA RÉ. PRECEDENTES DO STJ. ENCARGOS DA SUCUMBÊNCIA QUE DEVEM SER SUPTADOS PELA AUTORA. RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou parcialmente procedente ação renovatória de contrato de locação, renovando o contrato por mais cinco anos, fixando o aluguel mínimo mensal em R\$ 97.800,00 e condenando a requerida ao pagamento integral das custas e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformada, a ré sustenta a necessidade de reforma da sentença, no que se refere à condenação em verbas sucumbenciais, argumentando que não houve resistência quanto ao pleito renovatório, mas apenas discordância sobre o valor locatício proposto pela apelada. Destaca que sua oferta na contestação (R\$ 98.809,35) foi próxima ao valor fixado na sentença, enquanto a proposta da apelada (R\$ 80.400,00) revelou-se distante do montante arbitrado. Assim, defende que a apelada foi a real

sucumbente, tendo ajuizado a ação com um pedido desproporcional à realidade do mercado. Invoca o princípio da causalidade, sustentando que não deu causa à ação, uma vez que a resistência à renovação nos termos pretendidos pela autora era legítima. Apresenta precedentes jurisprudenciais que estabelecem que a sucumbência deve recair sobre a parte cuja proposta se distanciou mais do valor fixado judicialmente. Dessa forma, requer a reforma da sentença, a fim de que a apelada seja condenada ao pagamento integral das verbas sucumbenciais, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Não houve resistência da apelante ao pedido de renovação do contrato, tendo apenas divergido quanto ao valor locatício. A proposta na contestação (R\$ 98.809,35) estava próxima ao valor fixado pelo juízo (R\$ 97.800,00), enquanto a proposta inicial da autora (R\$ 80.400,00) revelou-se inferior ao montante arbitrado, razão pela qual a apelada foi a real sucumbente.

Além disso, a apelante não se opôs à manutenção do fiador, requerendo apenas a intimação da autora para apresentação da declaração de aceitação dos encargos da fiança, conforme dispõe o artigo 71, inciso VI, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Tal pedido não configura resistência ao pleito renovatório, mas mera observância dos requisitos legais, de forma que não se justifica a imposição das verbas sucumbenciais em seu desfavor.

O princípio da causalidade deve orientar a distribuição das despesas processuais. No caso em exame, a necessidade do ajuizamento da ação decorreu da proposta inicial desproporcional da autora, que pleiteava aluguel inferior ao de mercado, e não da conduta da ré, que apresentou uma contraproposta próxima ao valor judicialmente fixado. Nesse sentido a jurisprudência há muito consolidada pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Além dos precedentes transcritos nas razões recursais (Resp 466.780 e REsp 85.909), merecem destaque, ainda, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PERÍCIA. NULIDADES. AUSÊNCIA. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

1. Para o acolhimento das teses de nulidade, seria imprescindível exceder os fundamentos do acórdão vergastado e adentrar no exame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Na ação renovatória, havendo um decaimento parcial das pretensões de autor e réu, considera-se lide de mero acerto. Na hipótese dos autos, o valor locatício fixado foi superior ao pleiteado na inicial, sendo devido o pagamento das custas e honorários advocatícios pela parte autora.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 826.703/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/8/2017, DJe de 18/8/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. VALOR OFERTADO MUITO INFERIOR AO ESTIPULADO NA SENTENÇA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

- Conforme se observa nos autos, o ora agravante deu causa ao ajuizamento da ação ao oferecer condições de pagamento tidas por inaceitáveis tanto pelo agravado, como pela sentença de primeiro grau.

- Não há falar, in casu, de sucumbência recíproca. Aplica-se, com relação aos honorários, o princípio da causalidade.

-Agravo improvido.

(AgRg no REsp n. 740.018/MG, relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa, Sexta Turma, julgado em 15/12/2005, DJ de 13/2/2006, p. 858.)

Processual Civil. Recurso Especial. Locação. Ação Renovatória.

Fixação de Valores Locatícios. Matéria de Fato. Impossibilidade de Discussão. SÚMULA Nº 07/STJ.

- Se a análise da pretensão deduzida no apelo nobre requer a revisão de matéria de fato, incide da Súmula nº 07 desta Corte, como óbice ao conhecimento de Recurso Especial.

- Em sede de ação renovatória, as despesas e honorários são devidos pelo autor na hipótese em que este oferece valores locatícios em valores muito abaixo dos fixados em juízo.

- Agravo Regimental desprovido.

(AgRg no Ag n. 224.564/SP, relator Ministro Vicente Leal, Sexta Turma, julgado em 16/12/1999, DJ de 14/2/2000, p. 84.)

Isto posto, voto pelo provimento do recurso de apelação para inverter o ônus da sucumbência, condenando a apelada ao pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

SÁ DUARTE, Relator