



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416481

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039833-25.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO, é apelado ARTHUR LUDGREN TECIDOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.924

Apelação nº 1039833-25.2021.8.26.0114

Comarca: Campinas (2ª Vara Cível)

Apelante: Condomínio Shopping Parque D. Pedro (réu)

Apelada: Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas (autora)

Juiz(a) prolator(a): Fernanda Pereira de Almeida Martins

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. LOJA EM SHOPPING CENTER. DIVERGÊNCIA APENAS QUANTO AO VALOR DO ALUGUEL. RENOVAÇÃO PELO VALOR PROPOSTO PELA LOCATÁRIA, MAIOR DO QUE O APURADO EM PERÍCIA. CABIMENTO. CLÁUSULA DE REAJUSTE SEM REDUÇÃO DO ALUGUEL. VALIDADE. SUCUMBÊNCIA: DISCIPLINA QUE DEVE CONSIDERAR O LOCADOR VENCIDO NA AÇÃO. RECURSO DO LOCADOR PARCIALMENTE PROVIDO.

1. CASO EM EXAME:

Ação renovatória de locação de loja em shopping center. Divergência circunscrita ao valor do aluguel e honorários advocatícios. Recurso apenas do locador, insistindo na majoração do valor do aluguel e dos honorários de sucumbência.

2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Definir se o juiz pode fixar valor do aluguel menor do que o ofertado pela locatária na petição inicial. Estabelecer qual o critério adequado para fixação dos encargos de sucumbência.

3. RAZÕES DE DECIDIR:

3.1. Nas ações renovatórias de locação comercial o juiz não está adstrito aos valores propostos pelas partes, mas deve prestigiar os termos do contrato.

3.2. Valor proposto, superior ao apurado na perícia, que deve nortear a fixação, porque o contrato tem cláusula de renovação sem redução de aluguéis.

3.3. Locador que pretendia valor maior, vencido. Circunstância que reflete nos encargos de sucumbência. Majoração da verba honorária descabida na hipótese.

4. DISPOSITIVO:

Recurso do réu parcialmente provido. Sentença reformada em parte apenas para adequar o valor do aluguel ao ofertado pela locatária.

Apelação interposta pelo réu contra a r. sentença de fls. 576/583, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente ação renovatória de locação comercial de loja em shopping center, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

Posto isso, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para determinar a renovação da locação para o período com início em 1.4.2022 e término em 31.3.2027, que passará a ter como valor locativo real o importe de R\$ 117.900,00, observadas as demais cláusulas do contrato original, devendo eventuais diferenças dos aluguéis vencidos serem executadas nos próprios autos desta ação, e pagas de uma só vez, com acréscimo de correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, a contar de cada vencimento, e de juros de mora, de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta sentença. Dada a sucumbência recíproca, eis que não foram acolhidos os valores indicados pelas partes, condeno parte autora e parte ré no pagamento de metade das custas e despesas processuais, observada a decisão de fls. 290. Ainda, condeno as partes ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em R\$ 8.000,00, nos termos do artigo 85, parágrafo 8º, do CPC, os quais deverão ser acrescidos de correção monetária a partir desta sentença e juros demora a partir do trânsito em julgado.

Recurso do réu sustentando que a sentença padece de vício *ultra petita*, pois fixou locativo mensal de R\$ 117.900,00, valor inferior ao oferecido pela própria locatária. Argumenta que a proposta da apelada para a renovação da locação foi de R\$ 124.670,31, que deve ser somada aos encargos comuns e fundo de promoção, totalizando R\$

158.988,74. *Requer* também a adequação da fixação dos honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. (fls. 629/641).

Contrarrazões a fls. 647/654.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 642/643).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela reforma parcial da r. sentença de fls. 576/583, para fixar o aluguel mensal a partir da data da renovação *pelo valor proposto na petição inicial*.

2. Síntese da demanda:

2.1. Em 13/11/2013 *a autora locou do réu* espaço para loja em *shopping center*, pelo prazo de 10 anos, e pediu a *renovação da locação por mais cinco anos*, ofertando o pagamento mensal de R\$ 158.989,82, *englobando aluguel, encargos comuns e fundo de promoção* (fls. 3).

2.2. O *réu-locador* concordou com a *renovação da*

locação, mas discordou do valor oferecido, pedindo majoração do aluguel mínimo para R\$ 130.903,83, mais os encargos comuns de R\$ 33.231,76, além do fundo de promoção e propaganda de R\$ 1.086,67, totalizando R\$ 165.222,26 (fls. 255).

2.3. Baseando-se no laudo pericial, a i. Magistrada fixou os aluguéis em R\$ 117.900,00, com o que não concorda o *réu-locador*, ao argumento de que *referido valor é inferior ao ofertado pela autora-locatária na petição inicial*, insistindo na fixação da contraprestação global pelo valor mínimo de R\$ 165.222,26, e majoração da verba honorária, ***no que tem parcial razão.***

3. Particularidades do caso:

3.1. Embora a *locatária* tenha feito proposta de pagar valor mensal certo de R\$ 158.989,82 englobando o *aluguel, encargos comuns e fundo de promoção* (fls. 3), *a nobre magistrada deliberou apenas pela fixação do valor correspondente ao aluguel*, que fixou em R\$ 117.900,00 (fls. 582), preservando as demais cláusulas do contrato, o que induz obrigação de pagar *separadamente* os demais encargos contratuais.

3.2. Contra tal critério de renovação da locação as partes não se insurgiram, e como o art. 1.013, *caput*, do CPC, estabelece que *a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada*, somente sobre a questão decidida, qual seja, sobre o *valor do aluguel*, esta Turma Julgadora poderá se pronunciar.

3.3. Na medida em que a autora *propôs* pagar a quantia de R\$ 158.989,82, *incluindo aluguel, encargos comuns e fundo de promoção* (fls. 3), e considerando que os valores referidos *pela ré* como acessórios (R\$ 33.231,76 a título de encargos comuns e R\$ 1.086,67 a título de fundo de promoção e propaganda; fls. 255), *não foram impugnados*, e vêm sendo pagos ordinariamente, a *conclusão lógica* é que a *contraprestação pertinente ao aluguel* corresponde a R\$ 124.671,39. A questão é *matemática*, não jurídica, o que dispensa maiores considerações.

4. Da adequação do valor correspondente ao aluguel.

4.1. O fato de a i. magistrada haver fixado aluguel de valor diferente dos encaminhados pelas partes *não induz nulidade*, porque *nas ações renovatórias de locação comercial o juiz não está adstrito aos valores propostos pelas partes*.

4.2. Contudo, *em que pese o respeito que merece o entendimento adotado na r. sentença*, o valor fixado pela i. magistrada (R\$ 117.900,00; fls. 582) *não está correto*, devendo prevalecer a *proposta* contida na petição inicial (R\$ 124.671,39), porque, a despeito de o perito haver estimado valor menor para a locação, o contrato tem *cláusulas de reajuste do aluguel, sem redução*: cláusulas 5.5 (fls. 16); 7.1 e 7.2 (fls. 17) que precisam ser respeitadas.

Assim deve ser porque vige no direito brasileiro a *liberdade contratual* (art. 421, *caput*, do Código Civil), e o legislador estabeleceu expressamente que *nas relações contratuais privadas*,

prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, nos precisos termos do *parágrafo único* do mencionado art. 421 do CC [*\(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019\)*](#).

4.3. Aliás, conforme demonstrado a fls. 598/599, a locatária vem pagando aluguel mínimo de R\$ 124.670,31, além de encargos comuns, no valor de R\$ 33.231,76 (fls. 602) e fundo de promoção de R\$ 1.086,67 (fls. 604), valor que totaliza R\$ 158.988,74, como proposto na petição inicial, sem notícia de que tal represente qualquer desequilíbrio contratual.

4.4. Depreende-se que, a despeito do valor menor apontado pelo perito, *a autora entendeu adequado o valor proposto na petição inicial, no contexto do negócio jurídico*, especialmente garantia de preservação do espaço comercial locado e outras vantagens comerciais que seguramente motivaram a propositura.

4.5. Neste cenário, impõe-se o *provimento parcial* do recurso do locador para que a *contraprestação correspondente ao aluguel mensal* seja fixada em R\$ 124.670,31, como proposto pela locatária, nada justificado, por outro lado, a fixação pelo valor pretendido pelo locador (R\$ 130.903,83), que não encontra ressonância na prova dos autos, especialmente no laudo pericial de fls. 512/535, que aponta valor de mercado bem menor.

5. Quanto à verba honorária. Preservação:

5.1. Não procede o inconformismo manifestado na apelação quanto à *verba honorária* fixada na r. sentença porque, *a bem da verdade*, o réu-locador foi vencido na demanda, na medida em que a resistência que apresentou na contestação ao valor do aluguel *não foi acolhida*.

5.2. Quem *venceu a causa* foi a autora (que obteve a renovação da locação pelo valor que propôs), de forma que, *a rigor*, os encargos sucumbenciais deveriam ter sido impostos *integralmente ao réu*. Não obstante, mantém-se a deliberação adotada pela magistrada sobre os encargos sucumbenciais, *para que o julgamento da Câmara com incorra em alteração para pior*.

5.3. A pretensão da autora no sentido de que os honorários sejam alterados *em favor dela* também não pode ser acolhida, porque manifestada em *contrarrazões* ao recurso de apelação (fls. 660), e não pela via recursal adequada (apelação ou recurso adesivo), e não se pode perder de vista que *somente cabe alteração de decisão de primeiro grau se questionada por meio de recurso*.

Ainda que se considere a questão relativa aos encargos sucumbenciais como *matéria de ordem pública*, incabível na hipótese de alteração, porque, como pontuado, *vedada a reforma in pejus* da decisão questionada.

Pelo exposto, dou provimento parcial ao recurso apenas para estabelecer que o valor do aluguel mínimo a partir da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

renovação da locação é R\$ 124.670,31, além de encargos comuns e fundo de promoção de promoção, nos termos do contrato.

PAULO ALONSO

Relator