



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

1

Registro: 2019.0001041032

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1002115-32.2018.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DIAGNÓSTICOS DA AMÉRCIA S/A, é apelado PAULA YAMMINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento 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 FRANCISCO CASCONI (Presidente) e JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

2

Apelação Cível nº 1002115-32.2018.8.26.0006 (Digital)
Comarca : São Paulo – FR da Penha de França – 1ª Vara Cível
Juiz (a) : Álvaro Luiz Valery Mirra
Apelante : DIAGNÓSTICO DA AMÉRICA S.A. (“DASA”) [empresa-autora]
Apelada : PAULA YAMMINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA. (ré)

Voto nº 30.071

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL CUMULADA COM PEDIDO PROVISÓRIO. CONTRATO IMOBILIÁRIO QUE, POR TERMO ADITIVO CELEBRADO EM MOMENTO POSTERIOR AO ORIGINAL, NOVAS REGRAS E CONDIÇÕES FORAM REPACTUADAS, AMOLDANDO-SE AO MODELO DENOMINADO BUILT TO SUIT (BTS). RECONHECIMENTO DESSA OPERAÇÃO. OBRA EXECUTADA NOS IMÓVEIS ALUGADOS DE AMPLA REESTRUTURAÇÃO, COM DIVERSAS MELHORIAS REALIZADAPELA RÉ (LOCADORA) PARA PROPICIAR PLENO ATENDIMENTO À ATIVIDADE PROFISSIONAL DESEMPENHADA PELA AUTORA (LOCATÁRIA). FATO INCONTROVERSO. AMPLIAÇÃO DO PRAZO DA LOCAÇÃO E REAJUSTE DO ALUGUEL. ANUÊNCIA DAS PARTES AO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. *No caso em julgamento, impossível não reconhecer, com o termo aditivo ao contrato de locação celebrado entre as partes, a figura do modelo “Built to Suit”. Isso porque ampla reforma nos imóveis alugados foram realizadas para possibilitar melhor adaptação, além de benfeitorias, tudo para atender a atividade social desempenhada pela autora, sem arcar com nenhum custo para a execução da obra completa. Essas novas disposições em proveito da autora redefiniram o prazo de vigência da locação e o valor dos aluguéis, elementos gerais que, por certo, envolvem as questões desse tipo de contrato.*

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DENOMINADO BUILT TO SUIT (BTS). RECONHECIMENTO, NO CASO. REVISÃO DO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

3

VALOR DO ALUGUEL POR ARGUIÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA AFASTADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. *Malgrado não tenha declarado expressamente a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, em verdade, quando a autora se propôs, no ato da assinatura, a cumprir as obrigações previstas no termo aditivo ao contrato, a ré, por sua vez, assumiu o encargo de adimplir com sua parte nesse instrumento particular, o que foi cumprido. Invocar, em momento posterior, a revisão do valor do aluguel, viola, sim, os termos escritos da contratação pactuada livremente, não admitindo correção judicial por alegada onerosidade excessiva de uma das partes. Ademais, a impossibilidade de revisão do valor do aluguel resulta, também, da própria natureza das obrigações contraídas por ambas as partes e pela finalidade do aluguel ajustado não apenas a remunerar o uso do imóvel, como também a compensar as despesas realizadas pela ré com a reforma substancial do prédio locado.*

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DECORRENTES DA SUCUMBÊNCIA DA AUTORA. PEDIDO DE REEXAME POR CONSIDERAR ELEVADA E ALTERAÇÃO DO ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA REGRA GERAL PREVISTA NO ART. 85, §2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSO IMPROVIDO. *A fixação por equidade pleiteada pela autora, a título de honorários advocatícios, é regra subsidiária, segundo dispõe o art. 85, §8º, do CPC, não podendo ser utilizada neste caso. A linha obrigatória a ser seguida, em termos de estipulação de honorários advocatícios pela sucumbência da autora na demanda, observa entre a tarifa mínima e a máxima prevista no art. 85, §2º, do CPC, sobre o valor atualizado da causa.*

DIAGNÓSTICO DA AMÉRICA S.A.

(“DASA”) ajuizou ação revisional de aluguel cumulada com pedido de aluguel provisório em face de **PAULA YAMMINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Por r. sentença de fls. 310/314,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

4

aclarada por decisão de fls. 329/330, adotado o relatório, o douto Juiz, julgou improcedente a demanda. Pela sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformada, a autora interpôs recurso de apelação. Em resumo, negou que o contrato de locação celebrado entre as partes aqui litigantes reúne características denominada de “*Bullt to Suit*” (BTS). Na cláusula 2.1. do contrato, a locadora cedeu o imóvel, por meio de locação, para o exercício da atividade social, sem ressalva de construção ou reforma para adaptação às eventuais necessidades da locatária. Sucede que, transcorrido 03 (três) anos de vigência, a ré, por deliberação própria, decidiu implementar uma reforma no imóvel alugado para solucionar questões relacionadas à edificação, valorizar o preço de mercado e alcançar melhor valor locatício, segundo o aditivo (fl. 17). Defende que a cláusula 7.1. do aditivo não expressa outro sentido senão a de mero reajuste do valor do aluguel. Asseverou que a permanência no imóvel só seria possível se houvesse garantias de que a obra realizada atendesse de fato a prática das atividades profissionais (cláusula 4.2. do aditivo). A renúncia manifestada sobre revisão do valor locativo foi apenas da ré (cláusula 7.2. do aditivo). Isso rompe qualquer obstáculo para que a recorrente postule a revisão do aluguel, nos termos do art. 54-A, §1º, da Lei nº 8.245/1991. A interpretação, no caso da renúncia, não é ampliativa, mas restritiva, consoante regra do art. 114 do Código Civil (CC). Apresentou jurisprudência. Havendo discrepância entre o aluguel vigente e o praticado pelo mercado, possível pleitear sua revisão. Subsidiariamente, requereu o reexame do valor dos honorários advocatícios, pois, mantida a base de cálculo tarifária de 10% sobre o valor da causa, o *quantum* fixado será bastante elevado (=R\$152.685,99). O trabalho dos advogados da parte adversa consistiu na contestação e petição de especificação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

5

provas; não houve audiência de instrução. Recomenda-se a fixação por equidade (fls. 332/345).

Em contrarrazões, a ré defendeu a manutenção da r. sentença proferida. O contrato firmado segue a modalidade “BTS”. A recorrida comprometeu-se a modificar o imóvel alugado segundo os interesses da recorrente e, em contrapartida, estabeleceu valor mais elevado da locação, bem como a dilação do prazo de vigência do contrato. Exigências feitas pela recorrente para adequar a obra a sua atividade profissional, o acréscimo de 20 anos de vigência, o valor atribuído à locação, se amoldam às características desse tipo de contrato. Se a recorrente discordasse dessa negociação, não deveria ter assinado o aditivo ao contrato de locação. Aceitou seus termos com plena ciência. A questão da renúncia ao direito de revisão, figura não expressada pela recorrente, não induz necessariamente contradição com os fundamentos da sentença. É que, definidos os elementos do contrato “BTS”, a revisão do valor do aluguel afronta o princípio da livre estipulação prevista no aditivo do contrato. Os honorários advocatícios não merecem ser revisados. Aplicou-se corretamente o art. 85, “caput” c.c. §2º, do CPC. A fixação por equidade é subsidiária. Apresentou jurisprudência (fls. 350/363).

Ambas as partes manifestaram oposição ao julgamento virtual (fls. 369 e 373). A autora informou não se opor à designação de audiência de conciliação (fl. 369).

É o relatório.

1.-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

6

Não realizada no Juízo de origem, a composição consensual entre as partes poderá ser feita a qualquer tempo, independente da realização da audiência específica nesta Corte.

2.-

Os imóveis alugados pela autora objeto do contrato de locação *sub judice* estão localizados na Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1.793 (no contrato de locação consta a descrição completa dos terrenos às fls. 07/08).

Locação não residencial, os imóveis foram alugados pelo prazo de 10 anos, tendo vigência em 20/12/2011 e término em 19/12/2021, para o exercício das atividades da autora de laboratório e serviços do gênero, especialmente para análise clínica, anatomia patológica, exames de diagnósticos por imagem, métodos gráficos e pesquisas médicas (cláusulas 2.11 e 3.1. – fls. 08/09).

Em 20/05/2013, as partes resolveram acrescentar ao contrato um termo aditivo particular estipulando novas regras e condições que foram plenamente aceitas (fls. 16/22).

A rigor, as partes se dispuseram a realizar uma ampla reforma estrutural no imóvel, com diversas melhorias, mas a cargo da ré, tudo para atender a finalidade social da autora. Em contrapartida, readequaram o valor dos locativos e o prazo da locação para mais 10 anos, além de outras com garantias pela execução e manutenção da obra inclusive no seu curso.

Constou na r. sentença:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

7

“Como se pode perceber, dos termos da contratação celebrada resulta evidenciada a natureza do negócio jurídico “Built to Suit”, em que houve reformas expressivas no imóvel locado, realizadas com recursos exclusivos da ré (proprietária), segundo as necessidades e as especificações da autora (inquilina), buscando aquela primeira, com o valor mensal a ser pago (R\$ 95.000,00) por longo período de tempo (vinte anos), anualmente reajustado, simultaneamente, a recuperação dos investimentos destinados à adaptação do imóvel em favor da segunda e a remuneração pela utilização do prédio.” (fl. 312).

Dessa forma, impossível não reconhecer esse modelo de contrato denominado *Built to Suit* em que foram assegurados à autora com a reconstrução dos imóveis a mais ampla melhoria para o bom funcionamento da sua atividade profissional.

Prosseguindo, malgrado não tenha declarado expressamente a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, em verdade, quando a autora se propôs, no ato da assinatura, a cumprir as obrigações previstas no termo aditivo ao contrato, a ré, por sua vez, assumiu o encargo de adimplir com sua parte nesse instrumento particular, o que foi cumprido.

Agora, invocar, em momento posterior, a revisão do valor do aluguel, viola, sim, os termos escritos da contratação pactuada livremente, não admitindo correção judicial por alegada onerosidade excessiva de uma das partes.

Um dos elementos intrínsecos desse tipo de contrato “BTS” tem por finalidade garantir ao locador o retorno do seu investimento amplamente conhecido pela autora no ato da contratação (item iii – fl. 17).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

8

A propósito, fundamentou o douto Juiz na sentença:

“Contudo, a impossibilidade de revisão do valor do aluguel, para a autora, resulta, no caso, da própria natureza das obrigações contraídas por ambas as partes e pela finalidade do aluguel ajustado, destinado, como visto, não apenas a remunerar o uso do imóvel como também a compensar as despesas realizadas pela ré com a reforma substancial do prédio locado.” (fls. 313/314).

3.-

No que tange aos honorários advocatícios pela sucumbência, a fixação orienta-se pela regra geral prevista no art. 85, “caput”, c.c. §2º, do CPC, lembrando que o arbitramento equitativo (art. 85, §8º, do CPC) só é possível quando não estiverem presentes as situações indicadas na norma processual citada.

Nesse sentido, decidiu o C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. JUÍZO DE EQUIDADE NA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. NOVAS REGRAS: CPC/2015, ART. 85, §§ 2º E 8º. REGRA GERAL OBRIGATÓRIA (ART. 85, § 2º). REGRA SUBSIDIÁRIA (ART. 85, § 8º). PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL PROVIDO. SEGUNDO RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. O novo Código de Processo Civil - CPC/2015 promoveu expressivas mudanças na disciplina da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na sentença de condenação do vencido. 2. Dentre as alterações, reduziu, visivelmente, a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses nas quais cabe a fixação dos honorários de sucumbência por equidade, pois: a) enquanto, no CPC/1973, a atribuição equitativa era possível: (a.I) nas causas de pequeno valor; (a.II) nas de valor inestimável; (a.III) naquelas em que não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

9

houvesse condenação ou fosse vencida a Fazenda Pública; e (a.IV) nas execuções, embargadas ou não (art. 20, § 4º); b) no CPC/2015 tais hipóteses são restritas às causas: (b.I) em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando (b.II) o valor da causa for muito baixo (art. 85, § 8º). 3. Com isso, o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria. 4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). 5. A expressiva redação legal impõe concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo. 6. Primeiro recurso especial provido para fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido. Segundo recurso especial desprovido.” (REsp nº 1.746.072/PR, SEGUNDA SEÇÃO, Relator para acórdão, Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 13/02/2019; Dje de 29/03/2019).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

10

4.-

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso** interposto pela autora e, levando em consideração a fixação realizada na instância de origem e o trabalho adicional realizado em contrarrazões, majora-se os honorários advocatícios em prol dos advogados da ré para 11% (onze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator