

Apelação Cível nº 0023581-02.2020.8.19.0014

APELANTE: CDG CENTRO COMERCIAL LTDA

APELADO: VIA VAREJO S.A.

RELATOR: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. SUCUMBÊNCIA. *DISTINGUISHING*. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA RÉ/APELANTE. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível da parte ré com o objetivo de reforma parcial da sentença, para que a autora/apelada seja exclusivamente condenada ao pagamento das custas judiciais e dos honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão controvertida consiste em analisar se, no caso concreto, deve apenas a parte autora/apelada ser condenada ao pagamento das custas judiciais e dos honorários sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. De início, esclareço que o presente apelo merece provimento. 4. Cinge-se a controvérsia recursal à condenação da ré/apelante ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência arbitrados de forma recíproca. 5. Por um lado, a recorrente pugnou pela redistribuição os ônus sucumbenciais, de modo que a autora/recorrida arque integralmente com tais encargos, uma vez que o arbitramento judicial do aluguel em patamar próximo ao sugerido pela ré demonstraria que a pretensão autoral foi excessiva. 6. Noutro giro, defender a apelada o acerto do decisum,



sob o fundamento de que ambas as partes teriam sucumbido. **7.** Sobre o ponto, insta salientar que o artigo 86, caput, do Código de Processo Civil prevê que “se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas”. **8.** No que tange à fixação dos ônus sucumbenciais nas ações renovatórias, a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça orienta que, caso a discussão se limite ao arbitramento do valor do aluguel, a demanda assume caráter de mero acerto, o que ensejaria a repartição proporcional dos encargos. **9.** Contudo, o caso em exame comporta uma distinção (distinguishing) necessária. **10.** Da análise dos autos, verifica-se que o laudo pericial constatou que o valor do aluguel devido aos imóveis semelhantes ao objeto da lide é de R\$ 53.894,02 (cinquenta e três mil oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos), conforme laudo de fls. 744/783, montante que se aproxima substancialmente da oferta da ré/locadora (R\$ 51.465,79), e destoa drasticamente da proposta da autora/locatária (R\$ 39.390,05). **11.** Além disso, cumpre ressaltar que não houve resistência da parte ré, ora apelante, quanto ao direito à renovação do contrato de locação comercial, de modo que a controvérsia, como já esclarecido, limitou-se a fixar o valor adequado para o aluguel. **12.** Destarte, impõe-se a observância do parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil, com a condenação exclusiva da parte autora/apelada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários





advocatícios de sucumbência, em razão de a ré, ora apelante, ter sucumbido em parte mínima. Precedente deste E. Tribunal. **13.** Por fim, determino que a base de cálculos da verba honorária seja o proveito econômico obtido, consistente na diferença entre o valor locatício vigente à época da citação e o novo valor arbitrado na sentença, multiplicada pelo prazo renovatório, a ser apurado na fase de liquidação, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil e do entendimento deste E. Tribunal de Justiça. **14.** Conclui-se, pois, pelo forçoso provimento do recurso, com a reforma parcial do decisum.

IV. DISPOSITIVO E TESE

15. Apelação cível conhecida e provida.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de recurso de apelação interposto por CDG CENTRO COMERCIAL LTDA contra a sentença de fls. 919/921 – integrada pela decisão de fls. 943/944 de acolhimento parcial dos embargos de declaração opostos pela ora apelante –, ambas prolatadas pela juíza de direito Marianna Medina Teixeira, integrante do Grupo de Sentenças, cujos dispositivos foram assim lançados, respectivamente:

Ante o exposto, com base no art. 487, inciso I do CPC, JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral para renovar o contrato de locação celebrado entre as partes pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 26 de abril de 2021 e término em 25 de abril de 2026. Fixo o aluguel mensal em R\$

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





53.894,02 (cinquenta e três mil oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos), com incidência dos reajustes previstos no contrato anterior e observando as demais condições e cláusulas contratuais vigentes.

O termo a quo para incidência do novo valor do locatício será a data do término do contrato anterior pela correção do valor apurado pelo expert.

Sem prejuízo, condeno a ré às custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da renovação, nos termos do que preconiza o artigo 85, § 1º e §2º, do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se. Intimem-se.

Ante o exposto, ACOLHO PARCIALMENTE os embargos de declaração para que o antepenúltimo parágrafo da sentença embargada apresente a seguinte redação:

"Sem prejuízo, condeno as partes às custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido, nos termos do que preconiza o artigo 85, § 1º e §2º, do Código de Processo Civil, observada a proporção de 50% para cada parte, ante a sucumbência recíproca, na forma do art. 85, § 1º e §2º c/c o art. 86, ambos do CPC."

No mais, persiste a sentença tal como lançada. Frise-se que a autorização para execução da diferença dos aluguéis vencidos nos próprios autos da ação renovatória decorre de lei (art. 73 da Lei 8.45/91), não se caracterizando, portanto, omissão na sentença embargada.

Publique-se. Intimem-se.

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br





Razões recursais de fls. 949/954, em que a apelante sustentou ter a parte autora, ora apelada, sucumbido em maior parte, já que o aluguel mínimo mensal fixado pelo juízo *a quo* (R\$ 53.894,02) teria sido 37% acima da proposta autoral e 6% acima da contraproposta da parte ré/apelante. Neste sentido, defendeu ter sucumbido em parte mínima, motivo pelo qual seria aplicável à espécie o artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com a consequente condenação apenas da demandante/recorrida ao pagamento de despesas e honorários. Pleiteou, assim, o provimento do seu recurso para que a r. sentença seja reformada, com a determinação de que as custas judiciais e os honorários de sucumbência sejam integralmente devidos pela autora/apelada.

Contrarrazões de fls. 961/963, em prestígio à sentença.

É O RELATÓRIO.

O recurso preenche os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

De início, esclareço que o presente apelo merece provimento.

Cinge-se a controvérsia recursal à condenação da ré/apelante ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência arbitrados de forma recíproca.

Por um lado, a recorrente pugnou pela redistribuição os ônus sucumbenciais, de modo que a autora/recorrida arque integralmente com tais

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





encargos, uma vez que o arbitramento judicial do aluguel em patamar próximo ao sugerido pela ré demonstraria que a pretensão autoral foi excessiva.

Noutro giro, defender a apelada o acerto do *decisum*, sob o fundamento de que ambas as partes teriam sucumbido.

Sobre o ponto, insta salientar que o artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil prevê que “*se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas*”.

No que tange à fixação dos ônus sucumbenciais nas ações renovatórias, a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça orienta que, caso a discussão se limite ao arbitramento do valor do aluguel, a demanda assume caráter de mero acerto, o que ensejaria a repartição proporcional dos encargos.

Contudo, o caso em exame comporta uma distinção (*distinguishing*) necessária.

Da análise dos autos, verifica-se que o laudo pericial constatou que o valor do aluguel devido aos imóveis semelhantes ao objeto da lide é de R\$ 53.894,02 (cinquenta e três mil oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos), conforme laudo de fls. 744/783, montante que se aproxima substancialmente da oferta da ré/locadora (R\$ 51.465,79), e destoa drasticamente da proposta da autora/locatária (R\$ 39.390,05).

Além disso, cumpre ressaltar que não houve resistência da parte ré, ora apelante, quanto ao direito à renovação do contrato de locação comercial, de modo





que a controvérsia, como já esclarecido, limitou-se a fixar o valor adequado para o aluguel.

Destarte, impõe-se a observância do parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil, com a condenação exclusiva da parte autora/apelada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios de sucumbência, em razão de a ré, ora apelante, ter sucumbido em parte mínima:

Art. 86. (...) Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

Nesse mesmo sentido, precedente deste E. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. LAUDO PERICIAL RATIFICADO POR NOVA PERÍCIA. PRAZO DA LOCAÇÃO RENOVADA. SUCUMBÊNCIA. 1. Ação renovatória de contrato de locação comercial. 2. Perícia realizada em sede recursal que alcançou valores muito próximos aos apontados pelo expert do Juízo de origem. 3. Feito bem instruído, com aluguel praticamente idêntico encontrado por duas perícias, nas quais não se encontram os defeitos alegados pela locatária. Inexistência de cerceamento de defesa ou de nulidades. 4. O prazo a adotar do novo período de locação, na sentença que decreta a renovação, é de cinco anos, ainda que o contrato a renovar preveja prazo maior. Precedentes do STJ sobre o tema. 5. Quando o novo aluguel é fixado de forma equidistante das pretensões das

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





partes, considera-se ser a ação de mero acertamento, que conduz à sucumbência recíproca. Contudo, no presente caso, onde o aluguel arbitrado está bem distante do oferecido pela locatária e bem próximo daquele contraposto pelo locador, a sucumbência é total da autora. 6. Recurso da locatária desprovido. Recurso dos locadores provido.

(0178015-56.2018.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 28/09/2022 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Por fim, determino que a base de cálculos da verba honorária seja o proveito econômico obtido, consistente na diferença entre o valor locatício vigente à época da citação e o novo valor arbitrado na sentença, multiplicada pelo prazo renovatório, a ser apurado na fase de liquidação, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil e do entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DE NOVO VALOR LOCATÍCIO POR ARBITRAMENTO JUDICIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. BASE DE CÁLCULO. PROVEITO ECONÔMICO MENSURÁVEL. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO POR EQUIDADE. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA DO ART. 85, § 2º, DO CPC E DA TESE FIXADA NO TEMA 1076/STJ. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA PARA ADEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS. PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME: 1. Trata-se de ação renovatória de contrato de locação não residencial proposta por empresa de telecomunicações,

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





locatária de imóvel destinado à instalação de estação rádio base, com fundamento nos artigos 51 e 71 da Lei nº 8.245/91. A pretensão visava à prorrogação contratual por mais cinco anos e fixação do novo valor do aluguel, ante a discordância entre as partes quanto à contraproposta apresentada. 2.Sentença de parcial procedência dos pedidos, com reconhecimento do direito à renovação do contrato e fixação do novo valor locatício mensal em R\$ 4.510,00, conforme laudo pericial. Os honorários advocatícios foram fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, sob o fundamento de ausência de valor de condenação. 3.Recurso interposto pelos réus, ora apelantes, buscando a reforma da sentença exclusivamente quanto à base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais, sustentando a necessidade de observância ao art. 85, § 2º, do CPC, com incidência sobre o proveito econômico obtido. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 4.A questão em discussão consiste em verificar a correta base de cálculo da verba honorária sucumbencial fixada na sentença, à luz do art. 85, § 2º, do CPC e da tese firmada no Tema 1076 do Superior Tribunal de Justiça, sendo os pontos controvertidos: (i) saber se há proveito econômico mensurável decorrente da ação renovatória com arbitramento judicial do valor locatício; (ii) saber se é aplicável, na hipótese, a regra excepcional do art. 85, § 8º, do CPC, que admite fixação por equidade. III. RAZÕES DE DECIDIR: 5.Recurso tão somente quanto a base de cálculo dos honorários advocatícios. 6.Nos termos do Tema 1076/STJ, em causas com condenação ou proveito econômico quantificável e relevante, é obrigatória a observância dos percentuais previstos no § 2º do art. 85 do CPC, devendo a verba honorária incidir sobre o valor do proveito econômico da parte vencedora. 7. ¿[a] verba honorária referente

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte. (AgInt no AREsp 2103614 / RJ, Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, 12/12/2022, DJe 16/12/2022). 8. O valor do aluguel anteriormente praticado (R\$ 2.516,19) foi majorado para R\$ 4.510,00, resultando em ganho mensal de R\$ 1.993,81 ao longo do prazo renovatório de 60 meses, totalizando R\$ 119.628,60, o que afasta a aplicação da regra do art. 85, § 8º, do CPC. 9. Base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais deve ser em cima do valor do proveito econômico obtido pela autora, conforme cálculo a ser apurado em sede de liquidação de sentença. 10. Sentença reformada para determinar que os honorários advocatícios sucumbenciais incidam sobre o valor do proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC e da tese firmada no Tema 1076/STJ. IV. DISPOSITIVO: 11. Recurso conhecido e provido. Dispositivos legais relevantes: CPC, arts. 85, §§ 2º e 8º; Lei nº 8.245/91, arts. 51 e 71. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 1076 (REsp 1058106/DF, Rel. Min. Og Fernandes, Corte Especial, DJe 31/05/2022).; STJ, AgInt no AREsp 2103614/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 16/12/2022.; TJRJ, Apelação Cível nº 0481329-44.2012.8.19.0001, Des. Carlos Gustavo Vianna Direito, j. 13/12/2024, 16ª Câmara de Direito Privado.; TJRJ, Apelação Cível nº 0253327-43.2015.8.19.0001, Des. Mônica Feldman de Mattos, j. 25/07/2023, 21ª Câmara Cível.

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP





(0294567-36.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MÁRCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 10/12/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Conclui-se, pois, pelo forçoso provimento do recurso, com a reforma parcial do *decisum*.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar parcialmente a sentença, tão somente a fim de que a parte autora/apelada seja condenada, de forma exclusiva, ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, em favor do patrono da ré/apelante, no percentual de 10% sobre o proveito econômico, nos termos acima esclarecidos.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO
RELATOR

Secretaria da Sétima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manuel, n. 37, sala 307 - Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010

Tel.: + 55 21 3133-6012 – E-mail: 7cciv@tjrj.jus.br

JRP

