



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0018862-90.2010.815.2001

Origem : 8ª Vara Cível da Comarca da Capital

Relator : Juiz de Direito Convocado Tércio Chaves de Moura

Apelante : Carrefour Comércio e Indústria Ltda

Advogados: Sérgio Mirisola Soda – OAB/SP nº 257.750 e Maurício Marques
Domingues – OAB/SP nº 175.513

Apelado : Companhia Sulamericana de Brinquedos

Advogados: George Ottávio Brasilino Olegário – OAB/PB nº 15.013, Rodrigo
Nóbrega Farias – OAB/PB nº 10.220, Jaldemiro Rodrigues de Ataíde

Júnior – OAB/PB nº 11.591 e outros

APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. REALIZAÇÃO DE DISTRATO EM MEIO AO TRÂMITE PROCESSUAL. MANUTENÇÃO DA NECESSIDADE DE ESTABELECIMENTO DOS VALORES DOS ALUGUEIS VENCIDOS DURANTE O CURSO DO FEITO. UTILIZAÇÃO DO IMPORTE ESTIPULADO PELAS PARTES NO INSTRUMENTO DE RESCISÃO. IRRESIGNAÇÃO DO LOCATÁRIO. PRELIMINAR. SUSCITAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE JULGAMENTO *ULTRA PETITA* EM FACE DA FIXAÇÃO DE VALOR SER SUPERIOR AO PEDIDO PELA LOCADORA EM CONTESTAÇÃO. REJEIÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA. MÉRITO. RACIONALIDADE NA ADOÇÃO DO MONTANTE FIXADO LIVREMENTE PELAS PARTES COMO PARÂMETRO. NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DE DEFLAÇÃO. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA SOBRE AS DIFERENÇAS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. PROVIMENTO PARCIAL.

- Não configura julgamento *ultra petita* a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça..

- Em tendo os litigantes firmado instrumento de distrato, estabelecendo valor referente ao metro quadrado do bem locado para parte do período que integrava o pleito renovatório, referido montante é parâmetro razoável para fixação dos aluguéis provisórios relativos ao interregno restante.

- A incidência de juros de mora sobre as diferenças correspondentes a esses alugueis se dá apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, nos moldes do art. 69 da Lei nº 8.245/91.

- Provimento parcial que se impõe.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, rejeitar a preliminar suscitada e, no mérito, dar provimento parcial ao apelo, nos termos do presente voto.

Carrefour Comércio e Indústria Ltda ajuizou **Ação Renovatória**, contra a **Companhia Sulamericana de Brinquedos**, objetivando a renovação de contrato de locação com a promovida, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com proposta de aluguel no importe de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Contestação apresentada pela promovida, fls. 449/468, refutando os termos da exordial ao afirmar, preliminarmente, a ausência de comprovação da notificação de renovação, proposta válida e fiador. No mérito, assevera a necessária correção do valor do aluguel.

Decisão arbitrando o valor dos aluguéis provisórios no percentual de 80% sobre o montante requerido pelo promovido, fl. 529.

Laudo pericial, fls. 650/664.

Petítório da **Companhia Sulamericana de Brinquedos**, fls. 769/773, noticiando a ocorrência do distrato no pacto firmado entre as partes e colacionando a documentação de fls. 774/780.

A Juíza *a quo* julgou, parcialmente, procedente a pretensão exordial, fls. 889/895, consignando os seguintes termos:

ISTO POSTO e mais que dos autos consta, rejeito a preliminar e, no mérito, **HOMOLOGO** o distrato firmado entre as partes às fls. 769/780, ao tempo em que **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** o pedido inicial, para arbitrar o valor dos alugueres mensais em R\$ 300.300,00 (trezentos mil e trezentos reais) de novembro de 2010 a junho de 2015, considerando o

valor do metro quadrado em R\$ 11,00 (onze reais), a ser pago pela promovente à demandada, acrescido de correção monetária de índice fixado no contrato e juros moratórios de 1% a partir da citação, devendo ainda do montante serem deduzidas a importância já quitada (pela demandante) a título de aluguéis provisórios e a importância já quitada (pela demandante) a título de aluguéis provisórios e a importância de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), referente aos equipamentos e divisórias.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes, pro rata, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, observando para cálculo das custas o valor ora fixado na sentença e importância já recolhida pela parte autora quando da propositura da ação.

Inconformado, o **Carrefour Comércio e Indústria Ltda** interpôs **APELAÇÃO**, fls. 919/934, aduzindo, em síntese, a impropriedade da sentença, sob a alegação de não ter aceitado o valor de R\$ 11,00 (onze reais) por m², isso porque a importância estabelecida no distrato, apenas serviu para findar o instrumento contratual de locação, além do fato da área ser correspondente a dois galpões e, não de três, como a Magistrada fixou na decisão. Sustenta, ainda, ser o julgado *ultra petita*, haja vista o aluguel ter sido fixado em patamar superior ao pleiteado pela própria recorrida. Ao final, requereu que o termo inicial dos juros de mora seja arbitrado a partir do trânsito em julgado e a redução do valor do aluguel para R\$ 161.600,00 (cento e sessenta e um mil e seiscentos reais), alusivo à importância encontrada pelo perito em laudo pericial.

Contrarrazões apresentadas pela parte recorrida, fls. 938/946, pugnando pela manutenção do *decisum*, pois o montante arbitrado, pelo juízo de primeira instância, considerou o valor da locação livremente pactuado entre as partes.

Feito não remetido ao **Ministério Público**, tendo-se em vista a não subsunção do caso em quaisquer das hipóteses, nas quais esse Órgão, por seus representantes, deva intervir como fiscal da ordem jurídica; consubstanciado, ainda, no art. 169, §1º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

Por ocasião da sessão de julgamento ocorrida no dia 23 de janeiro de 2018, o Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira pediu vista dos autos.

Às fls. 959/972 a **Companhia Sulamericana de Brinquedos** apresentou petição, requerendo a retirada do processo de pauta, a fim de que a parte contrária fosse instada a se manifestar sobre o pleito, o qual restou deferido no próprio rosto da petição.

Na sessão do dia 27 de fevereiro de 2018 o processo foi suspenso, de acordo com o art. 933, do Código de Processo Civil, para o efetivo cumprimento do requerido.

Devidamente intimado, o **Carrefour Comércio e Indústria Ltda**, às fls. 1024/1029, se manifestou.

É o RELATÓRIO.

VOTO

De início, convém esclarecer não proceder a alegação de ocorrência julgamento *ultra petita*, sob o fundamento de que, na espécie, o aluguel teria sido fixado em patamar superior ao pleiteado na peça contestatória.

Isso porque, em situações desse jaez, ao julgador é dado fixar o importe que entender justo, ainda que superior ao pedido pelo locador, sem que isso implique em decisão para além do devido.

Esse, aliás, é o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, consoante se verifica do precedente a seguir declinado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DE ALUGUEL EM VALOR SUPERIOR AOS PROPOSTOS PELAS PARTES. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. 1.

O entendimento do STJ se orienta no sentido de não configurar julgamento ultra petita a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1038299 MG 2017/0000744-9, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 25/04/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/05/2017)

Em igual direção, também já se posicionou esta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. Revisional de locação. Preliminar. Sentença ultra petita. Nulidade. Aluguel. Valor. Arbitramento. Obediência a laudo pericial. Rejeição. Mérito. Recurso apelatório movido pelo Banco do Brasil S/A. Insurgência quanto ao valor do aluguel. Avaliação de mercado acostado pelo promovido. Ausência de impugnação. Ônus probatório não observado pelo promovente. Observância do valor de mercado. Desprovimento do recurso. Apelo movido na forma adesiva por

Inácio Ramos Borba. Honorários advocatícios. Recorrente que decaiu de parte mínima do pedido. Inteligência do art. 21, parágrafo único, do CPC. Provimento do recurso. Reforma parcial da sentença. **Pode o magistrado, em revisional de aluguel, e inspirado no princípio da equidade, fixar o valor locativo em quantia superior à pleiteada pelo promovente, não configurando tal decisão julgamento ultra petita.** O valor do aluguel deve ser reajustado periodicamente, readequando-se ao valor de mercado. É ônus do promovente comprovar o fato constitutivo de seu direito. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários art. 21, parágrafo único, do CPC. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00173088120078150011, 1ª Câmara cível, Relator Juiz Convocado Dr. Aluizio Bezerra Filho, j. em 06-11-2012) - negritei.

Logo, rejeito a prefacial levantada.

Em sequência, adentrando ao mérito, registro que a controvérsia devolvida a esta instância diz respeito, **a uma**, à verificação de adequação do importe arbitrado na sentença atacada, a título de aluguéis provisórios; **a duas**, à definição da área sob locação e, por conseguinte, de incidência desses valores (dois ou três galpões); **a três**, à elucidação do termo inicial de aplicação dos juros moratórios sobre as diferenças devidas durante a ação.

Com efeito, defende o recorrente, em primeiro lugar, a impropriedade da quantia imposta na sentença, alegando, para tanto, haver convenicionado, no distrato ajustado com a recorrida em meio ao trâmite processual, o valor do aluguel dos imóveis a R\$ 11,00 (onze reais) o m² tão-somente quanto ao mês de julho de 2015, e não quanto aos demais meses sob discussão (novembro de 2010 a junho de 2015), tanto é que a celeuma se manteve na seara judicial.

Em que pesem, todavia, as arguições vertidas, entendo não ser o caso de se alterar o senso adotado em primeiro grau a esse respeito. É que, em tendo as partes litigantes livremente pactuado, no referido instrumento de rescisão, ainda que para parte do período em debate, qual seria o justo valor da locação à época, tenho que o referido montante passa a constituir o parâmetro mais razoável para fixação dos aluguéis provisórios relativos ao interregno restante.

Sendo assim, sem necessidade de maiores elucubrações, considero acertada a importância fixada pela Magistrada singular de R\$ 300.300,00 (trezentos mil e trezentos reais) para o lapso pendente, tendo em conta se fundar em um juízo racional e assente com a necessidade de estipulação de um valor equânime pelo uso do bem; resolvendo-se, outrossim, a necessidade de ajustamento do valor ao fator tempo, haja vista se cuidar de obrigação que se projeta para trás, mediante a adoção do mecanismo de deflação, isto é, de retroação do montante arbitrado na decisão, com o uso do mesmo indexador previsto contratualmente para reajustar o contrato.

Procedido tal acerto, é de se descontar, outrossim, os valores pagos durante a tramitação do feito, devidamente atualizados, tudo com aplicação do índice de reajuste do contrato, bem ainda deduzir-se a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), atinente a equipamentos e divisórias deixados no imóvel pela parte recorrente.

Convém esclarecer também, para que não restem dúvidas indevidas, não haver reparos quanto à consideração de que os valores arbitrados devem corresponder à utilização dos três galpões (“A”, “B” e “C”), visto que, conforme o contrato, fls. 48/64, precisamente na sua cláusula primeira, denota-se, extirpe de dúvidas, que a locação firmada entre as partes litigantes fora relativa aos mesmos.

As diferenças efetivamente encontradas devem ser acrescidas de correção monetária, novamente pelo índice fixado no contrato, e juros moratórios de 1% (um por cento).

No tocante ao termo inicial dos juros moratórios, derradeiro ponto de questionamento, é de se registrar que sua incidência, como requerido pelo apelante, deve-se dar apenas com o trânsito em julgado da decisão, digo isso, pois, somente a partir de então é que a mora começa a incidir, haja vista que o valor do aluguel provisório ainda não havia sido efetivamente definido antes disso. A propósito, transcrevo o art. 69 da Lei nº 8.245/91.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e **as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.** - Destaquei.

Nesse sentido, colaciono julgados da jurisprudência pátria que se coadunam com a temática abordada:

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. SENTENÇA. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. CRÉDITO DECORRENTE DAS DIFERENÇAS MENSAS RESULTANTES DA FIXAÇÃO DO ALUGUEL DEFINITIVO, ANTE O PAGAMENTO DO ALUGUEL PROVISÓRIO DURANTE O CURSO DO PROCESSO. ESCLARECIMENTO QUANTO AO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E A BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA. JUROS MORATÓRIOS DEVIDOS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM 15% SOBRE O VALOR DO PROVEITO ECONÔMICO.

ESCLARECIMENTO QUANTO AO EXATO VALOR DA BASE DE CÁLCULO. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Estabelecida a dúvida, que não foi dirimida com a apreciação dos embargos de declaração opostos contra a sentença, impõe-se definir o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças de aluguel em aberto, em decorrência do arbitramento realizado. Assim, acolhe-se o pleito recursal para a finalidade de fixar a data do trânsito em julgado da sentença como o termo inicial dessa contagem, quando se tem a definitiva fixação do aluguel. 2. Do teor da sentença e da apreciação dos embargos de declaração decorre a constatação de que a base de cálculo dos honorários advocatícios foi fixada em R\$ 10.000,00, a respeito do que não pende qualquer dúvida, de modo que não comporta acolhimento o pleito recursal quanto a esse aspecto. Nota-se que a apelante se limitou a pedir o esclarecimento, sem pleitear a alteração da fixação, com base em "error in iudicando", de modo que não há possibilidade de realizar qualquer análise a respeito do critério adotado na fixação. 3. Diante desse resultado e nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se o valor da verba honorária a 16%, a incidir sobre a base de cálculo estabelecida na sentença. (TJ-SP 01765315420088260100 SP 0176531-54.2008.8.26.0100, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 24/10/2017, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/10/2017)

E,

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - APELAÇÃO
ADESIVA - JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE -

DESNECESSIDADE DE VÍNCULO SUBSTANCIAL ENTRE A MATÉRIA DISCUTIDA NO RECURSO ADESIVO E A SUSCITADA NO PRINCIPAL - MAJORAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL PELA SENTENÇA - DIFERENÇAS DEVIDAS - CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - DATA DE VENCIMENTO DE CADA PARCELA - JUROS DE MORA - INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. - A subordinação ao recurso independente do recurso adesivo, que impõe o não conhecimento do segundo quando o primeiro é objeto de desistência ou é considerado inadmissível, não se presta a limitar o rol de matérias passíveis de arguição na apelação adesiva àquelas suscitadas na apelação principal. - Sobre as diferenças devidas em virtude da majoração do aluguel por sentença, incide correção monetária a partir do vencimento de cada parcela concomitante ou posterior à citação, visto que, em cada uma dessas datas de vencimento, surge uma diferença entre o valor da parcela sem a revisão judicial e o valor fixado pela sentença, diferença essa que deve ser corrigida desde seu nascedouro, para que seja preservado, em sua integralidade, o valor real da moeda. - A mora no cumprimento da obrigação de pagar o novo valor de aluguel elevado por sentença judicial só se configura após o trânsito em julgado da decisão, antes do qual não há falar em incidência de juros moratórios. (TJ-MG - AC: 10245120005179001 MG, Relator: Vasconcelos Lins, Data de Julgamento: 13/06/2017, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/06/2017)

Por fim, considerando que as partes permaneceram como vencedora e vencida na presente demanda, entendo pela manutenção da sucumbência recíproca, conforme fora fixada na sentença.

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR SUSCITADA E, NO MÉRITO, DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo o valor dos aluguéis referentes ao período de **novembro de 2010 a junho de 2015 em R\$ 300.300,00 (trezentos mil e trezentos reais)**, observada, contudo, a deflação do valor em todo o interregno, descontados, outrossim, os valores pagos durante a tramitação do feito, devidamente atualizados, tudo com aplicação do índice de reajuste do contrato, bem ainda deduzida a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), atinente a equipamentos e divisórias deixados no imóvel pela parte recorrente; acrescendo-se, por fim, as diferenças efetivamente encontradas de correção monetária, novamente pelo índice fixado no contrato, e juros moratórios de 1% (um por cento), este a partir do trânsito em julgado desta decisão.

É o **VOTO**.

Presidiu o julgamento, o Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira, com voto. Participaram, ainda, os Desembargadores Tércio Chaves de Moura (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, com jurisdição limitada) (Relator), João Alves da Silva, Abraham Lincoln da Cunha Ramos e Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente a Dra. Marilene de Lima Campos de Carvalho, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 19 de junho de 2018 - data do julgamento.

Tércio Chaves de Moura

Juiz de Direito Convocado

Relator



