APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE CUBATÃO – 3ª VARA CÍVEL

APELANTES: SBA TORRES BRASIL LIMITADA / TRANSPORTES DELLA VOLPE S/A COMERCIO E INDUSTRIA

APELADOS: TRANSPORTES DELLA VOLPE S/A COMERCIO E INDUSTRIA / SBA TORRES BRASIL LIMITADA

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 11.493

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL CUMULADA COM PEDIDO DE REVISÃO CONTRATUAL – Renovação contratual deferida – Pretensão da autora de alteração do índice de reajuste (IGP-M para IPCA) – Inadmissibilidade – Manutenção do índice pactuado – Ausência de demonstração de desequilíbrio contratual específico – Princípio da intervenção mínima nas relações privadas – Recurso adesivo da ré – Acolhimento – Aplicação do princípio da causalidade – Autora que deu causa à instauração do processo, vencido no ponto controvertido da lide – Inversão do ônus da sucumbência – Majoração dos honorários recursais – Apelação do autor desprovida e recurso adesivo do réu provido.

Vistos.

Trata-se de ação de renovação compulsória de contrato de locação não residencial cumulada com pedido de revisão contratual, ajuizada por SBA AUTOR(A). em face de AUTOR(A) S/A Comércio e Indústria, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 166/168, cujo relatório se adota, para condenar a ré à renovação do contrato de locação pelo prazo de cinco anos, fixando aluguel mensal de R$ 16.759,51, com reajuste anual pelo IGP-M/FGV, além de arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R$ 2.000,00.

Inconformada, recorre a autora (fls. 178/189), buscando a reforma parcial do julgado. Aduz, em síntese, que houve erro ao manter o índice de reajuste pelo IGP-M, devendo ser adotado o IPCA, em razão da onerosidade excessiva causada por sua variação anormal nos anos de 2020 e 2021, circunstância que rompeu o equilíbrio contratual. Pugna pela reforma da sentença para substituir o índice de correção do aluguel para o IPCA durante todo o período renovado.

Apela também a ré, por recurso adesivo (fls. 216/221), insurgindo-se contra a condenação aos ônus sucumbenciais, sustentando que nunca se opôs à renovação do contrato, sendo a ação promovida exclusivamente em razão da pretensão revisional da autora, aplicando-se, portanto, o princípio da causalidade para imputar à autora o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 190/191 e 223/225) e regularmente processados, com contrarrazões apresentadas (fls. 206/215). Recebidos, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões de apelação, pelo meu voto, nego provimento ao recurso da autora e dou provimento ao recurso adesivo do réu.

Narra a autora em sua inicial que firmou com a ré contrato de locação não residencial pelo prazo de dez anos, com início em 30 de setembro de 2012 e valor inicial de R$ 7.572,47, sendo que, diante da proximidade do vencimento contratual, pleiteia a renovação compulsória, afirmando que o imóvel é essencial para o exercício de suas atividades empresariais ligadas à infraestrutura de telecomunicações, e que preenche todos os requisitos legais para a renovação, cumulando ainda pedido de alteração do índice de reajuste do aluguel para o IPCA, em substituição ao IGP-M.

Em sede de contestação, a ré reconheceu expressamente a possibilidade de renovação do contrato, insurgindo-se apenas contra o pedido de alteração do índice de reajuste, defendendo a manutenção do IGP-M, conforme pactuado originalmente, por ausência de desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva que justificasse a modificação pretendida.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou parcialmente procedente a demanda para determinar a renovação do contrato de locação pelo prazo de cinco anos, fixar o aluguel mensal em R$ 16.759,51, reajustado anualmente pelo índice IGP-M/FGV, e condenar a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios no valor de R$ 2.000,00.

Pois bem.

No caso em análise, a matéria devolvida em sede recursal restringe-se à fixação do índice de reajuste do aluguel renovado e à distribuição dos ônus da sucumbência. A controvérsia principal, objeto da apelação da autora, consiste na pretensão de substituição do índice de correção monetária pactuado no contrato anterior (IGP-M/FGV) pelo IPCA/IBGE, sob a alegação de onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual superveniente decorrente da variação anormal do IGP-M nos anos de 2020 e 2021.

Por sua vez, a apelação adesiva da ré limita-se à insurgência contra a sua condenação nos ônus da sucumbência, defendendo a aplicação do princípio da causalidade, diante da inexistência de resistência ao pedido de renovação contratual. Assim, os recursos devolvem à instância ad quem apenas a análise sobre o índice de reajuste aplicável à locação renovada e a responsabilidade pelas despesas processuais e honorários advocatícios.

A ação em exame tem natureza de renovação compulsória de locação não residencial, fundada nos requisitos previstos no artigo 51 da Lei nº 8.245/91. Embora a autora tenha cumulado pedido de alteração do índice de reajuste do aluguel, o objeto principal da demanda permaneceu sendo a continuidade da relação locatícia, não se tratando de ação revisional típica.

O pedido de modificação do índice de correção monetária, de IGP-M para IPCA, exige demonstração concreta de onerosidade excessiva ou desequilíbrio econômico-financeiro específico, o que não se verifica nos autos. A autora fundamentou seu pleito em dados genéricos sobre a alta do IGP-M nos anos de 2020 e 2021, decorrente da pandemia, mas não trouxe provas suficientes de que a aplicação do índice pactuado tenha ocasionado, no caso concreto, desequilíbrio relevante ou enriquecimento sem causa por parte da locadora.

A finalidade em demandas renovatórias é assegurar a continuidade das condições essenciais do contrato, resguardando o fundo de comércio do locatário e a função social da empresa, não se destinando, salvo situação excepcionalíssima devidamente comprovada, à revisão de cláusulas previamente estipuladas entre as partes. Ademais, o princípio do pacta sunt servanda, reforçado pelos artigos 421 e 421-A do Código Civil, impõe o respeito às condições contratuais livremente avençadas, entre elas o índice de reajuste, que integra a equação econômico-financeira original da avença.

Em tal contexto, a manutenção do IGP-M como índice de correção mostra-se adequada, tanto mais quando não se demonstrou a quebra do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de locação específico. Ainda que a ré não tenha resistido à renovação do contrato, opôs-se expressamente à alteração do índice de reajuste, o que revela a existência de controvérsia sobre cláusula essencial da relação jurídica renovada. Importa destacar que não há nos autos qualquer comprovação de nulidade ou de abusividade na cláusula que estipulou o IGP-M como índice de reajuste, livremente pactuada entre as partes.

Ademais, a alegação de desequilíbrio econômico, se existente, deveria ser submetida à apreciação judicial pela via própria da ação revisional de contrato, e não incidentalmente em sede de ação renovatória, cuja finalidade é apenas assegurar a continuidade da locação nas bases contratuais anteriores (não produzindo efeitos retroativos), ressalvadas hipóteses excepcionais devidamente comprovadas. Intervir para alterar cláusula válida e eficaz sem demonstração inequívoca de sua ilicitude afrontaria o princípio da intervenção mínima nas relações privadas, previsto no artigo 421, parágrafo único, do Código Civil.

Nesse sentido, tenho que a sentença bem decidiu ao rejeitar o pedido de alteração do índice de reajuste, inexistindo nulidade ou abusividade na cláusula pactuada, tampouco violação ao equilíbrio contratual.

Lado outro, no que tange ao recurso adesivo interposto pela ré, assiste-lhe razão. Embora a renovação do contrato de locação não tenha sido objeto de resistência, houve insurgência apenas quanto à tentativa da autora de alterar o índice de reajuste do aluguel, pedido que foi julgado improcedente.

Assim, o litígio instaurado restringiu-se exclusivamente à tentativa de alteração do índice de correção monetária, questão na qual a autora foi vencida. Conforme o princípio da causalidade, incumbe à parte que deu causa à instauração do processo suportar as despesas processuais e os honorários advocatícios.

No caso dos autos, a propositura da ação renovatória mostrou-se desnecessária em relação ao pedido de renovação do contrato, haja vista que a ré jamais se opôs à continuidade da locação. A controvérsia limitou-se apenas à tentativa de substituição do índice de reajuste, matéria efetivamente resistida pela ré e decidida em seu favor.

Assim, a autora, que postulou a alteração de cláusula contratual e não logrou êxito, é a responsável pela movimentação do aparato jurisdicional, devendo arcar integralmente com os ônus da sucumbência.

Assim já decidiu esta C. Câmara:

“Locação de imóvel comercial – Ação renovatória – Ausência de resistência da ré à renovação do contrato de locação, tanto no âmbito extrajudicial como no judicial, a refletir, por força do princípio da causalidade, na obrigação do autor ao pagamento das verbas de sucumbência, a que fica condenado – Sentença reformada em parte – Recurso provido em parte.  (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Bauru - [VARA]; Data do Julgamento: 28/10/2021; Data de Registro: 28/10/2021)

Assim, a sentença merece parcial reforma apenas para redistribuir os ônus da sucumbência, condenando a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em favor da ré, no valor de R$ 2.000,00.

E, diante do resultado do recurso interposto pela autora, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal devidos pela parte autora em favor da ré, que fixo em R$ 2.300,00. Sem majoração para a parte ré, ante o provimento de seu apelo.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , NEGO provimento ao recurso da autora e DOU provimento ao recurso adesivo do réu.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator