



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**APELAÇÃO Nº 5040362-46.2020.8.24.0023/SC**

**RELATORA:** DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO **APELANTE:** ----- (AUTOR) **ADVOGADO(A):** LUCAS COELHO REMOR (OAB SC029747) **ADVOGADO(A):** ALEX DOS SANTOS BARTELL (OAB SC027936) **APELADO:** ----- (RÉU) **ADVOGADO(A):** CARLOS EDUARDO MARINHO (OAB SC024280) **ADVOGADO(A):** JULIANO CONRADO BIZATTO (OAB SC025706) **ADVOGADO(A):** WILLIAN LOFY (OAB SC021975)

**RELATÓRIO**

Forte no Princípio da Celeridade, e utilizando racionalmente as ferramentas informatizadas, adota-se, *in totum*, o relatório da Sentença (evento 62, SENT1), *in verbis*:

**"(sentença e decisão conjuntas aos autos nº 5040362-46.2020.8.24.0023, 5052042-28.2020.8.24.0023 e 504422539.2022.8.24.0023)**

----- propôs ação de despejo (5040362-46.2020.8.24.0023) contra -----, sob imputação de inadimplemento de encargos locatícios para recuperação do bem, inclusive liminarmente.

Após a concessão da medida almejada *initio litis*, sobreveio notícia de abandono do imóvel, fato confirmado em diligência pelo oficial do justiça, já com imissão da locadora na posse, em 18/12/2020 (processo 504036246.2020.8.24.0023/SC, evento 36, MAND1).

Citada, a ré apresentou contestação (processo 5040362-46.2020.8.24.0023/SC, evento 39, CONT1), sustentando perda do objeto da ação.

Houve réplica (processo 5040362-46.2020.8.24.0023/SC, evento 43, RÉPLICA1).

No curso desse processo, ----- deflagrou ação denominada de "rescisão contratual c/c consignação em pagamento e indenização por benfeitorias" (5052042-28.2020.8.24.0023) em face do -----, originalmente distribuída à 1ª Vara Cível desta comarca, alegando, em suma, que locou o imóvel para nele instalar um bistrô, mas, quando ainda em obra o local, a pandemia instaurou-se e, como não conseguiu negociar a minoração do aluguel, reclamou a resilição da avença, sofrendo, ato contínuo, cobrança ilegítima, inclusive porque nunca teve as chaves da sala comercial, motivo pelo qual almeja a consignação do montante que entende devido, indenização por benfeitorias e inversão da cláusula penal.

Após o indeferimento da tutela de urgência (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 19, DESPADEC1), citada, a ré apresentou contestação (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 43, CONT1), aduzindo que a autora optou pela resilição sem restaurar o imóvel para devolução nas condições recebidas, inclusive jamais restringiu o acesso da locatária ao bem ou à realização de obras. Impugnou a existência de benfeitorias e invocou litigância de máfe.

Houve réplica (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 47, DOC1).

Por força da decisão do processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 52, OFICI1, houve a reunião dos dois processos, por conexão."

Ato contínuo, sobreveio Sentença da lavra da MMa. Magistrada Daniela Vieira Soares (evento 62, SENT1), julgando as demandas nos seguintes termos:

**"ANTE O EXPOSTO:**

1) julgo extinto o processo n. 5040362-46.2020.8.24.0023, sem resolução do mérito, pela falta de interesse de agir superveniente, com fundamento nos arts. 485, inciso VI, e 493 do Código de Processo Civil.

Como estabelecido o dia 05/05/20 como termo final da locação, pelo princípio da causalidade, arcará a autora com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, dada a apresentação de petições sem complexidade jurídica e o julgamento antecipado.

2) em relação aos autos n. 5052042-28.2020.8.24.0023:

2.a) julgo extinto o processo no concernente à pretensão de rescisão contratual sem enfrentamento do mérito, pela falta de interesse de agir, com fundamento nos art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil;

2.b) julgo os demais pedidos improcedentes.

Condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, dada a apresentação de petições sem complexidade jurídica e julgamento antecipado.

3) julgo extintos os embargos à execução em relação às matérias lá reeditadas da ação de conhecimento, pela litispendência, à luz do art. 485, inciso V, do CPC, devendo prosseguir, então, com intimação à impugnação no tocante às questões remanescentes, sem efeito suspensivo da execução até a ultimação de penhora suficiente à garantia do juízo.

Indefiro o pedido de justiça gratuita formulado pela embargante.

Estendo a justiça gratuita deferida ao ----- nos autos n. 5040362-46.2020.8.24.0023 (evento 3) aos autos n. 5052042-28.2020.8.24.0023."

Irresignada, a parte -----, interpôs recurso de apelação nos autos do processo nº 5040362-46.2020.8.24.0023 (processo 5040362-46.2020.8.24.0023/SC, evento 67, APELAÇÃO1), requerendo a reforma da sentença para alterar o termo final da devolução do imóvel, sustentando que a efetiva imissão na posse ocorreu apenas em 18/12/2020, conforme mandado de constatação e imissão na posse (evento 36.1). Postula, também, a declaração de rescisão do contrato de locação na data da imissão na posse, com a consequente condenação da parte adversa ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios até a referida data, além da condenação ao pagamento integral dos honorários advocatícios.

Sobrevieram contrarrazões (evento 72, CONTRAZAP1).

A parte -----, interpôs recurso de apelação nos autos do processo nº 5052042-28.2020.8.24.0023 (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 76, APELAÇÃO1), pleiteando a reforma da sentença para que seja reconhecida a rescisão contratual por caso fortuito ou força maior, com a determinação de que o valor devido se refira a 50% dos aluguéis de janeiro e fevereiro, além da fração correspondente a oito dias de aluguel em maio de 2020. Requer, ainda, a concessão de justiça gratuita.

Determinada a comprovar sua hipossuficiência (evento 12, DESPADEC1 e 17.1), a parte -----, recolheu as custas de preparo (evento 24, CUSTAS1), sendo recebido o recurso (evento 25, DESPADEC1).

Após, foram interpostas contrarrazões (evento 83, CONTRAZ1).

Em seguida, ascenderam os autos a este Tribunal.

Este é o relatório.

## VOTO

### 1. Admissibilidade

É consabido que o procedimento recursal exige o preenchimento de pressupostos específicos, necessários para que se possa examinar o mérito do recurso interposto.

Portanto, torna-se imperiosa, num primeiro momento, a análise dos pressupostos recursais, em razão de constituírem a matéria preliminar do procedimento recursal, ficando vedado ao Tribunal o conhecimento do mérito no caso de não preenchimento de quaisquer destes pressupostos.

Tais pressupostos são classificados como intrínsecos (cabimento, interesse recursal, legitimidade recursal, inexistência de fato extintivo do direito de recorrer) e extrínsecos (regularidade formal, tempestividade e preparo).

Os pressupostos intrínsecos estão atrelados ao direito de recorrer, ao passo que os extrínsecos se referem ao exercício desse direito.

Assim, dispensada a parte ----- do recolhimento das custas de preparo, por ser beneficiária da Justiça Gratuita (evento 62, SENT1), devidamente recolhidas as custas pela parte ----- (evento 24, CUSTAS1), e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade, passa-se à análise do mérito recursal.

### 2. Mérito

Tratam-se de recursos de apelação cível contra sentença una que, nos autos da ação de despejo, interposta por -----, em face de -----, julgou extinto o feito sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir superveniente, deixando estabelecido o dia 05/05/20 como termo final da locação, bem como diante da ação de rescisão contratual c/c com consignação de pagamento e indenização por benfeitorias, julgou extinta a demanda no concernente à pretensão de rescisão contratual sem enfrentamento do mérito, e improcedeu os demais pleitos.

Em face da íntima conexão dos objetos, passo ao julgamento dos recursos interpostos, com a devida análise das demandas em questão, julgadas conjuntamente. Os recursos de apelação ora submetidos tratam de pontos distintos da decisão una, mas interligados vez que correspondem à controvérsia atinente a relação locatícia entre as partes (ação de despejo de nº 5040362-46.2020.8.24.0023, e na ação de rescisão contratual nº 505204228.2020.8.24.0023).

Em suas razões recursais (processo 5040362-46.2020.8.24.0023/SC, evento 67, APELAÇÃO1), a parte -----, requer a reforma da sentença para alterar o termo final da devolução do imóvel, sustentando que a efetiva imissão na posse ocorreu apenas em 18/12/2020, conforme mandado de constatação e imissão na posse (evento 36.1). Postula, também, a declaração de rescisão do contrato de locação na data da imissão na posse, com a consequente condenação da parte adversa ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios até a referida data, além da condenação ao pagamento integral dos honorários advocatícios.

Lado outro, a parte -----, em seu pleito apelatório (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 76, APELAÇÃO1), requer a reforma da sentença para que seja reconhecida a rescisão contratual por caso fortuito ou força maior, com a determinação de que o valor devido se refira a 50% dos aluguéis de janeiro e fevereiro, além da fração correspondente a oito dias de aluguel em maio de 2020.

No aspecto, contudo, não prosperam as insurgências, merecendo a Sentença ser usada como razão de decidir, nos termos do entendimento jurisprudencial pacificado pelo STF e STJ de utilização da fundamentação *per relationem* (STF, ARE 1346046 AgR, Rel. Min. NUNES MARQUES, Segunda Turma, j. 13-06-2022 e STJ, AgInt no AREsp n. 2.454.199/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024):

*"[...]----- e ----- celebraram locação comercial e esta relação jurídica não chegou a bom termo, tanto que envolvidas em ações com imputações recíprocas de faltas.*

*Para começar, a locatária deflagrou ação de despejo embasada no inadimplemento dos encargos locatícios, isso em 01 de junho de 2020, e obteve liminar, 16 dias depois, mas o cumprimento do mandado correlato restou prejudicado, porque já rompida a avença.*

*Como a demanda objetivava tão somente a retomada do bem, a desocupação voluntária noticiada no evento 36.2 fez desaparecer o interesse de agir, porque exaurido o objeto desse litígio.*

*E data de 03 de julho do mesmo ano a ação deflagrada pela locatária para objetar os débitos contra si lançados em notificação extrajudicial e reclamar indenização por benfeitoria e a inversão da cláusula penal.*

*O cotejo de todos os dedobramentos da contratualidade impõe-se, então, à aferição da causa da derrocada contratual.*

*A avença foi celebrada em dezembro de 2019, antes, portanto, da manifestação da pandemia no país.*

*Restou incontrovertida a realização de obras para a adaptação do espaço à finalidade comercial a ser lá desenvolvida.*

*Logo, desde a contratação, ficou a dona do prédio privada da sua posse, porque voltado ao escopo da locatária.*

*Também é certo que houve manifestação de intento de redução do valor locatício, no limiar da pandemia, sem acolhimento, porém.*

*E já é bom deixar assente que, efetivamente, não tinha a locadora dever de revisar o pactuado, pois também atingida pelos efeitos do COVID 19, à vista dos art. 421 e seguintes do Código Civil.*

*Em casos semelhantes, o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo assim posicionou-se:*

*LOCAÇÃO. REVISIONAL DE ALUGUEL. Embora a pandemia seja fato notório, isso não implica que assim também sejam os seus efeitos sobre as relações jurídicas que alcançou. Hipótese em que a autora apenas alegou genericamente a queda/ausência de faturamento em contrarrazões. Locadoras que ofertaram descontos, por mera liberalidade, entre os meses de restrição. Sentença que autorizou a substituição de índices (do IGP/DI-FGV para o IPCA) somente para o reajuste de setembro de 2021, nisso a acolher o pedido prioritário de modo parcial. Retomada integral das atividades no empreendimento no dia 17.08.2021. Imprevisão que não é prerrogativa da locatária, quadro a impedir a tentativa de impor-se tão-só às locadoras os prejuízos imponderáveis quanto à ocorrência e à extensão do fato extraordinário. Pedido improcedente, invertida a sucumbência. Precedentes desta Câmara. Recurso provido.*

*(TJSP; Apelação Cível 1012052-55.2021.8.26.0008; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022)*

*À vista da irredutibilidade dos encargos, partiu de -----o rompimento da relação jurídica, em 27/04/2020 (evento 1, DOC20, dos autos n. 5040362-46.2020.8.24.0023).*

*A proprietária tratou, então, de formalizar a quebra através de notificação com especificação de todos os montantes pendentes de satisfação (evento 1, DOC21, dos autos n. 5040362-46.2020.8.24.0023), mais precisamente aluguéis, tributo, fatura de energia elétrica, a par, ainda, da multa derivada da cláusula penal e daquilo necessário à reposição do espaço ao estado em que se encontrava quando da entabulação do inquilinato.*

*Com esse desdobramento, já é possível estabelecer que, nesse momento, já dispunha a locadora do bem, tanto que pormenorizou aquilo devido ao reparo do imóvel.*

*Imperiosa, então, a adoção de 05/05/2020 como termo final da locação (evento 1, DOC21, dos autos n. 504036246.2020.8.24.0023).*

*Por outro lado, desde o termo inicial constante do instrumento particular em voga, impõe-se a consideração de disposição do bem pela locatária, tanto que estava realizando obras às suas expensas e reclama, inclusive, indenização por elas, a título de benfeitorias.*

*O próprio contrato de locação, subscrito pela locatária, prevê o recebimento do imóvel no momento da sua assinatura.*

*Até pode ser que dispusesse a locadora de chave e a utilizasse no período das obras, isso, porém, a bem da própria inquilina, não contra ela. Caso contrário, jamais teria feito proposta de redução dos encargos locatícios por conta da pandemia.*

*Nesse contexto, houve rompimento da locação antes do termo final pactuado, por iniciativa da inquilina, não por culpa da locadora, cabendo àquela, então, os consectários do abortamento da relação jurídica.*

*Desde a subscrição do instrumento particular em preceito até 05/05/2020, os aluguéis são devidos, assim como as demais despesas relativas à posse do imóvel, como IPTU e fatura de consumo de água e luz.*

*Cabível, também, a imposição da multa prevista na cláusula décima primeira.*

*Trata-se de disposição contratual hígida e legítima.*

*Por via de consequência, a importância cogitada à consignação judicial está aquém daquilo efetivamente devido. E o depósito judicial sequer chegou a acontecer, ressalto.*

*E não dispõe -----de crédito para compensação.*

*Com efeito, as obras realizadas pela inquilina não correspondem a benfeitorias, propriamente, mas a ajustes para instalação do bistrô (evento 1, DOC9 a 1.19, dos autos da ação de rescisão).*

*De qualquer sorte, a cláusula décima sexta do contrato de locação expressamente encerra renúncia ao direito à indenização por alterações, obras, modificações e benfeitorias, o que é permitido pelo artigo 35 da Lei n. 8.245/91 (evento 1, DOC3, p. 8).*

*Oportuno este precedente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:*

***APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. RECONVENÇÃO. PRETENSÃO DA LOCATÁRIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E PELA PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTORAL E PARCIAL PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. ACOLHIMENTO SOMENTE DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS.***

***RECURSO DO RECONVINDO/LOCADOR. PRETENDIDA A REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS FORMULADO PELA PARTE REQUERIDA EM RECONVENÇÃO. PLEITO ACOLHIDO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS, AUTORIZADA PELO ARTIGO 35 DA LEI DE LOCAÇÕES. VALIDADE CONFIRMADA PELA SÚMULA N. 335 DO STJ. AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE ANUÊNCIA PRÉVIA DO LOCADOR. DEVER DE INDENIZAR NÃO CONFIGURADO.***

***PLEITO DE ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM SENTENÇA PARA DEMANDA PRINCIPAL. SUBSISTÊNCIA. VERBA HONORÁRIA FIXADA POR APRECIAÇÃO EQUITATIVA. VALOR DA CAUSA, CONTUDO, QUE NÃO É IRRISÓRIO. NECESSÁRIA ALTERAÇÃO DOS HONORÁRIOS PARA PERCENTUAL DO VALOR DA CAUSA. ATENÇÃO À ORDEM PREFERENCIAL PREVISTA NO ART. 85, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECONVENÇÃO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PARTE DEMANDADA VENCIDA NA INTEGRALIDADE DOS PLEITOS RECONVENCIONAIS.***

***SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVÍDO.***

*(TJSC, Apelação n. 0000876-31.2013.8.24.0009, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Denise Volpato, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 23-11-2021 - grifo acrescido)*

*Por fim, reputo exercido direito de ação, não configurada hipótese legal para aplicação de sanção por litigância de máfē." evento 71, SENT1*

Com efeito, a intelecção do Juízo singular se mostrou escorreita, isso porque, da análise dos fatos e documentos juntados aos autos, restou evidente que a relação locatícia restou interrompida por iniciativa da locatária (-----), sendo esta a responsável pelo descumprimento das cláusulas contratuais avençadas, especialmente no tocante à obrigação de adimplemento dos encargos locatícios e demais ônus inerentes à posse do bem.

A insurgência da locadora (-----), ao pretender estender os efeitos da locação até lavratura de termo de imissão na posse, não comporta guarida, porquanto ignora as disposições contratuais e os atos inequívocos de desocupação do imóvel, amplamente demonstrados nos autos, pela comunicação da ruptura do vínculo em 27/04/2020 (evento 1, DOC20), e pela consequente formalização da notificação extrajudicial com detalhamento dos valores devidos, datada de 05/05/2020 (evento 1, DOC21).

Note-se que a própria locadora alega que se tratava de locação de parte de imóvel em espaço de *coworking*, tendo a locadora pleno acesso ao bem após o alegado abandono ao reconhecer em contestação apresentada no feito n. 5052042-28.2020.8.24.0023, que as salas locados encontravam-se sem portas:

*"Nunca houve restrição a posse nem nada que o valha às salas comerciais alugadas pela Requerente. O que ocorre é que o imóvel foi formatado para funcionar como uma plataforma de trabalho compartilhado, ou como o próprio nome diz, de coworking. Vale dizer, as salas comerciais estão dispostas em um espaço comum com demais empreendedores.*

*[...]*

*Quanto a alegação de não entrega das chaves Requerente, cumpre informar que ao realizar as obras de adequação ao seu negócio, a Requerente arrancou a porta das salas, conforme revelam as fotografias anexas, situação esta que permanece inalterada até esta data. Como não promoveu os reparos no imóvel, as salas permanecem tal como deixada pelo Requerente, completamente abandonadas, sem os reparos necessários para a locação a um novo inquilino, o que demonstra uma clara violação ao disposto na cláusula décima, parágrafo sexto, do contrato de locação." (processo 5052042-28.2020.8.24.0023/SC, evento 43, CONT1)*

Escoreita, pois, a Sentença ao reconhecer ter-se operado a resolução da avença em maio/2020, porquanto amparado o decreto sentencial está amparado no apontado abandono do espaço, com acesso livre pela falta de portas, aliado à mútua manifestação de encerramento do vínculo contratual.

Outrossim, não prospera a tese da locatária -----no tocante à rescisão contratual fundada em caso fortuito ou força maior, pois, embora a pandemia da Covid-19 tenha sido um evento de repercussão global e inegável impacto econômico, não se pode presumir sua incidência automática como causa de exoneração das obrigações contratuais.

Ainda, a invocação da teoria da imprevisão, consagrada no artigo 478 do Código Civil, demanda não apenas o advento de fato extraordinário e imprevisível, mas também a correlação direta entre esse fato e a excessiva onerosidade superveniente do contrato, ônus do qual não se desincumbiu.

Nesse sentido, destaco deste Órgão Fracionário:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DE UM DOS RÉUS. GRATUIDADE DA JUSTIÇA PUGNADA EM SEDE RECURSAL. PRESSUPOSTOS LEGAIS PARA A CONCESSÃO DA BENESSE EVIDENCIADOS A CONTENTO. PESSOA JURÍDICA. SITUAÇÃO "INAPTA" PERANTE A RECEITA FEDERAL. PRESUNÇÃO DE ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CIRCUNSTÂNCIA QUE AUTORIZA O DEFERIMENTO DA BENESSE. MÉRITO. PLEITEADA A REVISÃO DO CONTRATO PELA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. ALEGADO AGRAVAMENTO DA CONDIÇÃO FINANCEIRA DA LOCATÁRIA EM RAZÃO DA CRISE GERADA PELA PANDEMIA DA COVID-19. SITUAÇÃO GERADA PELO CORONAVÍRUS QUE ATINGE, DE FORMA IGUALITÁRIA, AMBOS OS CONTRATANTES (LOCADOR E LOCATÁRIO). ONEROSIDADE EXCESSIVA EM DECORRÊNCIA DAS RESTRIÇÕES NÃO EVIDENCIADA. PRETENDIDO O AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM RELAÇÃO AOS CONSERTOS NO IMÓVEL. APELADA QUE RELATOU AS AVARIAS EM VISTORIA FINAL E JUNTOU DOCUMENTOS DEMONSTRANDO OS VALORES CORRESPONDENTES AOS CONSERTOS QUE NÃO CARACTERIZAM BENFEITORIAS NECESSÁRIAS A CARGO DO LOCADOR. LOCATÁRIO QUE POSSUI O DEVER DE ENTREGAR O IMÓVEL NO ESTADO EM QUE RECEBEU. SENTENÇA MANTIDA. FIXADOS HONORÁRIOS RECURSAIS COM EXIGIBILIDADE SUSPENSA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

(TJSC, Apelação n. 5019892-39.2020.8.24.0008, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sérgio Izidoro Heil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 15-04-2025). Sublinhei

Ademais, eventual revisão de cláusulas contratuais requer demonstração cabal da onerosidade excessiva e da efetiva impossibilidade de cumprimento do contrato, o que não se verificou no presente caso.

Dito isso, ausente comprovação de onerosidade excessiva ou de impossibilidade de cumprimento contratual por parte da locatária, e evidenciado rompimento da locação antes do termo final pactuado, por iniciativa da locatária, deve permanecer incólume a sentença.

### 3. Dos honorários recursais

O Código de Processo Civil, em seu artigo 85, § 11, determina a majoração da verba honorária anteriormente fixada em virtude do trabalho adicional prestado pelo causídico neste grau de jurisdição, devendo para tanto, serem respeitados os limites de 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, insculpidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, *in verbis*:

*"Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.*

[...]

*§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento."*

Sobre o assunto, ensinam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

*"O CPC facilita a estipulação de verba honorária também para a fase recursal, de ofício ou a requerimento da parte. A nova verba, de acordo com o CPC 85 §11, deve respeitar os limites estabelecidos para a fase de conhecimento. A ideia contida na disposição é remunerar adequadamente o trabalho do advogado nessa fase, que pode ser tão ou mais intenso que na primeira instância.*

*[...] a intenção do legislador, ao criar a verba honorária em sede recursal, foi a de evitar recursos abusivos (mesmo havendo já a multa em razão da litigância de má-fé e pela interposição de embargos de declaração protelatórios). Ainda em relação ao mesmo documento, a sucumbência só ocorrerá nos casos de recursos provenientes de decisão em que tenha sido fixada verba honorária (o que, ao que parece, se deduz do texto do § 11), de forma que as decisões interlocutórias não ensejariam acréscimo no valor dos honorários." (in Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 433 e 437).*

*In casu*, o recurso interposto pela locadora (-----), foi conhecido e desprovido, bem como, o recurso interposto pela locatária ( -----), foi conhecido e desprovido, o que influi na majoração dos honorários advocatícios anteriormente fixados.

Desse modo, atentando-se à fixação em primeiro grau, majora-se o percentual de sucumbência de ambas as partes, para o percentual de 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso da locadora e negar-lhe provimento, bem como, conhecer do recurso da locatária e negar-lhe provimento. Com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majora-se o percentual de sucumbência de ambas as partes para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Informações adicionais da assinatura: Signatário  
(a): DENISE VOLPATO Data e Hora:  
24/06/2025, às 17:27:31

---

**5040362-46.2020.8.24.0023**

**6102702 .V53**