

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.751.796 - RJ (2018/0163157-5)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSÍLIOS LTDA - EPP**  
**ADVOGADOS : MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407**  
**MARCOS VELASCO FIGUEIREDO - DF022224**  
**PAULA SALLES FONSECA DE MELLO FRANCO E OUTRO(S) - RJ179640**  
**JOAO CARLOS SIQUEIRA RIBEIRO FILHO E OUTRO(S) - DF054233**  
**PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343**  
**AGRAVADO : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA**  
**ADVOGADOS : MARIA ISABEL CAMPELO BELMAR DA COSTA CIRNE - RJ060902**  
**MARLIANA DE SOUZA ALCÂNTARA - RJ173767**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL COMERCIAL. **IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL VERIFICADA. DISCUSSÃO QUANTO À ÁREA DO IMÓVEL. COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

**DECISÃO**

DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSÍLIOS LTDA. EPP (DAI NI SEIKI) ajuizou ação renovatória de locação comercial contra RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA. (SHOPPING), tendo por objeto as salas comerciais nºs 311, 312, 313 e 314, situadas no empreendimento imobiliário *Rio Design Barra*. Pleiteou o arbitramento de aluguel mensal no valor mínimo de R\$ 13.363,86 (treze mil, trezentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos), correspondente ao preço especificado no contrato, corrigido e atualizado (e-STJ, fls. 3/9).

Em contestação, o SHOPPING alegou que, quando assinado o contrato de locação, a Secretaria Municipal de Urbanismo ainda não havia concluído a vistoria do empreendimento. Por isso o contrato de locação fez menção apenas às salas comerciais (que já estavam regularizadas), e não às outras áreas que também seriam ocupadas pela DAI NI SEIKI (varanda e parte do *foyer*) que acabaram, por isso, sendo objeto de comodato. Ressaltou que, atualmente, todo o empreendimento está regularizado, mas que a DAI NI SEIKI se recusa a formalizar novo contrato de aluguel contemplando as áreas efetivamente ocupadas por ela, isto é, além das salas comerciais,

também a varanda e parte do foyer. Acrescentou, por fim, que o aluguel justo seria de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (e-STJ, fls. 89/101).

O Juiz de primeiro grau julgou procedente o pedido renovatório, arbitrando o preço mínimo do aluguel mensal em R\$ 13.734,72 (treze mil, setecentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos). Acrescentou que a área dada em comodato não estava contemplada no contrato de locação e que, se o SHOPPING pretendia alterar a natureza do negócio jurídico de gratuito (comodato) para oneroso (locação), deveria fazê-lo pela via própria (e-STJ, fls. 590/594).

O TJRJ deu provimento parcial aos recursos de apelação interpostos pelas partes, de modo a majorar o valor do aluguel mínimo para R\$ 24.456,16 (vinte e quatro mil quatrocentos e cinquenta e seis reais e dezesseis centavos) e também para reconhecer que a renovação abarcava toda a área ocupada pela DAI NI SEKI, ou seja, tanto aquela locada, quanto aquela cedida.

O acórdão ficou assim ementado:

*APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO RENOVATÓRIA. CAUSA MADURA. CONTRATO DE CESSÃO DE ESPAÇO E LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. CONTRATO ATÍPICO QUE CONTÉM CLÁUSULA EXPRESSA QUE PERMITE À LOCATÁRIA UTILIZAR ESPAÇO EXTERNO DE VARANDA E INSTALAÇÃO DE SERVIÇO DE BAR INTEGRADO AO FOYER DAS SALAS DE CINEMA DO SHOPPING, COM COLOCAÇÃO DE MESAS E SOFÁS, MEDIANTE SUPERVISÃO DA LOCADORA. EVIDENTE ACESSORIEDADE DA CESSÃO DAS ÁREAS EXTERNAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE AS PARTES. INTEGRAÇÃO SIMBIÓTICA DOS PACTOS JÁ QUE, SEM A POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA EXTERNA, ESTARIA PREJUDICADO, AINDA QUE, EM PARTE, O OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE AS PARTES. RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE TEM QUE CONSIDERAR A ÁREA TOTAL EFETIVAMENTE UTILIZADA PELA LOCATÁRIA SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DESTA EM DETRIMENTO DOS DEMAIS CONSORCIADOS DO SHOPPING CENTER. LIBERDADE DE CONTRATAR QUE ENCONTRA LIMITES NOS PRINCÍPIOS DA BOA FÉ E NA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES QUE SE RESUME AO VALOR DO ALUGUEL A SER ARBITRADO. PERÍCIA TÉCNICA QUE APUROU VALOR CORRETO DO ALUGUEL SENDO DESNECESSÁRIO A ESTE FIM. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA AUTORA E DA RÉ PARA REFORMAR, EM PARTE, A SENTENÇA MAJORANDO O VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO CONSIDERANDO A ÁREA TOTAL EFETIVAMENTE*

UTILIZADA PELA LOCATÁRIA (e-STJ, fls. 871/872).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 891/896).

Irresignada, a DAI NI SEIKI interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* da CF, alegando (1) ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC, porque o TJRJ, a despeito dos embargos de declaração, não teria se manifestado sobre as alegações de que (1a) a área efetivamente ocupada, já incluindo o espaço dado em comodato, era de apenas 267 m<sup>2</sup>, e não de 339,01 m<sup>2</sup>; e (1b) não seria possível, no NCPC, a compensação dos honorários advocatícios decorrentes da sucumbência recíproca; (2) que a área efetivamente ocupada, já incluindo o espaço dado originariamente em comodato, seria de 267 m<sup>2</sup>, e não de 339,01 m<sup>2</sup>, como consignado no acórdão recorrido, razão pela qual o valor mínimo do aluguel deveria ser proporcionalmente reduzido, sob pena de ofensa ao art. 884 do CC; e (3) que os honorários advocatícios não poderiam ser compensados, tendo em vista o disposto no art. 85, § 14 do NCPC.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 940/951), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 954/956), seguindo-se decisão monocrática de minha relatoria que o conheceu parcialmente e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Referida decisão ficou assim assim sintetizada:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL COMERCIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. DISCUSSÃO QUANTO À ÁREA DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROVIDÊNCIA NÃO DETERMINADA PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. SÚMULA Nº 284 DO STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 972).*

Irresignada, DAI NI SEIKI interpôs agravo interno alegando que (1) houve efetiva omissão de julgamento pois (1a) a discussão quanto à metragem da área total ocupada por ela somente surgiu no julgamento da apelação, razão pela qual o TJRJ não poderia ter se furtado a examinar o erro material alegado nos embargos de declaração com relação ao tema; e (1b) o TJRJ, ao prover a apelação, afirmou que houve sucumbência recíproca sem indicar qual a sua extensão, dando a entender, assim, que compensou os honorários advocatícios devidos reciprocamente por cada parte, medida sabidamente incabível no NCPC; (2) a área efetivamente ocupada por ela, já incluído o espaço dado originariamente em comodato, seria de apenas 267 m<sup>2</sup>, e não de 339,01 m<sup>2</sup>, como consignado no acórdão estadual, razão pela qual o valor mínimo do aluguel deveria

ser proporcionalmente reduzido, sob pena de ofensa ao art. 884 do CC; e (3) a decisão agravada não poderia ter majorado os honorários sucumbenciais anteriormente fixados em seu desfavor na forma do art. 85, § 11, do NCPC, porque ela, DAI NI SEIKI, não foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 1.028/1.037).

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Nas razões do recurso especial, DAI NI SEIKI alegou que teria havido negativa de prestação jurisdicional, porque o TJRJ, a despeito dos embargos de declaração, não teria se manifestado sobre as alegações de que (1a) a área total efetivamente ocupada por ela era de 267 m<sup>2</sup> e não de 339,01 m<sup>2</sup>; e (1b) não seria possível, no NCPC, a compensação dos honorários advocatícios decorrentes da sucumbência recíproca.

Com relação ao **item 1a** *supra*, a decisão monocrática ora agravada afirmou que não haveria omissão, porque o TJRJ, no julgamento dos embargos declaratórios, indicou que não estava obrigado a se manifestar sobre o alegado equívoco na extensão da área ocupada pelo fato de esse tema não ter sido devolvido no recurso de apelação.

Confira-se, a propósito, a seguinte passagem do acórdão proferido no julgamento dos embargos declaratórios:

*Ressalto que a questão de possível equívoco da metragem apurada em sede pericial não foi trazida em apelação, e, portanto, não poderia ser objeto de apreciação do Acórdão e muito menos em sede de embargos* (e-STJ, fl. 894).

A decisão agravada afirmou, em suma, que a Corte estadual não estava obrigada a enfrentar o mérito da questão, isto é, a se pronunciar quanto à real extensão em metros da área ocupada pela DAI NI SEIKI, se, de uma forma ou de outra, deu resposta à alegação formulada.

No presente agravo interno, DAI NI SEIKI insistiu na alegação de

omissão, afirmando que o TJRJ, estava sim obrigado a examinar o mérito dessa questão, porque a controvérsia quanto à metragem da área total ocupada somente surgiu no julgamento da apelação.

Com razão a agravante.

De acordo com o relatado, o pedido formulado na inicial da ação renovatória contemplava apenas a área correspondente às salas comerciais ocupadas pela DAI NI SEIKI, tendo a magistrado de primeiro grau reconhecido a procedente da pretensão formula apenas nessa extensão.

Dessa forma, a DAI NI SEIKI não tinha interesse em discutir, no seu recurso de apelação, qual a extensão total da área ocupada.

Com efeito, esse ponto apenas ganhou relevância quando o TJRJ, acolhendo o apelo do SHOPPING, entendeu que o valor do aluguel deveria refletir não apenas a área das salas comerciais, mas também a da varanda e do *foyer*.

Assim o TJRJ não poderia ter deixado de examinar a alegação de que o valor do aluguel fixado (R\$ 24.456,16 – vinte e quatro mil quatrocentos e cinquenta e seis reais e dezesseis centavos) estava pautado em perícia viciada por erro material quanto à verdadeira extensão da área ocupada.

Se o valor do aluguel, de alguma forma, reflete a extensão da área ocupada, é mesmo imprescindível que se esclareça total e definitivamente qual a real extensão desse espaço.

No que concerne ao **item 1b** (compensação dos honorários advocatícios sucumbenciais) também é de se reconhecer omissão de julgamento, porque o TJRJ, ao prover os recursos de apelação, afirmou que houve sucumbência recíproca, mas não esclareceu em que extensão ou qual a consequência disso para a distribuição dos honorários advocatícios sucumbenciais.

## **(2) Dimensão da área ocupada**

Acolhida a alegação de ofensa ao art. 1.022 do NCPC, o processo retornará ao Tribunal local para que esclareça qual a real dimensão da área ocupada pela DAI NI SEIK. Assim, fica prejudicada a alegação de que o valor do aluguel deveria refletir um espaço de 267 m<sup>2</sup>, e não de 339,01 m<sup>2</sup>, como consignado no acórdão estadual.

## **(3) Majoração de honorários advocatícios sucumbenciais**

As razões do agravo interno alegaram, finalmente, que a decisão agravada não poderia ter majorado os honorários sucumbenciais anteriormente fixados em seu desfavor na forma do art. 85, § 11, do NCPC, porque a DAI NI SEIKI não foi

condenada ao pagamento de verba honorária.

Diante da reconsideração da decisão agravada para acolhimento da alegação de ofensa ao art. 1.022 do NCPC, referida majoração fica automaticamente cancelada, de modo que o exame dessa questão também fica prejudicado.

Nessas condições, **RECONSIDERO** a decisão agravada e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao TJRJ a fim de que renove o julgamento dos embargos de declaração que lhe foram submetidos, com suprimimento das omissões apontadas (itens 1a e 1b – *supra*).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 23 de março de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator