



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311643

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073820-47.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante D'JUAN COLCHÕES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (NOME FANTASIA "ORTOBOM"), são agravados CARLOS ALBERTO ROMANO e CLAUDINEI ROMANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35981

Agravo de Instrumento 2073820-47.2025.8.26.0000

Agravante: D’Juan Colchões Indústria e Comércio Ltda. (nome fantasia “Ortobom”)

Agravados: Carlos Alberto Romano e Claudinei Romano

Interessado: D’Juan Colchões Indústria e Comércio Têxteis Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz: Adriana Genin Fiore Basso

Agravo de Instrumento. Ação revisional e renovatória de aluguel. Decisão por meio da qual foi fixado aluguel provisório no mesmo valor do contrato de locação firmado entre as partes. Recurso da autora. Ausência de probabilidade do direito. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes da jurisprudência. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão por meio da qual, nos autos de ação revisional e renovatória de aluguel, o valor do aluguel provisório foi fixado liminarmente com base no valor previsto no contrato (fls. 12/13).

Inconformada, agrava a autora. Faz síntese do feito. Alega que a fixação de aluguel provisório encontra previsão no art. 68 da Lei nº 8245/91 e que não se confunde com a tutela de urgência prevista no Código de Processo Civil.

Afirma que trouxe na petição inicial dados concretos que possibilitam o arbitramento de aluguel provisório. Sustenta que o valor praticado é incompatível com o valor do metro quadrado da região. Requer a concessão de efeito ativo ao recurso. Ao final, pleiteia a reforma da decisão (fls. 1/8).

Efeito ativo indeferido.

Desnecessária a intimação da agravada para resposta, porquanto ausente prejuízo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A previsão do art. 68, II, *b*, da Lei nº 8.245/91, ao permitir a fixação de aluguel provisório em ações revisionais, não dispensa de forma automática a oitiva da parte contrária.

Na verdade, para que o valor seja fixado liminarmente, sem a prévia oitiva da ré, é necessário que se avaliem os requisitos para concessão de tutela de urgência, diferentemente do que sustenta a agravante.

E, no caso em tela, não se evidencia, em especial, perigo de dano irreparável ou de difícil reparação a justificar seja excepcionado o prévio exercício do contraditório, pois ainda é possível a fixação de aluguel provisório após a manifestação da parte contrária.

De mais a mais, caso se apure a inadequação do valor locatício atualmente praticado entre as partes, o aluguel fixado na sentença retroagirá à citação (art. 69 da Lei 8.245/91).

Nesse contexto, é recomendável a prévia instauração do

contraditório antes de se determinar a alteração do valor dos aluguéis devidos, ainda que de forma provisória.

É nesse sentido a firme linha adotada por esta Egrégia Corte:

Agravo de instrumento. Ação revisional de aluguel. Fixação liminar de aluguel provisório. Impossibilidade. Ausência dos requisitos legais. Laudo de avaliação unilateralmente produzido que não fornece a segurança necessária para o deferimento do pleito nesse momento processual. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2049174-17.2018.8.26.0000; Rel. Walter Cesar Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 16/05/2018) (realces não originais).

Agravo de Instrumento. Locação comercial. Ação renovatória. Decisão de primeiro grau que deixou de fixar valor do aluguel provisório. Pedido de tutela antecipada. Ausência dos requisitos autorizadores. Necessidade de formação do contraditório. Recurso não provido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2176290-74.2016.8.26.0000, Rel. Luiz Eurico, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 30/01/2017) (realces não originais).

Ainda, a antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar. (RT 764/221). No mesmo sentido: JTJ 335/136 (AI 1.236.013-0/1) (THEOTÔNIO NEGRÃO, JOSÉROBERTO F. GOUVÊA e LUIS GUILHERME A. BONDIOLI, em Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 50ª ed., 2019, Saraiva, SP, p. 368).

E também:

Entendendo cabível, dentro das circunstâncias apresentadas pelas partes e principalmente pelo autor da demanda, poderá o juiz acolher o pedido de antecipação da tutela jurisdicional e fixar aluguel provisório. Contudo, o valor deste não poderá exceder 80% do pretendido pelo locador, ou, na hipótese de ajuizamento pelo locatário, ser inferior a 80% do valor do aluguel vigente (inc. II, alíneas “a” e “b”). São requisitos para a antecipação da tutela (i) o pedido expresso, impossibilitando o arbitramento de ofício pelo juiz; e (ii) a demonstração de plano da desproporção entre as obrigações do locador e do locatário. (Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência / Adriana Marchesini dos Reis... [et. al.]; organização Luiz Antonio Scavone Junior, Tatiana Bonatti Peres. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 258)

Diante de tais considerações, a concessão da liminar pretendida em cognição sumária é desaconselhável, sem prejuízo de a medida ser reavaliada pelo Juízo de primeiro grau no curso da lide, após a manifestação da agravada.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora