



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000311475**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2262573-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOTORPOOL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., é agravado GRANDE PORTO COMÉRCIO DE ROUPAS - SOCIEDADE LIMITADA UNIPessoal.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**CELINA DIETRICH TRIGUEIROS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2262573-22.2024.8.26.0000**

**Agravante: Motorpool Distribuidora de Veículos Ltda.**

**Agravado: Grande Porto Comércio de roupas - Sociedade Limitada Unipessoal**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 10.682**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação comercial. Revisional de aluguel. Decisão que indefere o pedido liminar de fixação de aluguel provisório. Inconformismo da locadora. Acolhimento. Pedido de fixação de aluguel com base em laudo de avaliação feito por avaliador escolhido de comum acordo pelas partes. Fixação do aluguel provisório em 80% do valor apurado desde a citação. Inteligência do art. 68, inc. II, "b", da Lei n. 8.245/91. Reforma da decisão combatida. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em ação revisional de aluguel, indeferiu o pedido de fixação de aluguel provisório.

Insurge-se a agravante alegando que é de rigor a fixação, nos termos do art. 68, da Lei nº 8.245/91, sustentando que o valor do aluguel foi fixado por perito escolhido e aceito de comum acordo.

Contrarrazões a fls. 116/124 sustentando, em síntese, que só tomou conhecimento da ação por meio da citação via oficial de justiça, que o processo tramita em segredo de justiça e que o aluguel provisório sugerido foi baseado em laudo escolhido apenas pelos sócios da agravante, sem a sua participação.

Não houve oposição ao recurso virtual.

**É o relatório.**

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 94/96).

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a seguinte decisão:

*"Dispõe o art. 68 da Lei 8.245/91, como mencionado pela autora, que: Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida; II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009) Portanto, nos seus exatos termos – "com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário" –, deixo para analisar o pedido liminar de fl. 70 após exercido o contraditório. Dando seguimento, diante das especificidades da*

*causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. (CPC, art.139, VI e Enunciado n.35 da ENFAM). Cite-se e intime-se a parte Ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial Intime-se."(gn)*

*Data venia* do entendimento diverso, o recurso comporta provimento.

Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de locação comercial referente ao imóvel situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1413, Água Branca – São Paulo/SP, matriculado sob o nº 64.973 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, concedendo-se à locatária, expressamente, um período de carência de 24 meses, no qual não houve qualquer pagamento de aluguel.

Encerrado o período de carência e considerando a significativa desvalorização do valor locatício no mercado, a empresa locadora ingressou com ação revisional de aluguel, requerendo, com base no art. 68, inc. II, "b", da Lei nº 8.245/91, a fixação de aluguel provisório, nos moldes previstos na própria lei.

O pedido liminar foi instruído com laudo

de avaliação elaborado por profissional que havia sido escolhido de comum acordo entre as partes, o qual apurou o valor de mercado do aluguel em R\$ 26.068,57 mensais para junho de 2024. A locadora pleiteia a fixação de aluguel provisório em 80% do valor apurado, totalizando R\$ 17.280,00 mensais, a partir da data da citação da ação revisional.

O art. 68, II, da Lei 8.245/90, assim dispõe sobre a possibilidade de fixação de aluguel provisório, na ação revisional de aluguel:

*"Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) II ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009) b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)"*

Destarte, há possibilidade de fixação de aluguel provisório quando o pedido estiver devidamente

instruído com laudo de avaliação de profissional idôneo, sobretudo quando consensualmente indicado pelas partes contratantes em demanda anterior. Trata-se de medida justa, proporcional e autorizada pela legislação de regência.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. Decisão interlocutória que indefere pedido de tutela de urgência, para fixação de aluguel provisório, reformada. Presença dos requisitos do art. 68, II, alínea "b", da Lei 8.245/91. Laudo trazido na inicial que é assinado por corretor de imóveis e engenheiro civil. Ausência de elementos probatórios em sentido contrário. Precedentes. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2091916-81.2023.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacupiranga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024)"*

*"Agravo de instrumento. Locação comercial. Ação revisional de aluguel. Decisão que deferiu a tutela provisória para fixar os aluguéis no percentual de 80% da quantia de R\$ 4.750,00. Inconformismo. Desacolhimento. Expressa determinação legal no sentido da fixação de aluguel provisório (art. 68, II, "b", da Lei 8.245/91. Laudos técnicos*

*indicativos de que o aluguel praticado se encontra defasado face ao valor do locativo real. Prova concludente. Inexistência de viva contraprova em direção diferente, ou que demonstrasse a real desproporcionalidade do arbitramento liminar. Elementos dos autos indicativos da probabilidade do pedido revisional. Decisão mantida. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2178128-42.2022.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 2ª vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2022; Data de Registro: 10/10/2022)"*

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA PROVISÓRIA PARA FIXAR OS ALUGUÉIS NO PERCENTUAL DE 80% DO VALOR ATUAL. INCONFORMISMO DO LOCADOR NÃO ACOLHIMENTO - REDUÇÃO DENTRO DO LIMITE LEGAL (ART. 68, II, "B", DA LEI 8.245/91). PARECER INDICATIVO DE QUE O ALUGUEL ATUAL ENCONTRA-SE DIVERGENTE DO PRATICADO NO LOCAL. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS EM SENTIDO CONTRÁRIO. AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2296521-23.2022.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data*

*do Julgamento: 19/04/2023; Data de Registro: 19/04/2023)"*

Portanto, a resistência da locatária e o próprio ajuizamento de ação de despejo com cobrança, atualmente em fase de sentenciamento, demonstram inequívoco desinteresse da locadora em manter a locação nos moldes atuais, o que reforça o desequilíbrio contratual e a urgência da tutela.

Assim, a decisão agravada deve ser reformada, para fixar o aluguel provisório no valor de R\$ 17.280,00 mensais, equivalente a 80% do valor apurado em laudo, com efeitos a partir da citação, em conformidade com a inteligência do art. 68, II, "b", da Lei n. 8.245/91.

Impõe-se, pois, o acolhimento do recurso, ficando reformada a r. decisão agravada.

Ante o exposto, DÁ-SE provimento ao recurso.

Int.

**CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO**

Relatora