



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000339367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082803-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante POSTO AROEIRA DE RIBEIRÃO PRETO LTDA, é agravado SÃO MIGUEL ARCANJO PART. EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2082803-35.2025.8.26.0000

Comarca: RIBEIRÃO PRETO – 5ª Vara Cível

Juiz: Mayra Callegari Gomes de Almeida

Agravante: Posto Aroeira de Ribeirão Preto Ltda

Agravado: São Miguel Arcanjo Part. Empreendimentos Ltda

***LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL.
MEDIDA LIMINAR. PLEITO DE DEPÓSITO DE ALUGUEL
PROVISÓRIO. DESACOLHIMENTO. AGRAVO IMPROVIDO.***

1. Proposta ação renovatória, pretende a autora o deferimento de tutela antecipada voltada ao depósito judicial do valor do locativo que entende devido. 2. O deferimento da medida liminar, no caso, deve pressupor a presença de elementos de convicção suficientes para o exame, e neste caso ainda não se alcance convicção suficiente para possibilitar o resultado pretendido. Assim, faz-se necessária a colheita de melhores elementos, o que somente poderá ocorrer mais adiante, com a obediência ao contraditório.

Voto nº 59.164

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por POSTO AROEIRA DE RIBEIRÃO PRETO LTDA. com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação revisional proposta em face de SÃO MIGUEL ARCANJO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Pretende a agravante seja deferido o depósito judicial dos locativos mensais, no valor de R\$ 35.500,00, até a realização de perícia técnica para a aferição do valor de mercado. Alega que o preço atual da

locação, de R\$ 41.516,00, encontra-se acima do aluguel praticado para imóveis utilizados para postos de serviços.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. Segundo a narrativa da petição inicial, a agravante é locatária de imóvel comercial, localizado na Avenida Sumaré, nº 1.463, em Ribeirão Preto/SP, com vigência contratualmente prevista até 4 de fevereiro de 2029. O valor inicial do aluguel era de R\$ 30.000,00, em fevereiro de 2019, e atualmente encontra-se excessivamente alto, acima do patamar compatível para o imóvel. Daí a propositura da presente demanda, com pedido de tutela antecipada para o depósito do valor do aluguel mensal de R\$ 35.000,00, até ao menos a realização da perícia técnica para a avaliação do imóvel.

O Juízo de primeiro grau indeferiu o pleito de medida de urgência, sob o seguinte fundamento:

“Trata-se de ação revisional de contrato de locação comercial, com pedido de tutela antecipada consistente na fixação de aluguel provisório no valor de R\$ 35.000,00.

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil a tutela de urgência será concedida quando houver nos autos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Neste momento de análise perfunctória, não há elementos suficientes a autorizar liminarmente a redução do valor da locação pactuado, reputando-se necessária a instrução processual para a fixação do aluguel.

Posto isso, REJEITO o pedido de tutela antecipada” (fl. 142 do processo principal).

Pretende a agravante seja deferido o depósito judicial dos alugueres.

O deferimento da medida de urgência deve pressupor a presença do risco de dano irreparável ou de difícil reparação, além da probabilidade do direito afirmado.

O artigo 68, II, “b”, da Lei nº 8.245/91 – atualizada com a redação dada pela Lei nº 12.112/09 -, estabelece que, “*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: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.*”

No caso dos autos, o pleito é formulado pela parte locatária, com fundamento em excesso do valor atual do locativo, de R\$ 41.516,00. Contudo, ainda não há elementos de convicção suficientemente seguros para a formação de convencimento quanto à presença da probabilidade do direito afirmado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Portanto, deve ser mantido o atual estado de coisas até que seja obedecido o contraditório e venham para os autos melhores elementos de convicção a respeito dos fatos.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada pela r. decisão.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator