



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057020-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante D'JUAN COLCHÕES INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS TÊXTEIS LTDA, são agravados LHC PRATA EMPREENDIMENTOS LTDA (NÃO CITADO), PRI&MO COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E IMOBILIÁRIOS LTDA (NÃO CITADO), GUI COMERCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA (NÃO CITADO) e M W V COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA - EPP (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



Agravo de Instrumento nº 2057020-41.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo - Foro Regional de Pinheiros - 2ª Vara Cível
Processo nº: 1001341-40.2025.8.26.001
Agravante(s): D'juan Colchões Indústria, Comércio e Serviços Têxteis Ltda.
Agravado(a)(s): Lhc Prata Empreendimentos Ltda e outros
Juiz(a): Andrea Ferraz Musa

Voto nº 36625

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação renovatória de locação. Decisão que manteve os aluguéis provisórios conforme os termos do contrato. Manutenção do último valor praticado. Irresignação do locatário. Descabimento. Pretensa redução sem arrimo em elementos hábeis para tal fim neste momento processual. Aferição do justo valor do aluguel. Necessidade de dilação probatória. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão às fls. 133/137 (na origem) que, nos autos da “ação renovatória de contrato de locação comercial”, deferiu em parte pedido de tutela de urgência da autora, mantendo o aluguel provisório de acordo com os termos do contrato em R\$ 13.000,00.

Inconformada, a autora, ora agravante, sustenta que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo*, na medida em que “a fixação do aluguel provisório no patamar de 80% do valor atualmente pago é medida de rigor, conforme o texto da Lei 8.245/9. A presente ação trata-se de renovatória de locação cumulada com revisional de aluguel e a

Lei 8.245/91 em seu artigo 68, inciso II, alínea “b” disciplina que o aluguel provisório não será inferior a 80% da proposta (...) Nesse sentido, cuidou a Agravante de trazer, na peça inicial, dados concretos que possibilitam o arbitramento de aluguel provisório. Para corroborar o pedido de fixação de aluguel provisório a Agravante acostou em sua manifestação o laudo de avaliação (fls. 122/126)” (fls. 04/05).

Assim, requer seja concedido o efeito ativo para imediata fixação do aluguel provisório em R\$ 11.639,53, nos termos exatos do artigo 68, inciso II, alínea “b”, da Lei 8.245/91. Ao final, requer o integral provimento do recurso.

Recurso tempestivo (fl. 140, na origem) e preparado (fls. 09/10), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

É o relatório.

Consoante o ensinamento de Nelson Nery Júnior, *“tutela antecipatória dos efeitos da sentença de mérito, espécie do gênero tutelas de urgência, é providência que tem natureza jurídica mandamental, que se efetiva mediante execução lato sensu, com o objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em juízo ou os seus efeitos. É tutela satisfativa no plano dos fatos, já que realiza o direito, dando ao requerente o bem da vida por*

ele pretendido com a ação de conhecimento” (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante — 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 523).

Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta que *“só é possível cogitar de tutela de urgência se houver uma situação crítica, de emergência. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano — que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata — é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência”¹.*

E, em se tratando de medida excepcional, a antecipação dos efeitos da tutela pretendida demandaria, desde logo, a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado pela parte agravante e o perigo de dano irreparável ou de difícil ou incerta reparação, ou o risco ao resultado útil do processo (artigos 300, *caput*, do Código de Processo Civil). Além disso, o §3º, do mesmo artigo, dispõe que: *“A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”.*

¹ Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo; Coord. Teresa Arruda Alvim Wambier...[et al.], 1ª Ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 2015, comentários ao artigo 300 do NCPC, p. 498.

In casu, a princípio, em que pese se discuta a ocorrência de possível onerosidade excessiva à agravante para a manutenção das parcelas do contrato, não é prudente, neste momento processual, sua alteração, visto que apenas foi apresentada avaliação unilateral acerca da redução do valor do aluguel.

Outrossim, cumpre destacar que para efeito do que dispõe o art. 72, § 4º, da lei do inquilinato (limitação do aluguel até 80% do pedido do locador), não se dispensa a presença de elementos hábeis e seguros para a justa fixação do valor dos locatícios, objeto da pretensão renovatória.

A propósito, precedentes jurisprudenciais deste Eg. Tribunal de Justiça:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Renovatória. Contrato de locação de imóvel comercial. DECISÃO que indeferiu o pedido de arbitramento do aluguel provisório em oitenta por cento (80%) do valor proposto pela Empresa autora. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: **Não demonstração de elementos hábeis para fixação do aluguel provisório na fase atual. Aplicação do artigo 72, §4º, da Lei 8.245/91. Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.** Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109987-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2023;*

Data de Registro: 18/07/2023) (g.n.).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO RENOVATÓRIA C. C. REVISIONAL. Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada para fixar o aluguel provisório no valor indicado pela autora (locatária). **Aluguel provisório que deve ser arbitrado mediante apresentação de elementos hábeis para aferição do justo valor. Documentos juntados aos autos que não são aptos a auxiliar na formação do convencimento, ao menos em sede de cognição sumária, devendo ser aguardada a formação do contraditório.** Precedentes desta E. 28ª Câmara. Recurso desprovido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2134567-94.2024.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024) (g.n.).*

*“LOCAÇÃO - Ação Renovatória - Juízo "a quo" fixou o valor do aluguel provisório em R\$ 11.000,00 - § 4º, do art. 72, da Lei de Locações estabelece que a fixação do aluguel provisório deve ser limitada a 80% do pedido do locador, **estando presentes elementos hábeis para aferição do valor justo do aluguel** - Valor reduzido para R\$ 10.800,00 - RECURSO PROVIDO EM PARTE”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2002248-51.2013.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2013; Data de Registro: 16/08/2013) (g.n.).*

*“Agravo de instrumento. Ação renovatória. Pedido de tutela de urgência para fixação de aluguel provisório. **Insuficiência, por***

ora, de dados para um arbitramento seguro. Recurso desprovido, prejudicado o agravo interno". (TJSP; Agravo de Instrumento 2159757-64.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2021; Data de Registro: 19/08/2021) (g.n.).

Daí que, se para a aferição do justo valor do aluguel é necessária a dilação probatória, não há motivos para a reforma do *decisum* que manteve provisoriamente os alugueres até então praticados pelos litigantes.

Em arremate, acrescenta-se que, caso restem comprovadas as alegações do agravante, a tutela de urgência poderá ser revista a qualquer momento pelo MM. Juízo *a quo*.

Assim, por medida de cautela, imperioso se faz aguardar a formalização da relação jurídica processual, com a manifestação da requerida.

Portanto, em consequência, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora