



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000367286**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080509-10.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARISA LOJAS VAREJISTAS LTDA, é agravado C.V.E. COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. ME.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**JOÃO ANTUNES**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 28.076**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2080509-10.2025.8.26.0000**

**COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 39ª VARA CÍVEL**

**JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN**

**AGRAVANTE: MARISA LOJAS VAREJISTAS LTDA**

**AGRAVADO: C.V.E. COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. - ME**

DIREITO CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA INDEFERIDA.

I. CASO EM EXAME:

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido liminar para fixar o aluguel em 80% do valor atual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Discute-se a possibilidade de liminarmente fixar o aluguel em 80% do valor.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Agravante que acostou laudo corroborando com sua narrativa de que o aluguel pode ser reduzido.

4. Decisão guerreada que não observou os termos do artigo 68, inciso II, alínea “b” da Lei 8.245/91.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela recursal, interposto por *Marisa Lojas Varejistas Ltda.*, contra respeitável decisão da MMª. Juíza de primeiro grau proferida nos autos da ação revisional de aluguel, movida contra *C.V.E. Comércio e Administração de Bens Ltda. Me.*, que indeferiu o pedido de fixação de aluguel provisório, sob o fundamento, sem suma, da necessidade de instrução probatória e ausência de elementos suficientes a evidenciar a probabilidade de direito ou perigo de dano. (fls. 100/102, dos autos da origem).

Pretende a agravante a reforma da r. decisão hostilizada. Sustenta, em síntese, o preenchimento dos requisitos necessários para a fixação dos aluguéis provisórios no valor de R\$ 85.841,10, nos termos do que autoriza o artigo 68, II, “b”, da Lei 8.245/91. Afirma que o valor do aluguel atualmente em vigor (R\$ 107.301,37) está incompatível com a realidade do mercado imobiliário. Alega ter comprovado de maneira eficaz que o valor atual é excessivo, conforme laudo de avaliação que concluiu que o valor de R\$ 70.000,00 é adequado para os padrões atuais. Assim, requer a concessão de tutela antecipada, total ou parcial, para que sejam fixados os aluguéis provisórios. No mérito, o provimento do recurso e a reforma da r. decisão.

É o relato do essencial.

A tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para ambos os casos, tem por requisitos genéricos a demonstração (i) da

probabilidade do direito e (ii) do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Sobre a probabilidade do direito, trata-se da “*plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido fumus boni iuris (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300 do CPC).*” (Fredie Didier Jr. e outros, In “Curso de Direito Processual Civil”, v. 2, Juspodivm, pp. 609-609).

Quanto ao segundo requisito, trata-se da “*impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo*” (Daniel Amorim Assumpção Neves, In “Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo, Juspodivm, pp.476).

*In casu*, o juízo *a quo* entendeu que os elementos carreados ao feito não são suficientes para demonstrar a impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva, sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado.

Entretanto, a decisão não se fundamentou no artigo 68, inciso II, alínea “b” da Lei 8.245/91, a qual dispõe que cabe ao juízo definir o aluguel provisório, desde que não exceda a 80% (oitenta por cento) do valor atual.

Logo, independentemente da necessidade de dilação probatória e ausência de grave dano à ré, tenho que basta ao autor apenas preencher os requisitos elencados no artigo 68, da Lei 8.245/91 para concessão da tutela.

Diante disso, impõe-se a reforma da decisão, com o provimento do recurso, para fixar aluguel provisório de 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente, conforme previsto no artigo 68, inciso II, alínea “b” da Lei 8.245/91.

Em face do exposto e por meu voto, dou provimento ao recurso.

**JOÃO ANTUNES**  
**Relator**