



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402439

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073302-57.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MB COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA, é agravado CENTER NORTE S/A - CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2073302-57.2025.8.26.0000

Agravante : Mb Comércio de Roupas e Acessórios Ltda.
Advogado : Daniel Alcântara Nastri Cerveira (Fls: 22).
Agravado : Center Norte S/A - Construção Empreendimentos Administração e Participação.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22345

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. Pedido de fixação liminar de aluguel provisório. Indeferimento. **Insurgência da loja autora.** Não acolhimento. Hipótese regida pelo artigo 72 da Lei nº 8.245/91. Fixação de aluguel provisório. Cabimento após a citação do locador e sob contraditório. Pedido formulado pela locatária na inicial. Necessidade, nesse caso, de comprovação da probabilidade do direito e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Laudo unilateral. Ausência de elementos hábeis à fixação do justo valor do aluguel em cognição sumária. Necessidade de instrução probatória. Precedentes desta Câmara. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela requerente MB COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA., com pedido liminar de efeito ativo, contra a r. decisão copiada à fl. 218/219 que, em *ação renovatória de contrato de locação comercial* movida contra a empresa CENTER NORTE S/A CONSTRUÇÃO, EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO, indeferiu o pedido de tutela de urgência, que visava a fixação de aluguel provisório, nestes termos:

“Vistos.

Deixo de fixar o aluguel provisório nesta fase processual, uma vez que a questão depende de prova, em especial a pericial para se fixar um aluguel diferente daquele previsto no contrato em vigor.

A locação foi celebrada para fins comerciais, tal como comprova a cópia do contrato de locação acostado aos autos. O contrato é escrito e com prazo determinado, sendo que a soma de seus prazos ultrapassa cinco anos. O contrato social da autora corrobora a tese de exercício da mesma atividade social há mais de três anos, ininterruptamente (artigo 51 da Lei nº 8.245/91). (...)” – grifei

Aduz a autora, em síntese, que a decisão recorrida deve ser reformada, uma vez que a fixação do aluguel provisório é medida de rigor, conforme o texto do artigo 68 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), e não se confunde com a tutela de urgência positivada no Código de Processo Civil. Assevera que o Juízo 'a quo' não considerou que o aluguel pago por ela se encontra muito acima da média do mercado, e ignorou a legislação permite a fixação de aluguel provisório, independentemente dos requisitos do artigo 300 do CPC.

Aponta que trouxe, na peça inicial, os dados que possibilitam o arbitramento de aluguel provisório, indicando o laudo de avaliação que permite saber os valores praticados no aluguel de outras lojas similares no mesmo shopping. Alega que o valor de mercado médio do locativo para a loja objeto da presente demanda alcança o montante de R\$ 23.500,00, equivalente a R\$ 593,43/m² por mês para a locação. Sublinha que a demanda de origem é uma ação renovatória de locação comercial de aluguel, o que permite veicular pleito de aluguel provisório *inaudita altera parte*. Requer a concessão do efeito ativo, e ao final, o provimento do recurso.

O recurso foi regularmente processado, sem concessão do pedido liminar, e dispensada a intimação da parte agravada, que ainda não havia sido citada (fls. 24/25).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A empresa autora da ação renovatória, ora agravante, ocupa loja comercial no Shopping Center Norte, em São Paulo, onde exerce suas atividades sob a marca “NEW ERA”, e ingressou com a demanda pedindo de renovação do contrato de locação do imóvel comercial por mais 60 meses e, cumulativamente, requereu redução do valor locativo e fixação liminar de aluguel provisório no montante de R\$ 23.500,00 mensais, apontando que o valor atual (R\$ 26.660,78) estaria acima do praticado no mercado.

O pedido foi indeferido pela r. decisão de fls. 218/219 dos autos de origem, sob o fundamento de que o arbitramento de aluguel diferente do previsto contratualmente demanda prova técnica e contraditório, inexistentes na fase inaugural da ação. Inconformada, a agravante sustenta que o art. 68 da Lei 8.245/91 autorizaria a fixação liminar de aluguel provisório, bastando a apresentação de dados que apontem desequilíbrio no valor locativo e aduz que apresentou laudo técnico comparativo e a redução pleiteada seria reversível.

Sem razão, contudo.

Embora a agravante cite o art. 68 da Lei do Inquilinato - aplicável à ação revisional de aluguel, tratando-se o presente feito precipuamente de ação renovatória de locação não residencial, disciplinada nos artigos 51 a 57 da mesma lei. Nestes casos, o art. 72 da Lei nº 8.245/91 prevê a possibilidade de fixação liminar de aluguel provisório, porém condicionada à verossimilhança dos elementos apresentados:

*“CAPÍTULO V
Da Ação Renovatória*

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

(...)

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.” - grifamos

Ou seja, ao contrário do quanto afirma a agravante, não há previsão legal para fixação de aluguel provisório na ação renovatória sem que haja a presença dos requisitos autorizadores do art. 300 do CPC, cabendo o arbitramento de aluguel provisório, nesta ação, apenas após a citação e o início do contraditório e a pedido do locador.

Em verdade, a Lei do Inquilinato é clara ao frisar que o locatário deve comprovar que está cumprindo o contrato em vigor, o que foi devidamente observado na decisão guerreada.

E esse é o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO INTERNO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – AÇÃO RENOVATÓRIA – Decisão monocrática que negou provimento a agravo de instrumento – Pedido da locatária de fixação de aluguel provisório com redução de 30% do valor vigente – Em ação renovatória é do locador a faculdade de postular pela fixação do aluguel provisório – Art. 72, §4º, Lei 8.245/91 – Efeitos da pandemia que afetam ambas as partes – Ausência dos requisitos para antecipação da tutela urgência – Necessidade de instauração do contraditório – Decisão mantida – Recurso desprovido.
(TJSP; Agravo Interno Cível 2092191-98.2021.8.26.0000; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2021; Data de Registro: 01/09/2021) - grifamos

No caso dos autos, o laudo apresentado (fls. 199/211 dos autos originários) foi unilateral, elaborado por assistente técnico contratado pela parte autora, e desprovido de chancela pericial judicial. Ainda que contenha elementos técnicos, carece da credibilidade assegurada pela instrução com a participação da parte contrária, inviabilizando, em cognição sumária, o deferimento da tutela.

Aliás, não há demonstração cabal de que o valor locativo vigente seja excessivo, tampouco que os reajustes aplicados se afastem do padrão do mercado. E mesmo o valor pedido (R\$ 23.500,00) representa 88% do valor atual, não evidenciando urgência extrema.

Ademais, o art. 73 da Lei do Inquilinato estabelece que eventuais diferenças entre o valor atualmente adimplido pela parte e o definitivo apurado ao fim da demanda poderão ser compensadas retroativamente, o que corrobora a desnecessidade de fixação liminar em caráter urgente.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO COMERCIAL – RENOVATÓRIA – TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA ANTECIPADA – Decisão agravada indeferiu o pedido de tutela de urgência antecipada (que visa à fixação de aluguel provisório no valor de R\$53.609,59) – Ausentes elementos que demonstrem sobejamente a probabilidade do direito – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO
(TJSP; Agravo de Instrumento 2076147-33.2023.8.26.0000; Relator (a):

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. FIXAÇÃO LIMINAR DE ALUGUEL PROVISÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS HÁBEIS PARA A AFERIÇÃO IMEDIATA DO JUSTO VALOR. NECESSIDADE DE PERÍCIA TÉCNICA. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO APÓS A APRESENTAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DE LAUDO PERICIAL. TUTELA DE URGÊNCIA REVOGADA. INEXISTÊNCIA DO REQUISITO PROBABILIDADE DE DIREITO. É certo que o art. 72, § 4.º da lei n.º 8.245/91 permite ao locador a fixação liminar do aluguel provisório. Contudo, para que seja necessária a fixação desde logo se mostra imprescindível a presença de elementos hábeis para a aferição do justo valor do aluguel, fato não verificado na hipótese vertente. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2089433-20.2019.8.26.0000; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2019; Data de Registro: 17/07/2019) - grifamos

Assim, para que seja necessária a redução, desde logo, do valor do aluguel pago pela loja autora, se mostra imprescindível a presença de elementos hábeis para a aferição do justo valor do aluguel, fato não verificado na hipótese vertente.

Portanto, de rigor a manutenção da decisão recorrida.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora