



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407448

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111304-96.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANA MARIA TROISE SIASSIA, CELSO LUIS TROISE SIASSIA e MAURÍCIO LUIS TROISE SIASSIA, é agravado MERCEARIA CHAMA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2111304-96.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 1169856-96.2024.8.26.0100

Agravantes: Ana Maria Troise Siassia e outros

Agravado: Mercearia Chama Ltda.

Juiz na origem: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Voto nº 6181

Agravo de instrumento - Ação revisional de aluguel de imóvel não residencial - Decisão saneadora de alteração do valor da causa e defeito no critério para a prova pericial - Recurso dos autores, que pretendem que a perícia seja feita sem a inclusão das benfeitorias para se aferir o valor do imóvel - Pretensão da parte de antecipar decisão do juízo sobre se as benfeitorias realizadas no imóvel são incluídas ou não no cálculo do novo valor do aluguel - Argumento não acolhido - Matéria que ainda está em aberto, cabendo ao juízo decisão a respeito após a vinda do laudo pericial- Alegação de cerceamento de defesa - Descabimento - Partes expressamente intimadas a oferecer quesitos e influenciar na convicção do juízo - Valor da causa corretamente alterado pelo magistrado - Inteligência do artigo 58, III, CPC - Necessidade, contudo, de se proceder à avaliação levando em consideração os dois critérios debatidos nos autos, com e sem as benfeitorias, para que se possa, depois, adotar um deles em sentença -Decisão mantida - Recurso desprovido, com observação.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento desafiando a r. decisão a fls. 1023/1026 dos autos de ação revisional de aluguel de imóvel não residencial em que o ilustre magistrado proferiu decisão saneadora, designando perícia e nomeando perito para o caso. Os embargos declaratórios¹ opostos pelos autores foram rejeitados² a seguir, por decisão singular, motivando a interposição do recurso em análise.

¹ Fls. 1031/1036 da origem (autos nº 1169856-96.2024.8.26.0100).

² Fl. 1041 da origem.

Pugnam os autores, em recurso tempestivo e preparado, pela modificação do valor da causa para a quantia correspondente à diferença entre o valor pretendido e o valor efetivamente pago pelo locatário, ou seja, o real proveito econômico. Alegam, sobretudo, cerceamento de defesa pela ausência de especificação do método de avaliação pelo perito, tendo o magistrado impedido a produção de provas ao não definir se é possível considerar as benfeitorias realizadas pelo próprio locatário no cálculo do novo valor do aluguel. Demandam, finalmente, a concessão de efeito para suspender imediatamente a produção de prova pericial.

Recurso recebido somente no efeito devolutivo, dispensada a vinda de contrarrazões e de informações judiciais.

É o relatório.

Rejeito, desde já, o pedido de modificação no valor da causa.

A uma porque, em verdade, este pleito sequer deveria ser conhecido, considerando que valor da causa não figura dentre as hipóteses do artigo 1.015, CPC, tampouco se amolda ao Tema Repetitivo nº 988³ do E. STJ.

Depois, porque em ação revisional de aluguel, o valor da causa corresponde a doze meses de aluguel, exatamente como

³ Tese firmada: “O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação”.

decidido pelo culto magistrado com esteio no artigo 58⁴, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, nada havendo a modificar.

A principal tese recursal deve ser igualmente rechaçada, pois não houve qualquer cerceamento de defesa na decisão saneadora.

É que não se pode concordar com a agravante quando diz que o juiz deve adiantar que a sua tese é a correta, e que a perícia deve se ater à avaliação sem a introdução das benfeitorias, porque esse é exatamente o ponto controvertido da ação, de modo que o Magistrado certamente se pronunciará acerca dele quando do julgamento da causa.

Note-se que não há cerceamento de defesa, porque essa matéria ainda está em aberto, e será objeto de amplo debate na instrução processual.

Tratando-se de uma ação revisional de aluguel, disciplinada nos artigos 68 a 70 da Lei nº 8245/1991, cabe ao magistrado decidir sobre o novo valor da locação considerando o laudo pericial e os outros elementos constantes dos autos, entre os quais o contrato celebrado, a seu prudente critério.

Ora, tendo sido designada a perícia, as partes poderão formular quesitos livremente (artigo 465, §1º, III, CPC), afastando, peremptoriamente, a alegação de cerceamento de defesa.

A definição de um método de avaliação, neste momento, equivaleria a antecipar o julgamento meritório, o que se dará

⁴ Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte: III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em momento oportuno.

No entanto, aqui vai uma observação a ser seguida pelo Magistrado: deverá o perito judicial proceder à avaliação considerando os dois critérios debatidos nos autos (com e sem as benfeitorias) para que se possa, após debates pertinentes, decidir a respeito de maneira livre e com todos os elementos à disposição.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso, com a observação acima.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator