



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

Agravante: ANDREI MAIER COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS E ACESSÓRIOS EIRELI-EPP

Agravado: RUI FIGUEIREDO FERREIRA SAMPAIO

Relatora: DESEMBARGADORA LÚCIA HELENA DO PASSO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU LIMINAR PARA A FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. NECESSIDADE DE COGNIÇÃO MAIS ALARGADA. INEXISTÊNCIA DE PROVA TÉCNICA A EMBASAR OS PARÂMETROS DE ISENÇÃO E REDUÇÃO PRETENDIDOS PELA AUTORA. DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-SOCIAL CAUSADO PELA PANDEMIA DA COVID-19 QUE PODE ATINGIR DE MANEIRA IGUALMENTE INTENSA O LOCADOR. *PERICULUM IN MORA REVERSO*. RECURSO CONHECIDO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0021611-72.2021.8.19.0000, em que figuram como Agravante ANDREI MAIER COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS E ACESSÓRIOS EIRELI-EPP e como Agravado RUI FIGUEIREDO FERREIRA SAMPAIO.



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

A C O R D A M os Desembargadores que compõem esta Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **conhecer para negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ANDREI MAIER COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS E ACESSÓRIOS EIRELI-EPP contra decisão que, nos autos da ação revisional de aluguel n. 0002617-24.2020.8.19.0002 ajuizada em face de RUI FIGUEIREDO FERREIRA SAMPAIO, indeferiu a liminar para a fixação de alugueis provisórios em valor mais adequado à realidade.

Em razões recursais, a Autora, ora Agravante, alega que o valor atualmente pago a título de aluguel, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), seria incompatível com o mercado imobiliário atual já que, em razão da pandemia da COVID-19, a loja alugada pelo Agravante foi obrigada a fechar as portas. Assim, pugna para que o aluguel de março seja pago no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), seja determinada a total isenção de pagamento enquanto a loja permanecer fechada por determinação do poder público e fixado aluguel provisório de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para os demais meses, com a posterior realização de perícia que possibilite chegar ao real valor de mercado da locação.

Foram apresentadas contrarrazões (index 26).

É O RELATÓRIO.



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

Em suas razões, a Agravante alega que o valor pago atualmente a título de aluguel da loja localizada na Av. Nossa Senhora de Copacabana, 722, Loja B, Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), estaria excessivo, principalmente durante a pandemia do COVID-19, em que a loja permanece fechada, período em que pleiteia a isenção completa da cobrança de aluguel. Requer que o aluguel referente ao mês de março seja pago no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e, nos meses subsequentes, de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Com efeito, verifica-se dos autos principais que a Agravante fundamenta o pedido para a redução do valor do aluguel não apenas na comparação com a prática em outras localidades, mas também na teoria da imprevisão e no fato de que a pandemia da COVID-19 tornou forçoso o fechamento do estabelecimento comercial.

Ocorre que o Juízo *a quo* fundamentou o indeferimento da tutela antecipada na necessidade de análise da questão em cognição exauriente, com a realização de perícia, para que só então fosse deferido o requerimento pleiteado pelo Agravante – ou seja, o reajuste dos aluguéis.



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

Note-se que a Agravante faz alusão aos impactos causados pela pandemia, mas não explica em que comparação estaria amparado o percentual de redução requerido, justamente por não ter sido realizada perícia apurando o valor de mercado dos alugueis cobrados em contratos de locação estabelecidos em condições semelhantes.

É verdade que o fato de o comércio já se encontrar em funcionamento não elimina o impacto significativo no faturamento da agravante, nem afasta, por si só, o desequilíbrio contratual que fora o fundamento originário do pleito antecipatório da tutela. Ocorre que a inexistência de parecer técnico produzido em Juízo torna difícil que este órgão jurisdicional tenha a cognição adequada para fixar o *quantum* da redução.

Considera-se, ainda, que não há prova do impacto *in concreto* sofrido no fluxo financeiro da Agravante.

A Agravante apresenta prova técnica documentada, produzida em sede extrajudicial, em que é sugerido o valor de R\$ 9.120,00 (nove mil, cento e vinte reais), levando em consideração a metragem do IPTU (index 140 dos autos principais). Este laudo, contudo, foi elaborado em outubro de 2020, de modo que, a considerar as oscilações ocorridas desde então, não se revela adequado para apurar o valor de mercado do imóvel neste momento.

Deve-se, ainda, considerar o desequilíbrio econômico-social que seria causado ao Agravado caso fosse atendido o pleito da Agravante de isenção temporária dos alugueis e posterior reajuste, já que o mercado imobiliário



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

também sofre abalos consideráveis e poderia haver prejuízos significativos ao locador, o que configuraria *periculum in mora reverso* no deferimento da medida.

Nesse sentido é a jurisprudência do TJRJ:

0053875-79.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). NILZA BITAR - Julgamento: 16/09/2020 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE FIXOU ALUGUEL PROVISÓRIO EM R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). MANUTENÇÃO DO DECISUM. Agravantes que pretendem que se declare a inexigibilidade/isenção da obrigação de pagamento de aluguel ou a suspensão da cláusula de aluguel mínimo durante o período de pandemia de COVID-19 ou enquanto permanecerem eficazes os efeitos da Lei 13.979/2020. **Decisão agravada que não se mostra teratológica e foi pautada na legalidade. Provas nos autos que evidenciam a probabilidade do direito da locadora e perigo de dano irreparável, ao passo que a cada mês a agravada sofre danos patrimoniais ao ter seu imóvel ocupado sem receber a devida contraprestação. Dantescas consequências econômico-sociais geradas pela pandemia de COVID-19 que são notórias e atingem a todos. Prevalência da estrita observância do contrato firmado livre e legitimamente entre as partes, devendo o agravado arcar com sua contraprestação pelo serviço prestado nos exatos termos**



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

da avença. Verossimilhança que está no contrato válido.
Ação originária na qual já foi prolatada sentença, determinando a desocupação do imóvel, corroborando para a ausência de verossimilhança nas alegações dos agravantes. Manutenção da decisão. Não caracterização de litigância de má-fé por parte dos agravantes. DESPROVIMENTO DO AGRAVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS.

0038108-98.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
Des(a). JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento:
05/08/2020 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL.
AÇÃO REVISIONAL. ALUGUEL PROVISÓRIO FIXADO EM
VALOR CORRESPONDENTE A 80% DO VALOR QUE VINHA
SENDO PAGO. NOVO PEDIDO DE REDUÇÃO DO VALOR
LOCATÍCIO, COM FUNDAMENTO NA SUSPENSÃO DAS
ATIVIDADES COMERCIAIS, EM DECORRÊNCIA DA
PANDEMIA (COVID-19). DEFERIMENTO DA TUTELA DE
URGÊNCIA INCIDENTALMENTE REQUERIDA.
INSURGÊNCIA DOS RÉUS. INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO
NAS **RELAÇÕES CONTRATUAIS PRIVADAS.**
EXCEPCIONALIDADE. MEDIDAS ADOTADAS PARA O
ENFRENTAMENTO DA PANDEMIA QUE ATINGEM AMBOS
OS CONTRATANTES. SIGNIFICATIVA REDUÇÃO DO
VALOR DO ALUGUEL PACTUADO QUE IMPORTARIA EM
RISCO PARA A SUBSISTÊNCIA DOS LOCADORES. VALOR
INICIAL DO ALUGUEL QUE JÁ HAVIA SOFRIDO REDUÇÃO.



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

REABERTURA GRADUAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS E SOCIAIS NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE CONCESSIONÁRIAS E AGÊNCIAS DE AUTOMÓVEIS NA "FASE 1" DO PLANO DE RETOMADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. PROVIMENTO DO RECURSO.

0080983-20.2019.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 12/05/2020

- QUINTA CÂMARA CÍVEL

*Agravo de instrumento. Ação renovatória de locação comercial. Aggravante-locatário que se insurge contra a fixação de aluguel provisório pelo Juízo a quo. **Valor do aluguel que deve corresponder ao valor de mercado para imóveis similares e que será melhor aferido com a necessária perícia já em curso na origem.** Inteligência do § 4º do art. 72 da Lei 8245/91. Utilização provisória de laudo pericial emprestado, elaborado em ação de arbitramento de honorários advocatícios, que avaliou o aluguel de mercado do imóvel objeto da lide, para maio de 2018, a partir de diversas amostras, seguindo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de fatores indicado pela NBR. Prova emprestada prevista no art. 372 CPC/15. Desaceleração do mercado locatício de imóveis comerciais, inclusive intensificado pela pandemia causada pelo COVID 19. Recurso a que se dá parcial provimento.*



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

0013591-92.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
Des(a). MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES -
Julgamento: 30/04/2021 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
Agravado de instrumento. Ação de revisão de aluguéis. Locação
de imóvel comercial. Alegada onerosidade excessiva.
Restrições impostas pelo poder público. Redução dos alugueres
para 50% do valor contratado, por acordo entre as partes, pelo
período de 6 meses. Decisão agravada que fixou aluguéis
provisórios de 80% do valor contratado. Pretensão de majoração
do desconto para 50% enquanto durar a pandemia e restrições
impostas pelo poder público. Impossibilidade. **Ausência de
prova acerca da duração das medidas de restrição sofridas,
bem como do seu impacto no fluxo financeiro da agravante
após a cessação dos descontos concedidos pelo locador.
Necessidade de dilação probatória.** Existência de saldo em
conta corrente capaz de fazer frente aos pagamentos nos prazos
pactuados. Negado provimento ao recurso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE REVISÃO DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO.** REVOGAÇÃO DE GRATUIDADE
COM DETERMINAÇÃO DO RECOLHIMENTO DAS CUSTAS
AO FINAL QUE SE AFIGURA, POR ORA, MEDIDA MAIS
ADEQUADA, TENDO EM VISTA A SITUAÇÃO MOMENTÂNEA
DE MISERABILIDADE JURÍDICA DA AGRAVANTE-
COMERCIANTE. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA PELO
JUÍZO A QUO. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO/REDUÇÃO DE
ALUGUEIS DE LOJA COMERCIAL EM RAZÃO DE
DIFICULDADES FINANCEIRAS CAUSADAS PELA



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021611-72.2021.8.19.0000

PANDEMIA. IN CASU, EM COGNIÇÃO SUMÁRIA, NÃO SE PODE CONCLUIR DE ANTEMÃO PELA PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO PELA RECORRENTE, IMPONDO-SE, NA ESPÉCIE, MAIOR DILAÇÃO PROBATÓRIA E A FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO PARA CONCESSÃO DA TUTELA PRETENDIDA. SÚMULA N º 59 DESTA E. CORTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO."

Aplica-se, portanto, o enunciado da súmula n. 59 do TJRJ, *in verbis*:

"Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos."

Por tais fundamentos, voto no sentido de **CONHECER PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

LÚCIA HELENA DO PASSO
Desembargadora Relatora