



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.

Vigésima Sétima Câmara Cível
Beco da Música, 175, 3º andar – Sala 321 – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-5668 – E-mail: 27cciv@tjrj.jus.br





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 inexistência/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*
*Agravo 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