



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO Nº 0017787-56.2015.8.14.0000
ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA: BELÉM (13º VARA CÍVEL)
RECURSO: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO
AGRAVANTE: MATISSE REPRESENTAÇÕES S/A
ADVOGADOS: TADEU ALVES SENA GOMES E RENATA ISIS DE AZEVEDO REIS
AGRAVADO: RAJ DOCA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA-EPP
ADVOGADO: EDUARDO JOSE DE FREITAS MOREIRA
RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE E CONTRÁRIO À JURISPRUDÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE ALUGUEIS PROVISÓRIOS. ART. 72, § 4º, LEI N. 8.245/91. DISCREPÂNCIA DE VALORES. ARBITRAMENTO. MÉDIA APROXIMADA, SEM ULTRAPASSAR OS 80% DO PEDIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. As diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o valor da locação, sendo certo que retroagem à citação. (Precedentes STJ)
2. No caso dos autos, restou fixado um aluguel provisório que corresponde a uma média aproximada daqueles encontrados pelos pareceres técnicos trazidos pelos litigantes e que não ultrapasse os 80% do aluguel pedido pela locadora, de modo que não se vislumbra qualquer prejuízo para a parte agravante que, ao final da ação renovatória, irá perceber todas as diferenças de valores de alugueis discutidos, sendo a medida atacada deferida em caráter preliminar e provisório, visando evitar dano irreversível ou de difícil reparação.
3. Inexiste motivos para rever o posicionamento adotado, eis que o agravante não traz novos argumentos capazes de modificar o entendimento exposto na decisão monocrática, apenas reeditando a tese anterior.
4. Agravo interno conhecido e improvido, à unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos e discutidos os presentes autos, ACÓRDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 5ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao Agravo Interno, na conformidade do relatório e voto, que passam a integrar o presente.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior.

Plenário da 5ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, sessão ordinária realizada em 25 de fevereiro de 2016.



DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
RELATOR

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO Nº 0017787-56.2015.8.14.0000
ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA: BELÉM (13º VARA CÍVEL)
RECURSO: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO
AGRAVANTE: MATISSE REPRESENTAÇÕES S/A
ADVOGADOS: TADEU ALVES SENA GOMES E RENATA ISIS DE AZEVEDO REIS
AGRAVADO: RAJ DOCA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA-EPP
ADVOGADO: EDUARDO JOSE DE FREITAS MOREIRA
RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO INTERNO interposto pelo MATISSE REPRESENTAÇÕES S/A, inconformado com decisão monocrática (fls.1032/1040) de lavra deste relator, que negou seguimento ao agravo de instrumento, sob o fundamento que não ensejaria prejuízo imediato e concreto ao agravante.

Em suas razões (fls.1043/1047), argumenta que a decisão que manteve a diretiva impugnada, equivocadamente, utilizou uma metodologia comparativa baseada no valor do metro quadrado do ano de 2009, não havendo como manter a mesma lógica de majoração em 2015, tendo em vista que não levou em consideração o histórico de desempenho das lojas durante o período em que houve a inegável valorização do Boulevard Shopping Center, devendo ser respeitada a fixação do aluguel ao montante do mercado praticado atualmente.

Sustenta ser inegável a violação ao art. 72, §4º, da Lei nº8245/91, impondo severos prejuízos a agravante, haja vista que a impede de utilizar os valores de mercado atual para fixar o aluguel do m2 da praça de alimentação em shopping center, tendo a diretiva combatida fixado o irrisório percentual de 35,27% do valor total e justo que deveria ser pago a agravante a título de alugueis mensais.

Alega ser incabível o valor do aluguel provisório de uma loja de 246,43 m² na praça de alimentação de um shopping center no montante de R\$ 21.298,94 (vinte e um mil, duzentos e noventa e oito reais e noventa e quatro centavos), devendo o custo ser atualizado para R\$ 59.037,24 (cinquenta e nove mil, trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).

Pontua que na contestação, trouxe os documentos comprobatórios, todos baseados nos valores de mercado que o shopping pratica, e que permitem concluir que o m2 da unidade 414 se encontra absolutamente defasado.



Ao final, requer o julgamento do agravo interno a fim de que seja reformada a decisão monocrática, dando-lhe provimento para majorar o valor fixado a título de aluguéis provisórios e evitar grave prejuízo a agravante.

VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

As razões suscitadas no presente recurso são as mesmas analisadas no bojo da decisão monocrática atacada, conforme se verifica de seu inteiro teor, in verbis:

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO ATIVO, interposto por MATISSE PARTICIPAÇÕES S/A contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo de Direito da 13ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, nos autos da Ação Renovatória de Contrato de Locação Comercial, com Pedido de Antecipação de Tutela (00510992720148140301) movida por RAJ DOCA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA – EPP.

A agravada requereu na origem tutela antecipada para que a agravante apresentasse em juízo o segundo aditivo do contrato de locação com as suas anuências a respeito, tendo o magistrado de piso proferido decisão no sentido de deferimento em parte do medido emergencial, no qual determinou a continuidade da relação locatícia estabelecida entre Boulevard Shopping Belém S/A, sucedido por Matisse Participações S/A e Remilson Afonso Martins, representante da empresa RAJ Doca Comércio de Alimentos Ltda.

Aduz que, em que pese tenha sido oferecido contestação na qual tenham sido deduzidos pedidos contrapostos, inclusive de fixação de aluguéis provisórios para após o encerramento do contrato de locação, que se findou em 16/04/2015, não houve pronunciamento judicial a respeito, motivo porque opôs embargos de declaração, sob o argumento de que os aluguéis são devidos a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado.

Ao analisar os aclaratórios, o magistrado de 1.º grau julgou procedente o recurso e arbitrou os aluguéis provisórios no valor de R\$21.298,94 (vinte e um mil, duzentos e noventa e oito e noventa e quatro centavos), contudo refere que o juiz a quo se utilizou equivocadamente de uma média das lojas Habibs, Giraffas e Subway do valor locatício de 2009 para manter a mesma lógica em 2015, causando danos e prejuízos irreparáveis à agravante.

Argumenta para tanto que embora o magistrado tenha exposto suas razões de decidir, indicando quais foram os parâmetros utilizados para que se chegasse a um valor a título de aluguéis provisórios, tem-se que a referida decisão, no que tange tão somente ao quantum dos valores arbitrados merece reforma haja vista a conclusão inevitável de que o montante arbitrado está aquém do valor real de mercado.

Alude que, à guisa de utilização do método comparativo, a agravante trouxe ao conhecimento do juízo monocrático os valores atuais praticados em duas outras áreas, objetos de locação na mesma praça de alimentação em se localiza a unidade 414, com fast food similares, sendo o valor devido, justo e condizente com o de mercado atual (área de 246,43 m²) a título de aluguel provisório de R\$47.229,80 (quarenta e sete mil, duzentos e vinte e nove reais e oitenta centavos), o qual corresponde a 80% do valor do aluguel mínimo de R\$59.037,24 (cinquenta e nove mil, trinta e sete reais e vinte e quatro centavos), conforme preceitua o art. 72, IV, §4º, da Lei nº8.245/91.



Ante essas considerações, requer a concessão do efeito suspensivo ativo para que seja deferida a tutela antecipada, para reformar a decisão de fls.974/979, de modo a arbitrar alugueis provisórios no valor requerido e, no mérito, seja confirmada a diretiva combatida.

É o relatório.

Decido.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conhecimento do recurso e passo a decidir, sob os seguintes fundamentos.

Analisando detidamente os autos, em exame de cognição sumária, não há como se vislumbrar a relevância na argumentação exposta pela recorrente, a ponto de se conceder a almejada tutela antecipada apta a modificar a decisão agravada, mormente porque não se vislumbra prejuízo concreto, haja vista que o importe fixado a título de aluguel provisório não trará prejuízo a nenhuma das partes, pois, caso seja diverso o valor estabelecido ao final, incidirá a regra do art. 69, da Lei no. 8.245/91, segundo a qual, in verbis:

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

No caso sub judice, em que pese a agravante, proprietária do imóvel, defenda que o valor provisório da locação deve ser baseado no laudo técnico apresentado, cumpre ressaltar, que tal prova foi produzida unilateralmente por aquela e, portanto, não tem caráter absoluto.

Nesse sentido, entendo que a produção de prova unilateral não é o suficiente para embasar pedido liminar de fixação de alugueis provisórios em patamar além do valor até então adotado, por força de contrato.

Corroborando com esse raciocínio, o inciso IV do artigo 68 do mesmo diploma legal em comento, prevê ainda a possibilidade de o magistrado se munir de elementos de maior poder persuasivo para sua convicção, o que o autoriza aguardar a realização de perícia.

Além disso, a fixação de aluguel provisório não pode exceder a 80% (oitenta por cento) do pedido, consoante preceitua o art. 72, §4º, da Lei de Locações, o que foi observado na situação em epígrafe, uma vez que foi arbitrado 36% (trinta e seis por cento) do valor de mercado, encontrando-se dentro da margem legal, o qual não merece reforma, por não vislumbrar qualquer ilegalidade no critério adotado pelo Juízo a quo, verificando-se devidamente fundamentada a diretiva impugnada, senão vejamos:

2) O segundo Embargos de Declaração, opostos por Matisse Participações S/A. (fls. 969/972-Vol.5), aponta suposta omissão em que a decisão embargada incorre por não fixar os alugueis provisórios na forma do art. 72, §4º, da Lei 8.245/91.

Conheço dos embargos, posto que tempestivos e adequados.

A decisão embargada foi proferida com a finalidade de apreciar pedido de antecipação da tutela apresentado na exordial.

O cenário fático, no caso em apreço, é representado pela locação comercial de imóvel em shopping center, conforme contrato escrito firmado originariamente em 18.03.2009, entre Boulevard Shopping Belém S/A e Remilson Afonso Martins, figurando como fiadora Virginia Silva Araújo (fls. 66/79), com aditivo firmado na mesma data alterando determinadas regras do pacto (fls. 81/87).

Como já mencionei na decisão anterior, a locação foi firmada para durar 65 meses, a contar da data da efetiva inauguração do Boulevard Shopping, e esse item não sofreu alteração com o aditivo.

Disse, ainda, que a Lei 8.245/91 previu a possibilidade de renovação da locação



não residencial desde que já perdurasse 5 anos ininterruptos e que o locatário tivesse explorando o seu comércio, no mesmo ramo, por 3 anos ininterruptos, tal como é o caso dos autos.

Ao determinar a continuidade da relação locatícia, anotei flagrante necessidade de intervenção deste juízo no sentido de garantir a continuidade da locação até decisão final a ser proferida neste feito, a fim de se evitar a ocorrência de dano irreparável ou de difícil reparação, considerando que a análise de diversos argumentos expressados na contestação demanda produção de provas, e, ainda continuo pensando assim.

Determinei, portanto, que a locação deveria continuar, nos mesmos termos do contrato originário e aditivo até ulterior deliberação neste feito, inclusive, vedando a prática de qualquer ato que configurasse como obstáculo ao exercício da atividade comercial denominada HABIB'S, atualmente desenvolvida no imóvel objeto da locação.

Só que, de fato, não adotei providências para o cumprimento do disposto no parágrafo 4º do art. 72 da Lei 8.245: na contestação, o locador, ou o 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.

Assim, reconhecendo a omissão incorrida pela decisão embargada, nesse aspecto, passo a supri-la nos seguintes termos:

Ao pedir a renovação, o requerente indica como valor mínimo do aluguel e do percentual os mesmos do contrato original (fls. 17). A requerida Matisse, por sua vez, indica o valor comercial do aluguel como sendo R\$ 59.037,24, que equivale a R\$ 239,57 por metro quadrado.

Pois bem, compulsando os autos, verifico que o valor mínimo do aluguel, conforme ajustado pelas partes em 18.03.2009 foi de R\$ 10.000,00, a ser reajustado na data de inauguração do Shopping e anualmente, no mês base setembro, pela variação acumulada do IGP-DI (fls. 66/79-Vol.1).

Embora os requentes não informem na exordial o valor do aluguel mínimo atual, a requerida Matisse trouxe o valor do mês de fevereiro/2015: R\$ 13.540,96, que equivale ao valor de R\$ 53,94/m², considerando que o imóvel possui 246,43 m². E, pelo que se extrai da exordial, são esses os parâmetros relativos ao preço dos alugueis propostos pelo requerente para renovação da locação. Mas isso não é razoável.

Entendo como um dos pressupostos para o equilíbrio da relação locatícia a adequação do aluguel ao preço de mercado, tal como disciplina o art. 19 da Lei 8.245/91.

Por outro lado, a requerida Matisse apresentou uma proposta para que fosse fixado o preço provisório dos alugueis e apresentou documentos na contestação com a finalidade de respaldar sua argumentação:

- Contrato de locação e respectivas alterações com a empresa de nome fantasia GIRAFFAS, cujo valor do aluguel mínimo firmado em 21.08.2009, era de R\$4.537,50, equivalente a R\$ 110,00/m², foi reajustado em 08.07.2014 para R\$ 9.495,00, equivalente a R\$230,18/m² (fls. 655/676-Vol.4).
- Contrato de locação e respectivas alterações com a empresa de nome fantasia SUBWAY, cujo valor do aluguel mínimo firmado em 21.08.2009, era de R\$4.537,50, equivalente a R\$ 120,00/m², foi reajustado em 17.11.2014 para R\$ 11.000,00, equivalente a R\$262,78/m² (fls. 677/695-Vol.4).
- Parecer Técnico de Avaliação para Imóvel Urbano, firmado pelo corretor de imóveis Paulo Brasil, inscrito no CRECI sob o número 5791, cuja conclusão, após comparar os valores dos alugueis mínimos das empresas de nome fantasia GIRAFFAS, SUBWAY, SPOLETO e MÉDIA, atribui ao HABIBS o valor do aluguel



mínimo em R\$ 59.037,24, equivalente a R\$ 239,57/m². Anote-se que o documento foi analisado com a ressalva de que sua elaboração é unilateral, portanto, sem o crivo do contraditório (fls. 645/647-Vol.4).

Entendo pela presença de elementos hábeis para a aferição do justo valor do aluguel, sem prejuízo do grau de precariedade inerente às decisões interlocutórias, cujo comando poderá ser alterado a qualquer tempo ou no julgamento final.

Utilizando-se como parâmetro os contratos de locação firmados com as empresas GIRAFFAS e SUBWAY, temos que em 2009 a média do valor mínimo do aluguel por metro quadrado era de R\$115,00 (110,00+120,00/2), enquanto que o valor do aluguel mínimo por metro quadrado para o HABIBS era de do aluguel mínimo em R\$ 59.037,24, equivalente a R\$ 239,57/m². Anote-se que o documento foi analisado com a ressalva de que sua elaboração é unilateral, portanto, sem o crivo do contraditório (fls. 645/647-Vol.4).

Entendo pela presença de elementos hábeis para a aferição do justo valor do aluguel, sem prejuízo do grau de precariedade inerente às decisões interlocutórias, cujo comando poderá ser alterado a qualquer tempo ou no julgamento final.

Utilizando-se como parâmetro os contratos de locação firmados com as empresas GIRAFFAS e SUBWAY, temos que em 2009 a média do valor mínimo do aluguel por metro quadrado era de R\$115,00 (110,00+120,00/2), enquanto que o valor do aluguel mínimo por metro quadrado para o HABIBS era de R\$40,57 (10.000,00/246,43). Ou seja, em 2009, quando se iniciaram as referidas relações locatícias, o valor do preço cobrado do HABIBS equivalia a 35,27% do preço médio cobrado das empresas GIRAFFAS e SUBWAY.

Então, considerando as renovações efetivadas com essas mesmas empresas GIRAFFAS e SUBWAY em 2014, a média do valor mínimo de aluguel por metro quadrado passou a ser de R\$246,48 (230,18+262,78/2). Desse valor, 35,27% equivale a R\$ 86,93. Portanto, a título de alugueis provisórios, o valor a ser suportado pelo requerente é de R\$ 86,93/m² (tal valor configura 36% do valor do aluguel mínimo proposto pela requerida Matisse: R\$ 59.037,24, que equivale a R\$ 239,57 por metro quadrado). Essa proporção, a meu ver, e apenas a título de argumentação, equivale hoje ao mesmo cenário oferecido pelo shopping em 2009 para os três locatários, estratégia utilizada nesta decisão para fixar o preço do aluguel provisório que, inclusive, não ultrapassa o limite de 80% do valor pedido pelo locador, conforme prevê o art. 72, §4º, da Lei 8.245/91.

Mesmo sendo óbvio, é importante relembrar que essa fórmula foi utilizada apenas para fixar os alugueis provisórios, não se constituindo em critério definitivo para o julgamento final desta renovatória.

Portanto, acolho parcialmente os argumentos apresentados pela embargante Matisse.

3) Dispositivo

ISTO POSTO, pelos fundamentos acima expostos, rejeito os Embargos de Declaração opostos por Raj Doca Comércio de Alimentos Ltda. Quanto aos Embargos de Declaração manejados por Matisse Participações S/A, julgo-os PROCEDENTES para sanar a omissão apontada e arbitrar provisoriamente o valor do aluguel mínimo da locação havida entre as partes, cuja continuidade foi determinada pela decisão embargada, em R\$ 21.298,94 (vinte e um mil, duzentos e noventa e oito reais e noventa e quatro centavos), que equivale a R\$ 86,93 (oitenta e seis reais e noventa e três centavos) por metro quadrado, considerando que o imóvel locado possui 246,43 metros quadrados. O valor do aluguel mínimo provisório ora arbitrado vale a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, razão pela qual o requerente deverá complementar o pagamento dos alugueis vencidos desde então. Para tanto, concedo o prazo de 30 dias, sem ônus de inadimplência. Mantenho inalterados os demais termos da decisão embargada.



Sobre o tema, colaciono o seguinte julgado monocrático do Superior Tribunal de Justiça:
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 239.921 - MG (2012/0210957-0)
RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE: DROGARIA ARAUJO S A
ADVOGADOS: JOSÉ ANCHIETA DA SILVA GUSTAVO DE CASTRO SILVA ATAIDE E OUTRO(S)
AGRAVADO: ADMINISTRADORA SALVADOR LTDA. - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : RICARDO GORGULHO CUNNINGHAM
NATALIA DUPLIN DE PAULA E OUTRO(S)
DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por DROGARIA ARAUJO S A, contra decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que negou seguimento ao recurso especial.

Noticiam os autos que a parte ora agravante interpôs recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS PROVISÓRIOS. ART. 72, § 4º, LEI N. 8.245/91. DISCREPÂNCIA DE VALORES. ARBITRAMENTO. MÉDIA APROXIMADA, SEM ULTRAPASSAR OS 80% DO PEDIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO Na ação renovatória de locação é facultado ao locador, ao apresentar contestação, requerer a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês da renovação, nos termos do art. 72, § 4º, da Lei 8.245/91. Diante da discrepância existente entre os valores sugeridos pelas partes, o mais razoável é fixar um aluguel provisório que corresponda a uma média aproximada daqueles encontrados pelos pareceres técnicos trazidos pelos litigantes e que não ultrapasse os 80% do aluguel pedido pela locadora na contestação, em observância ao supramencionado dispositivo." (fl. 216 e-STJ).

No especial, alega-se violação do artigo 68 da Lei nº 8.245/91, pugnando-se pela minoração do valor dos aluguéis provisórios.

É o relatório.

DECIDO.

Presentes os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passo à análise do apelo extremo.

O inconformismo não prospera.

De plano, tem-se que a corte a quo, ao reformar a decisão agravada na origem, considerou mais razoável majorar os aluguéis provisórios para o patamar de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), levando em consideração os pareceres técnicos trazidos pelos litigantes, sem ultrapassar o percentual máximo de 80% do aluguel (pedido pela locadora/agravante) previsto no artigo 72, § 4º, da Lei nº 8.245/91. Assim, é inegável que o tribunal de origem julgou a partir da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode facilmente aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa:

"(...) O cerne da questão trazida a julgamento cinge-se em se examinar o acerto ou não da decisão proferida pela douta juíza a quo, que arbitrou o valor do aluguel provisório no importe de R\$16.639,50.

No caso em comento, a recorrida propôs ação renovatória de locação comercial em face da agravante, requerendo a manutenção do valor do aluguel atualmente em vigor, no importe de R\$12.959,00 (doze mil novecentos e cinquenta e nove reais).

Por sua vez, a ré, ora recorrente, apresentou contestação, pugnando pela fixação dos aluguéis provisórios no importe de R\$20.320,00, valor este correspondente a 80% do valor encontrado no parecer técnico apresentado às f. 107/159 (R\$ 25.400,00).



Pois bem. Como é cediço, na ação renovatória de locação é facultado ao locador, ao apresentar contestação, requerer a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês da renovação, nos termos do art. 72, § 4º, da Lei 8.245/91. (...) Analisando detidamente os autos, tenho que diante da discrepância existente entre os valores sugeridos pelas partes, o mais razoável é fixar um aluguel provisório que corresponda a uma média aproximada daqueles encontrados pelos pareceres técnicos trazidos pelos litigantes e que não ultrapasse os 80% do aluguel pedido pela locadora na contestação, em observância ao disposto no § 4º, do art. 72, da Lei 8.245/91.

Nesse diapasão, o valor a ser fixado como aluguel provisório deve ser R\$ 18.000,00, equivalente a mais de 70% do valor locatício proposto pela agravante, na contestação. (...)" (fls. 218/222 e-STJ). Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n° 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Além disso, verifica-se que o recurso especial não comporta conhecimento, em razão da deficiência de fundamentação, já que o acórdão recorrido assenta-se em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo, limitando-se, no entanto, o recorrente a infirmá-lo parcialmente. Aplica-se a Súmula n.º 283 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Na hipótese vertente, o aresto atacado fundou-se em que "o importe fixado a título de aluguel provisório não trará prejuízo a nenhuma das partes, pois, caso seja diverso o valor estabelecido ao final, incidirá a regra do art. 69, da Lei no. 8.245/91, segundo a qual: 'O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel'" (fl. 222 e-STJ), ao passo que o recurso restringiu-se a impugnar a majoração do valor dos aluguéis provisórios.

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para negar seguimento ao apelo extremo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de outubro de 2012.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator

(Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 31/10/2012)

Ademais, também não verifico qualquer prejuízo para a parte agravante que, ao final da ação renovatória, irá perceber todas as diferenças de valores de alugueis discutidos, sendo a medida atacada deferida em caráter preliminar e provisório, visando evitar dano irreversível ou de difícil reparação.

Nessa tessitura, tenho que não há nenhum vício a ser reparado nessa fase processual, uma vez que o magistrado de 1.º grau, no decorrer do trâmite processual, terá melhores condições de apreciação do mérito da demanda proposta, analisando as questões que por ora não houve manifestação definitiva, sendo curial assinalar que a tutela poderá ser revogada ou alterada no curso da ação principal.

A propósito, vale citar o seguinte precedente sobre a natureza provisória da tutela:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDADA.

1. Violação do art. 535 do Código de Processo Civil não configurada. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da



controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. A jurisprudência pacífica do STJ é no sentido de ser incabível, via de regra, o recurso especial que postula o reexame do deferimento ou indeferimento de medida acautelatória ou antecipatória, ante a natureza precária e provisória do juízo de mérito desenvolvido em liminar ou tutela antecipada, cuja reversão, a qualquer tempo, é possível no âmbito da jurisdição ordinária, o que configura ausência do pressuposto constitucional relativo ao esgotamento de instância, imprescindível ao trânsito da insurgência extraordinária. Aplicação analógica da Súmula 735/STF ("Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar.").

2.1. Ademais, a análise do preenchimento dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional (artigo 273 do CPC) reclama a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 687.676/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 15/06/2015)

Assim, com fulcro no art. 557, caput, do CPC, NEGO SEGUIMENTO ao presente recurso, ante a sua manifesta improcedência.

Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos ao juízo a quo.

Publique-se. Intimem-se.

Belém, 14 de agosto de 2015.

Desse modo, considerando que a irresignação e as alegações da agravante são as mesmas das que foram trazidas nas razões de agravo de instrumento, inexistindo novas circunstâncias fáticas e jurídicas para alteração do decisum impugnado, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter a decisão monocrática impugnada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém (PA), 25 de fevereiro de 2016.

DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO
RELATOR