



Número: **0809808-34.2020.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **01/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 268.000,00**

Processo referência: **0841912-49.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
WWRA-ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS E CARTEIRA DE COBRANCA LTDA (AGRAVANTE)	GUILHERME HENRIQUE ROCHA LOBATO (ADVOGADO)
TOYS COMERCIO DE BRINQUEDOS LTDA (AGRAVADO)	BRENO JOSE ANTONIO GOES CRUZ (ADVOGADO) DIMAS THIAGO GOES PAES (ADVOGADO) FABIO THEODORICO FERREIRA GOES (ADVOGADO)
CONDOMINIO VOLUNTARIO PATIO BELEM (AGRAVADO)	BRENO JOSE ANTONIO GOES CRUZ (ADVOGADO) DIMAS THIAGO GOES PAES (ADVOGADO) FABIO THEODORICO FERREIRA GOES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4678690	11/03/2021 11:22	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
4073138	11/03/2021 11:22	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
4073140	11/03/2021 11:22	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
4073136	11/03/2021 11:22	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0809808-34.2020.8.14.0000**

AGRAVANTE: WWRA-ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS E CARTEIRA DE COBRANCA LTDA

AGRAVADO: TOYS COMERCIO DE BRINQUEDOS LTDA, CONDOMINIO VOLUNTARIO PATIO BELEM

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

### EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. IMÓVEL COMERCIAL. LEI Nº 8.245. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS. SUSPENSÃO DO ALUGUEL MÍNIMO ANUAL. CONTRADIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. 1- Nos termos do artigo 68. II, *b* da Lei nº 8.245, cabe ao juízo *a quo* a fixação de aluguel provisório em Ação de Revisão de Aluguel movida pelo locatário, desde que não fixado em quantia inferior a 80% do valor atual. Preenchidos os requisitos legais no caso concreto, com a demonstração de elementos que evidenciam ser devida a redução provisória do valor.
1. 2- Acolhimento da alegação de contradição no *decisum* agravado. A suspensão total do pagamento da diferença apurada como aluguel mínimo anual exclui automaticamente o aluguel provisório fixado sobre a mesma quantia. Violação ao percentual máximo fixado no artigo 68, inc. II, alínea “b” da Lei do Inquilinato.
1. 3- É incabível a suspensão de pagamento pelo juízo *a quo*, visto que tal ato desfaz integralmente a obrigação do locatário de pagar aluguel pelo uso do imóvel pertencente ao locador, descumprindo os termos contratuais e os limites impostos pela Lei do Inquilinato.
1. 4- Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade, a fim de alterar a decisão agravada para que o aluguel provisório estipulado como 80% de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) incida desde 2019.

### RELATÓRIO



## RELATÓRIO

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por WWRA ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA, contra decisão proferida pelo juízo da 6ª vara cível e empresarial da capital, nos autos da Ação Revisional de Aluguel (Processo nº 0841912-49.2020.814.0301), ajuizada por TOYS COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA.

Analisando o pedido liminar constante na exordial do Agravado, o juízo *a quo* deferiu parcialmente a redução dos valores correspondentes aos alugueres pagos ao Recorrente, nos seguintes termos:

Ex positis, concedo parcialmente a liminar pleiteada para, nos moldes do art. 68, II, da Lei do Inquilinato, determinar que o pagamento do valor do aluguel seja mantido no patamar de 5% sobre as vendas brutas do respectivo mês, conforme a cláusula 5.2.1, do contrato firmado, entretanto, o valor mínimo hoje vigente deve ser reduzido para 80% de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais).

Dada a presença da probabilidade do direito em favor do Requerente e o perigo de dano, conforme acima exposto, nos moldes do art. 300, do CPC, este juízo defere a tutela de urgência para determinar que a parte Autora não se submeta ao pagamento da diferença referente ao pagamento do aluguel mínimo garantido desde o período de 2019.

Insurgindo-se contra o *decisum*, o Agravante busca por esta via recursal (ID 3747535) o provimento do Agravo para manter o valor total do aluguel anual mínimo pactuado e permitir a cobrança da diferença deste aluguel relativa ao ano de 2019.

Em suas alegações, o Recorrente assevera que o Recorrido não anexou aos autos documentos essenciais (dados econômico-financeiros, contrato de locação original, termo aditivo, entre outros) e que a locatária vem causando-lhe problemas por descumprimento de prazos e prestações desde a assinatura do contrato.

Ressalta, também, que a presente demanda não tem relação com a pandemia, pois discute alugueres de 2019, cujo prazo para quitação era em janeiro de 2020. Afirma que a empresa Agravada cria dificuldades para conseguir indevidamente a redução e o parcelamento de valores, negados em negociação extrajudicial.

Aduz, ainda, que é inverídico o argumento de perda de receita em 40% (quarenta por cento) pela locatária, a qual teria deixado, inclusive, de informar todas as melhorias realizadas



pela administração tanto no andar onde se encontra o espaço alugado quanto nos demais pisos da antiga Loja Visão, inexistindo, portanto, motivos capazes de ensejar a quebra contratual.

Por fim, quanto ao Direito, a Agravante argui: a) a impossibilidade de revisão contratual, pois a Lei de Inquilinato prevê enquadramento excepcional aos contratos de locação em shopping center; b) o descumprimento do triênio legal para interposição da ação revisional; c) a inexistência de prejuízo ou enriquecimento ilícito; d) a onerosidade excessiva à locadora com a redução legal máxima de 20% (vinte por cento) sobre o aluguel mínimo anual; e) a contradição da decisão recorrida que, em vez de não permitir o pagamento somente do percentual de 20% para o ano de 2019, impediu sua quitação total.

Os autos foram distribuídos a minha relatoria.

A empresa Agravada, espontaneamente, apresentou contrarrazões (ID 3771964), sustentando problemas relacionados à infraestrutura e aos serviços fornecidos pela locadora (mau funcionamento de geradores, elevadores e escadas rolantes, má identidade visual, goteiras e infiltrações dentro da loja, entre outros). Defende ainda que o progressivo fechamento da Loja Visão gerou o isolamento dos lojistas do terceiro piso e que a pandemia impediu o funcionamento do estabelecimento por meses.

Não obstante, a Recorrida levanta a preliminar de ausência de interesse recursal, alegando que o pedido de alteração do aluguel provisório deveria ter sido feito ao juízo de origem, conforme determina a Lei do Inquilinato. Também questiona a falta de impugnação específica aos pontos da decisão agravada, visto que o Recorrente copiou os termos de sua contestação no presente recurso, ferindo o princípio da dialeticidade.

Quanto ao mérito, a Agravada sustenta: a) o pleno conhecimento da Agravante dos contratos coligados e das cessões contratuais havidas; b) o interesse de agir diante da manutenção dos valores de aluguel desde o início da estipulação contratual, sendo observado o triênio legal para a propositura da ação revisional; c) que a revisão judicial dos contratos é permitida tanto pela Lei do Inquilinato quanto pelo Código de Processo Civil em caso de necessidade de reequilíbrio econômico; d) a queda nas vendas no período de encerramento da Loja Visão em desconformidade com o crescimento esperado e com o progressivo aumento dos valores contratuais; e) a modificação das bases contratuais a ensejar a revisão do contrato, bem como o descumprimento contratual apto a fundamentar o pedido subsidiário de rescisão por culpa da locadora; f) o direito de não cumprir com sua parte no contrato, referente ao período de 2019, enquanto permanecer o desequilíbrio contratual em decorrência da administração desidiosa do espaço comum.

Em decisão inicial (ID 3773912), neguei o efeito suspensivo pleiteado por entender ausentes os pressupostos legais.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria Única de Direito Público e Privado para inclusão do



feito em pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Belém, 26 de novembro de 2020.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

**VOTO**

**• Das preliminares:**

Primeiramente, o Agravado levantou preliminar de ausência de interesse recursal devido à falta de pedido de revisão do aluguel provisório perante o juízo de origem.

Dispõe o artigo 68, inc. V da Lei nº 8.245/1991, que rege as locações de imóveis urbanos:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: [...]

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

**III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;**

[...]

**V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.**

Como se pode ver pelo inciso III da Lei do Inquilinato, o pleito de revisão na instância originária é uma faculdade conferida à parte prejudicada com a fixação do aluguel provisório.

Eis o entendimento jurisprudencial:

Recurso Especial. **Locação. Decisão que fixa, de plano, o aluguel provisório. O pedido de revisão do valor na 1ª instância é uma faculdade, podendo a parte agravar de instrumento. Recurso conhecido e provido para que, retornando à Corte a quo, seja julgado o agravo de instrumento.**

(STJ - REsp: 567801 MG 2003/0127648-0, Relator: Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, Data de Julgamento: 28/09/2004, T5 - QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJ 25.10.2004 p. 377)



AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - PRELIMINARES - ILEGITIMIDADE ATIVA E FALTA DE INTERESSE RECURSAL - REJEIÇÃO - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - LEI Nº 8.245/91, ART. 68, II, A - PERÍCIA - DESNECESSIDADE - LAUDOS APRESENTADOS PELO AGRAVANTE - REDUÇÃO - POSSIBILIDADE.

1- É patente a legitimidade ativa da sublocatária para pedir a redução do aluguel fixado provisoriamente, notadamente no caso dos autos, em que ela figura como ré na ação de revisão de aluguel. 2- **O art. 68, III, da Lei nº 8.245/91, que dispõe que "o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto", confere à parte uma faculdade, não sendo necessário que o pedido de revisão do aluguel arbitrado provisoriamente seja anteriormente apreciado em primeira instância para, somente depois disso, surgir o interesse recursal.** 3- Não se exige perícia avaliatória para fixação do aluguel provisório na ação revisional de aluguel, sendo esta necessária apenas para a fixação do valor definitivo dos aluguéis. 4- É direito do locatário, na ação revisional, a redução do aluguel arbitrado provisoriamente pelo magistrado de primeiro grau, quando apresentados elementos convincentes que viabilizem o acolhimento de sua pretensão.

(TJ-MG - AI: 10702130433155001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 13/03/2014, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/03/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU PEDIDO, INALDITA ALTERA PARS, DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL SUSCITADA PELO AGRAVADO. REJEIÇÃO. PLEITO DE REVISÃO NA INSTÂNCIA ORIGINÁRIA, PREVISTO NO ART. 68, III, DA LEI 8.245/91. FACULDADE CONFERIDA À PARTE PREJUDICADA. POSSIBILIDADE DE INTERPOSIÇÃO, PELO LOCATÁRIO, DO RECURSO INSTRUMENTAL, EM FACE DO MENCIONADO DECISUM.** GRAVAME EVIDENCIADO. PRECEDENTE DO STJ - MÉRITO. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES E IDÔNEOS ANEXADOS AOS AUTOS QUE DEMONSTREM DE FORMA SATISFATÓRIA A MODIFICAÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA ANTERIORMENTE EXISTENTE, QUANDO DO CONTRATO LOCATÍCIO. CASSAÇÃO DA DECISÃO VERGASTADA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO.

(TJ-RN - AI: 113105 RN 2008.011310-5, Relator: Juiz Kennedy de Oliveira Braga (Convocado), Data de Julgamento: 05/02/2009, 1ª Câmara Cível)

Portanto, não há que se falar em ausência de interesse recursal para a propositura do presente Agravo de Instrumento, razão pela qual rejeito a preliminar.

No que se refere à segunda preliminar suscitada pelo Recorrido, relativa à ausência de dialeticidade e de impugnação específica aos pontos da decisão agravada, sob o argumento de que as razões recursais reproduzem mera cópia dos termos trazidos em contestação, decido também não a acatar, visto que se confunde com o próprio mérito do presente Agravo.

Assim, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o Agravo de Instrumento e passo a julgá-lo.

#### • Do mérito:

A demanda judicial versa sobre pedido de revisão de contrato de aluguel de imóvel comercial (com vigência até 31.01.2023) localizado no terceiro piso da antiga Loja Visão, dentro do Shopping Center Pátio Belém. Subsidiariamente a este pleito principal, a



empresa Agravada, autora da ação, busca a rescisão contratual por culpa da locadora, ora Agravante.

Na assinatura da avença, em 01.02.2013, o Agravado se obrigou a pagar dois tipos de prestações como aluguel: uma mensal e outra anual. O aluguel mensal corresponde ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto da locatária, enquanto que o anual equivale ao valor mínimo de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais).

Contudo, após anos de locação, o Recorrido alega a ocorrência de alterações nas condições inicialmente pactuadas, as quais vêm afetando significativamente suas vendas e ocasionando o desequilíbrio econômico entre as partes, razão pela qual busca a revisão das cláusulas negociais.

Assim, requereu em sua exordial:

**I - LIMINARMENTE a fixação do aluguel provisório inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente**, conforme determinação legal.

II – QUE V. Excelência reconheça desde logo o direito da DEMANDANTE em **não submeter-se ao pagamento da diferença referente ao pagamento do Aluguel Mínimo garantido desde o período de 2019**, isto porque, resta evidente que desde 2017 está submetida à uma ilegalidade absoluta, arcando sozinha com as consequências da improficiência alheia, tendo pleno direito de exercer a garantia esculpida no artigo 476 do Código Civil

[...]

IV – **QUE seja, quanto ao mérito, julgada PROCEDENTE a presente Ação, excluindo-se o aluguel mínimo garantido no elevado valor de R\$ 268.000,00, mantendo-se tão somente o aluguel percentual de 5% ( cinco por cento) incidente sobre o faturamento da empresa**, em face do reconhecimento de que as condições iniciais que ensejaram a locação sui generis não mais existem, tendo ocorrido substancial alteração fática decorrente do progressivo descumprimento contratual pela demandada, consistente na ausência de manutenção do espaço comum, e, ainda, ocorrência de excepcional e imprevisível circunstância fática representada pela Pandemia vivenciada, que ocasionou a paralisação das atividades da demandante, bem como, patente desvalorização dos valores de mercado dos imóveis, alterando profundamente o programa econômico-financeiro do contrato, bem como pelo abandono do empreendimento da LOCADORA proprietária da LOJA VISAO que não funciona mais no SHOPPING PATIO BELEM, não contribuindo assim para o progresso do negócio.

III – **SUBSIDIARIAMENTE, em não havendo acordo, na estipulação do novo custo de ocupação, REQUER a rescisão contratual por culpa da LOCADORA** condenando-a ao pagamento do ponto devidamente atualizado, bem como, à condenação em indenização por danos materiais a serem apurados em fase de liquidação, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e art. 509, II, do CPC/15, bem como, ao pagamento da multa contratual de 30% do valor do contrato, prevista na cláusula 13.2, 15.1 e 16.

Acatando parcialmente o pedido liminar de fixação de aluguéis provisórios, o juízo a quo decidiu manter o aluguel percentual mensal, em contrapartida reduziu o anual para 80% do valor mínimo atualmente cobrado. Além disso, determinou a suspensão do pagamento pelo Agravado da diferença correspondente ao aluguel mínimo desde o ano de 2019 que, segundo o Agravante, corresponde a mais de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) no ano passado (ID 3747535, Pás. 25).



Em suma, a insurgência do Recorrente está relacionada à falta de pagamento **total** do aluguel mínimo **referente a 2019** (cuja quitação deveria ter ocorrido em janeiro de 2020) e à **redução dos próximos alugueres anuais para 80% da quantia mínima** pactuada enquanto não sobrevier outra ordem judicial.

Eis o resumo dos fatos, passo a julgar.

Reitero que, tratando-se de Agravo de Instrumento, este juízo *ad quem* está restrito à cognição sumária dos fatos, devendo limitar-se, no caso concreto, à reanálise dos pressupostos do artigo 68 da Lei nº 8.245/1991 e do artigo 300 do Código de Processo Civil – CPC, a fim de confirmar se foram atendidos pelo juízo *a quo* ao prolatar a decisão agravada.

Por isso, desde já, deixo de me pronunciar sobre matérias relacionadas: à análise de dados financeiros, à comparação de cláusulas contratuais (inclusive em relação a alugueres pagos por outros locatários), à ocorrência de culpa ou má-gestão do locador por supostamente não preservar a infraestrutura e atratividade do local, ou seja, sobre questões que ainda serão submetidas à fase instrutória e que necessitam de pronunciamento do juízo originário, sob pena de supressão de instância.

Assim, quanto à fixação de aluguel provisório, dispõe o artigo 68, inc. II, alínea b da Lei nº 8.245/91 e a jurisprudência pátria:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, **fixará aluguel provisório**, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

b) em ação proposta pelo **locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.**

III - sem prejuízo da contestação e **até a audiência**, o réu poderá pedir seja **revisto** o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO.**

Hipótese dos autos na qual o Juízo de primeiro grau deixou de fixar aluguel provisório. Impossibilidade. **Expressa determinação legal no sentido de sua fixação** que, contudo, não pode ocorrer perante este órgão "ad quem", sob pena de supressão de instância e ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição. **Determinação para que o magistrado "a quo" proceda à devida fixação.** RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-SP - AI: 22381313120208260000 SP 2238131-31.2020.8.26.0000, Relator: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 16/10/2020, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/10/2020)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL - LEI Nº 8.245 - TUTELA ANTECIPADA - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - AUSENTES OS REQUISITOS - RECURSO IMPROVIDO.

- **Nos termos do artigo 68 da Lei nº 8.245 é possível a fixação de aluguel provisório,**





**em ação de revisão de aluguel movida pelo locatário, desde que não fixado em quantia inferior a 80% do valor atual. A fixação provisória, em antecipação de tutela, ocorrerá desde que presente o perigo de dano e a probabilidade do direito alegado, qual seja apresentação de elementos que demonstrem ser devida a redução do valor, ainda que de forma provisória, o que não ocorreu.**

(TJ-MG - AI: 10000190536581001 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 08/10/0019, Data de Publicação: 10/10/2019)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. REVISÃO DE ALUGUEL A TÍTULO PROVISÓRIO. POSSIBILIDADE. ART. 68, III DA LEI DO INQUILINATO. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA. RECURSO CONHECIDO E, NO MÉRITO, NÃO PROVIDO.

**- Vislumbro presentes os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora* ensejadores da concessão da liminar agravada, notadamente porque a Decisão que aqui se recorre trata, especificamente, sobre o arbitramento provisório de aluguel, cuja fixação, a teor do art. 68, III da Lei do Inquilinato, não é mera faculdade do Juízo, mas sim um dever que a ele é imposto pelo caderno processual** - A probabilidade do direito da Agravada cinge-se na medida em que junta aos autos o Contrato de Locação, bem como o Contrato Paradigma - O perigo da demora demonstra-se a partir do momento em que o pagamento de alugueis em valor consideravelmente inferior ao equiparado ao imóvel, geraria uma desvalorização imobiliária deste e, conseqüentemente, atribuiria efeitos negativos à remuneração mensal e o sustento familiar do Agravado - Demonstrados a probabilidade do direito e do perigo de dano, a concessão da tutela provisória é medida que se impõe - A liminar funda-se sempre em cognição sumária. A situação de urgência impede ao órgão judiciário investigar, com vagar e profundidade, a existência ao direito ameaçado. Daí se contentar o juízo com a simples verossimilhança do direito, realizando prognóstico favorável, ou não, as pretensões deduzidas pelo Agravante - Recurso conhecido e, no mérito, não provido.

(TJ-AM - AI: 40014664620188040000 AM 4001466-46.2018.8.04.0000, Relator: Anselmo Chixaro, Data de Julgamento: 22/04/2019, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 22/04/2019)

Verifica-se, então, que o arbitramento de aluguel provisório é ato obrigatório do juiz na hipótese de ação revisional de aluguel, desde que presentes os requisitos legais, cuja fixação ainda está limitada ao máximo de 20% (vinte por cento) de redução no aluguel atualmente vigente.

No caso sob exame, entendo que o percentual máximo fixado pelo juízo *a quo*, além de estar dentro do limite legal, também se mostrou razoável. Como bem fundamentado pelo magistrado, há verossimilhança nas alegações do Agravado diante do conhecimento público acerca do fechamento da Loja Visão, que gerou diminuição na circulação de pessoas na área e que demonstra o risco de danos às atividades da locatária.

Ademais, o aluguel mínimo anual é coberto, pelo menos em parte, pelo pagamento dos alugueres mensais (integralmente mantidos na decisão agravada), outro motivo que me convence da razoabilidade do *quantum* fixado pelo juízo *a quo*.

Ressalto também que, conforme dispõe o inciso III da norma supracitada, referido aluguel provisório poderá ser revisto em momento posterior pelo magistrado, caso haja elementos fornecidos pela parte interessada, não havendo perigo de irreversibilidade do *decisum*.

Por fim, no que se refere à tutela de urgência, prevê o artigo 300 do CPC:

**Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil**



**do processo.**

[...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

O juiz originário deferiu liminar para “determinar que a parte Autora (ora Agravado) não se submeta ao pagamento da diferença referente ao pagamento do aluguel mínimo garantido desde o período de 2019 (grifo nosso)”.

Neste ponto específico, decido acolher a alegação de contradição no *decisum* apontada pelo Recorrente. Isso porque, a suspensão total do pagamento da respectiva diferença, eventualmente apurada para atingir o aluguel mínimo anual pactuado, exclui automaticamente o aluguel provisório anteriormente fixado pelo juiz sobre a mesma quantia. Viola-se, então, o percentual máximo fixado no artigo 68, inc. II, alínea “b” da Lei do Inquilinato.

Em vista disso, modifico a decisão agravada somente no que diz respeito à suspensão de pagamento, de modo que o aluguel provisório, estipulado em 80% sobre R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais), **incida desde o ano de 2019**, pois é incabível a suspensão de seu pagamento pelo juízo *a quo*, visto que tal ato desfaz integralmente a obrigação do locatário de pagar aluguel pelo uso do imóvel pertencente ao locador, descumprindo os termos contratuais e os limites impostos pela lei do inquilinato.

• **Do dispositivo:**

Ante o exposto, conheço o presente Agravo de Instrumento e dou-lhe PARCIAL PROVIMENTO para alterar a decisão agravada na parte em que determinou que o Agravado não se submeta ao pagamento da diferença relativa ao aluguel mínimo anual desde o período de 2019, a fim de que passe a constar que o locatário deve sim pagar o aluguel provisório fixado judicialmente desde então, conforme razões acima expostas.

Mantenho o *decisum* em seus demais termos.

É o voto.

Belém, 11 de março de 2021.

**RICARDO FERREIRA NUNES**  
**Desembargador Relator**



Belém, 11/03/2021



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 11/03/2021 11:22:43

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2103111122436860000004539444>

Número do documento: 2103111122436860000004539444

## RELATÓRIO

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por WWRA ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA, contra decisão proferida pelo juízo da 6ª vara cível e empresarial da capital, nos autos da Ação Revisional de Aluguel (Processo nº 0841912-49.2020.814.0301), ajuizada por TOYS COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA.

Analisando o pedido liminar constante na exordial do Agravado, o juízo *a quo* deferiu parcialmente a redução dos valores correspondentes aos alugueres pagos ao Recorrente, nos seguintes termos:

Ex positis, concedo parcialmente a liminar pleiteada para, nos moldes do art. 68, II, da Lei do Inquilinato, determinar que o pagamento do valor do aluguel seja mantido no patamar de 5% sobre as vendas brutas do respectivo mês, conforme a cláusula 5.2.1, do contrato firmado, entretanto, o valor mínimo hoje vigente deve ser reduzido para 80% de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais).

Dada a presença da probabilidade do direito em favor do Requerente e o perigo de dano, conforme acima exposto, nos moldes do art. 300, do CPC, este juízo defere a tutela de urgência para determinar que a parte Autora não se submeta ao pagamento da diferença referente ao pagamento do aluguel mínimo garantido desde o período de 2019.

Insurgindo-se contra o *decisum*, o Agravante busca por esta via recursal (ID 3747535) o provimento do Agravo para manter o valor total do aluguel anual mínimo pactuado e permitir a cobrança da diferença deste aluguel relativa ao ano de 2019.

Em suas alegações, o Recorrente assevera que o Recorrido não anexou aos autos documentos essenciais (dados econômico-financeiros, contrato de locação original, termo aditivo, entre outros) e que a locatária vem causando-lhe problemas por descumprimento de prazos e prestações desde a assinatura do contrato.

Ressalta, também, que a presente demanda não tem relação com a pandemia, pois discute alugueres de 2019, cujo prazo para quitação era em janeiro de 2020. Afirma que a empresa Agravada cria dificuldades para conseguir indevidamente a redução e o parcelamento de valores, negados em negociação extrajudicial.

Aduz, ainda, que é inverídico o argumento de perda de receita em 40% (quarenta por cento) pela locatária, a qual teria deixado, inclusive, de informar todas as melhorias realizadas pela administração tanto no andar onde se encontra o espaço alugado quanto nos demais pisos



da antiga Loja Visão, inexistindo, portanto, motivos capazes de ensejar a quebra contratual.

Por fim, quanto ao Direito, a Agravante argui: a) a impossibilidade de revisão contratual, pois a Lei de Inquilinato prevê enquadramento excepcional aos contratos de locação em shopping center; b) o descumprimento do triênio legal para interposição da ação revisional; c) a inexistência de prejuízo ou enriquecimento ilícito; d) a onerosidade excessiva à locadora com a redução legal máxima de 20% (vinte por cento) sobre o aluguel mínimo anual; e) a contradição da decisão recorrida que, em vez de não permitir o pagamento somente do percentual de 20% para o ano de 2019, impediu sua quitação total.

Os autos foram distribuídos a minha relatoria.

A empresa Agravada, espontaneamente, apresentou contrarrazões (ID 3771964), sustentando problemas relacionados à infraestrutura e aos serviços fornecidos pela locadora (mau funcionamento de geradores, elevadores e escadas rolantes, má identidade visual, goteiras e infiltrações dentro da loja, entre outros). Defende ainda que o progressivo fechamento da Loja Visão gerou o isolamento dos lojistas do terceiro piso e que a pandemia impediu o funcionamento do estabelecimento por meses.

Não obstante, a Recorrida levanta a preliminar de ausência de interesse recursal, alegando que o pedido de alteração do aluguel provisório deveria ter sido feito ao juízo de origem, conforme determina a Lei do Inquilinato. Também questiona a falta de impugnação específica aos pontos da decisão agravada, visto que o Recorrente copiou os termos de sua contestação no presente recurso, ferindo o princípio da dialeticidade.

Quanto ao mérito, a Agravada sustenta: a) o pleno conhecimento da Agravante dos contratos coligados e das cessões contratuais havidas; b) o interesse de agir diante da manutenção dos valores de aluguel desde o início da estipulação contratual, sendo observado o triênio legal para a propositura da ação revisional; c) que a revisão judicial dos contratos é permitida tanto pela Lei do Inquilinato quanto pelo Código de Processo Civil em caso de necessidade de reequilíbrio econômico; d) a queda nas vendas no período de encerramento da Loja Visão em desconformidade com o crescimento esperado e com o progressivo aumento dos valores contratuais; e) a modificação das bases contratuais a ensejar a revisão do contrato, bem como o descumprimento contratual apto a fundamentar o pedido subsidiário de rescisão por culpa da locadora; f) o direito de não cumprir com sua parte no contrato, referente ao período de 2019, enquanto permanecer o desequilíbrio contratual em decorrência da administração desidiosa do espaço comum.

Em decisão inicial (ID 3773912), neguei o efeito suspensivo pleiteado por entender ausentes os pressupostos legais.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria Única de Direito Público e Privado para inclusão do feito em pauta de julgamento do Plenário Virtual.



Belém, 26 de novembro de 2020.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 27/11/2020 11:13:12

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2011271113124360000003953261>

Número do documento: 2011271113124360000003953261

• **Das preliminares:**

Primeiramente, o Agravado levantou preliminar de ausência de interesse recursal devido à falta de pedido de revisão do aluguel provisório perante o juízo de origem.

Dispõe o artigo 68, inc. V da Lei nº 8.245/1991, que rege as locações de imóveis urbanos:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: [...]

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

**III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;**

[...]

**V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.**

Como se pode ver pelo inciso III da Lei do Inquilinato, o pleito de revisão na instância originária é uma faculdade conferida à parte prejudicada com a fixação do aluguel provisório.

Eis o entendimento jurisprudencial:

Recurso Especial. **Locação. Decisão que fixa, de plano, o aluguel provisório. O pedido de revisão do valor na 1ª instância é uma faculdade, podendo a parte agravar de instrumento. Recurso conhecido e provido para que, retornando à Corte a quo, seja julgado o agravo de instrumento.**

(STJ - REsp: 567801 MG 2003/0127648-0, Relator: Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, Data de Julgamento: 28/09/2004, T5 - QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJ 25.10.2004 p. 377)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - PRELIMINARES - ILEGITIMIDADE ATIVA E FALTA DE INTERESSE RECURSAL - REJEIÇÃO - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - LEI Nº 8.245/91, ART. 68, II, A - PERÍCIA - DESNECESSIDADE - LAUDOS APRESENTADOS PELO AGRAVANTE - REDUÇÃO - POSSIBILIDADE.

1- É patente a legitimidade ativa da sublocatária para pedir a redução do aluguel fixado provisoriamente, notadamente no caso dos autos, em que ela figura como ré na ação de revisão de aluguel. 2- **O art. 68, III, da Lei nº 8.245/91, que dispõe que "o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto", confere à parte uma faculdade, não sendo necessário que o pedido de revisão do aluguel arbitrado provisoriamente seja anteriormente apreciado em primeira instância para, somente depois disso, surgir o interesse recursal.** 3- Não se exige perícia avaliatória para fixação do aluguel provisório na ação revisional de aluguel, sendo esta necessária apenas para a fixação do valor definitivo dos aluguéis. 4- É direito do locatário, na ação revisional, a redução do aluguel arbitrado provisoriamente pelo magistrado de primeiro grau, quando apresentados elementos convincentes que viabilizem o acolhimento de sua pretensão.

(TJ-MG - AI: 10702130433155001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de



Julgamento: 13/03/2014, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/03/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU PEDIDO, INALDITA ALTERA PARS, DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL SUSCITADA PELO AGRAVADO. REJEIÇÃO. PLEITO DE REVISÃO NA INSTÂNCIA ORIGINÁRIA, PREVISTO NO ART. 68, III, DA LEI 8.245/91. FACULDADE CONFERIDA À PARTE PREJUDICADA. POSSIBILIDADE DE INTERPOSIÇÃO, PELO LOCATÁRIO, DO RECURSO INSTRUMENTAL, EM FACE DO MENCIONADO DECISUM.** GRAVAME EVIDENCIADO. PRECEDENTE DO STJ - MÉRITO. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES E IDÔNEOS ANEXADOS AOS AUTOS QUE DEMONSTREM DE FORMA SATISFATÓRIA A MODIFICAÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA ANTERIORMENTE EXISTENTE, QUANDO DO CONTRATO LOCATÍCIO. CASSAÇÃO DA DECISÃO VERGASTADA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO.

(TJ-RN - AI: 113105 RN 2008.011310-5, Relator: Juiz Kennedy de Oliveira Braga (Convocado), Data de Julgamento: 05/02/2009, 1ª Câmara Cível)

Portanto, não há que se falar em ausência de interesse recursal para a propositura do presente Agravo de Instrumento, razão pela qual rejeito a preliminar.

No que se refere à segunda preliminar suscitada pelo Recorrido, relativa à ausência de dialeticidade e de impugnação específica aos pontos da decisão agravada, sob o argumento de que as razões recursais reproduzem mera cópia dos termos trazidos em contestação, decido também não a acatar, visto que se confunde com o próprio mérito do presente Agravo.

Assim, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o Agravo de Instrumento e passo a julgá-lo.

#### • Do mérito:

A demanda judicial versa sobre pedido de revisão de contrato de aluguel de imóvel comercial (com vigência até 31.01.2023) localizado no terceiro piso da antiga Loja Visão, dentro do Shopping Center Pátio Belém. Subsidiariamente a este pleito principal, a empresa Agravada, autora da ação, busca a rescisão contratual por culpa da locadora, ora Agravante.

Na assinatura da avença, em 01.02.2013, o Agravado se obrigou a pagar dois tipos de prestações como aluguel: uma mensal e outra anual. O aluguel mensal corresponde ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto da locatária, enquanto que o anual equivale ao valor mínimo de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais).

Contudo, após anos de locação, o Recorrido alega a ocorrência de alterações nas condições inicialmente pactuadas, as quais vêm afetando significativamente suas vendas e ocasionando o desequilíbrio econômico entre as partes, razão pela qual busca a revisão das cláusulas negociais.

Assim, requereu em sua exordial:





**I - LIMINARMENTE a fixação do aluguel provisório inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente**, conforme determinação legal.

II – QUE V. Excelência reconheça desde logo o direito da DEMANDANTE em **não submeter-se ao pagamento da diferença referente ao pagamento do Aluguel Mínimo garantido desde o período de 2019**, isto porque, resta evidente que desde 2017 está submetida à uma ilegalidade absoluta, arcando sozinha com as consequências da improficiência alheia, tendo pleno direito de exercer a garantia esculpida no artigo 476 do Código Civil

[...]

IV – **QUE seja, quanto ao mérito, julgada PROCEDENTE a presente Ação, excluindo-se o aluguel mínimo garantido no elevado valor de R\$ 268.000,00, mantendo-se tão somente o aluguel percentual de 5% ( cinco por cento) incidente sobre o faturamento da empresa**, em face do reconhecimento de que as condições iniciais que ensejaram a locação *sui generis* não mais existem, tendo ocorrido substancial alteração fática decorrente do progressivo descumprimento contratual pela demandada, consistente na ausência de manutenção do espaço comum, e, ainda, ocorrência de excepcional e imprevisível circunstância fática representada pela Pandemia vivenciada, que ocasionou a paralisação das atividades da demandante, bem como, patente desvalorização dos valores de mercado dos imóveis, alterando profundamente o programa econômico-financeiro do contrato, bem como pelo abandono do empreendimento da LOCADORA proprietária da LOJA VISAO que não funciona mais no SHOPPING PATIO BELEM, não contribuindo assim para o progresso do negócio.

**III – SUBSIDIARIAMENTE, em não havendo acordo, na estipulação do novo custo de ocupação, REQUER a rescisão contratual por culpa da LOCADORA** condenando-a ao pagamento do ponto devidamente atualizado, bem como, à condenação em indenização por danos materiais a serem apurados em fase de liquidação, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e art. 509, II, do CPC/15, bem como, ao pagamento da multa contratual de 30% do valor do contrato, prevista na cláusula 13.2, 15.1 e 16.

Acatando parcialmente o pedido liminar de fixação de aluguéis provisórios, o juízo *a quo* decidiu manter o aluguel percentual mensal, em contrapartida reduziu o anual para 80% do valor mínimo atualmente cobrado. Além disso, determinou a suspensão do pagamento pelo Agravado da diferença correspondente ao aluguel mínimo desde o ano de 2019 que, segundo o Agravante, corresponde a mais de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) no ano passado (ID 3747535, Pás. 25).

Em suma, a insurgência do Recorrente está relacionada à falta de pagamento **total** do aluguel mínimo **referente a 2019** (cuja quitação deveria ter ocorrido em janeiro de 2020) e à **redução dos próximos alugueres anuais para 80% da quantia mínima** pactuada enquanto não sobrevier outra ordem judicial.

Eis o resumo dos fatos, passo a julgar.

Reitero que, tratando-se de Agravo de Instrumento, este juízo *ad quem* está restrito à cognição sumária dos fatos, devendo limitar-se, no caso concreto, à reanálise dos pressupostos do artigo 68 da Lei nº 8.245/1991 e do artigo 300 do Código de Processo Civil – CPC, a fim de confirmar se foram atendidos pelo juízo *a quo* ao prolatar a decisão agravada.

Por isso, desde já, deixo de me pronunciar sobre matérias relacionadas: à análise



de dados financeiros, à comparação de cláusulas contratuais (inclusive em relação a alugueres pagos por outros locatários), à ocorrência de culpa ou má-gestão do locador por supostamente não preservar à infraestrutura e atratividade do local, ou seja, sobre questões que ainda serão submetidas à fase instrutória e que necessitam de pronunciamento do juízo originário, sob pena de supressão de instância.

Assim, quanto à fixação de aluguel provisório, dispõe o artigo 68, inc. II, alínea b da Lei nº 8.245/91 e a jurisprudência pátria:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, **fixará aluguel provisório**, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

b) em ação proposta pelo **locatário**, **o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.**

III - sem prejuízo da contestação e **até a audiência**, o réu poderá pedir seja **revisto** o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO.**

Hipótese dos autos na qual o Juízo de primeiro grau deixou de fixar aluguel provisório. Impossibilidade. **Expressa determinação legal no sentido de sua fixação** que, contudo, não pode ocorrer perante este órgão "ad quem", sob pena de supressão de instância e ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição. **Determinação para que o magistrado "a quo" proceda à devida fixação.** RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-SP - AI: 22381313120208260000 SP 2238131-31.2020.8.26.0000, Relator: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 16/10/2020, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/10/2020)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL - LEI Nº 8.245 - TUTELA ANTECIPADA - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - AUSENTES OS REQUISITOS - RECURSO IMPROVIDO.

- **Nos termos do artigo 68 da Lei nº 8.245 é possível a fixação de aluguel provisório, em ação de revisão de aluguel movida pelo locatário, desde que não fixado em quantia inferior a 80% do valor atual. A fixação provisória, em antecipação de tutela, ocorrerá desde que presente o perigo de dano e a probabilidade do direito alegado, qual seja apresentação de elementos que demonstrem ser devida a redução do valor, ainda que de forma provisória, o que não ocorreu.**

(TJ-MG - AI: 10000190536581001 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 08/10/0019, Data de Publicação: 10/10/2019)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. REVISÃO DE ALUGUEL A TÍTULO PROVISÓRIO. POSSIBILIDADE. ART. 68, III DA LEI DO INQUILINATO. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA. RECURSO CONHECIDO E, NO MÉRITO, NÃO PROVIDO.

- **Vislumbro presentes os requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora ensejadores da concessão da liminar agravada, notadamente porque a Decisão que aqui se recorre trata, especificamente, sobre o arbitramento provisório de aluguel, cuja fixação, a teor do art. 68, III da Lei do Inquilinato, não é mera faculdade do Juízo, mas sim um dever que a ele é imposto pelo caderno processual - A probabilidade do direito da Agravada cinge-se na medida em que junta aos autos o Contrato de Locação,**



bem como o Contrato Paradigma - O perigo da demora demonstra-se a partir do momento em que o pagamento de alugueis em valor consideravelmente inferior ao equiparado ao imóvel, geraria uma desvalorização imobiliária deste e, conseqüentemente, atribuiria efeitos negativos à remuneração mensal e o sustento familiar do Agravado - Demonstrados a probabilidade do direito e do perigo de dano, a concessão da tutela provisória é medida que se impõe - A liminar funda-se sempre em cognição sumária. A situação de urgência impede ao órgão judiciário investigar, com vagar e profundidade, a existência ao direito ameaçado. Daí se contentar o juízo com a simples verossimilhança do direito, realizando prognóstico favorável, ou não, as pretensões deduzidas pelo Agravante - Recurso conhecido e, no mérito, não provido.

(TJ-AM - AI: 40014664620188040000 AM 4001466-46.2018.8.04.0000, Relator: Anselmo Chixaro, Data de Julgamento: 22/04/2019, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 22/04/2019)

Verifica-se, então, que o arbitramento de aluguel provisório é ato obrigatório do juiz na hipótese de ação revisional de aluguel, desde que presentes os requisitos legais, cuja fixação ainda está limitada ao máximo de 20% (vinte por cento) de redução no aluguel atualmente vigente.

No caso sob exame, entendo que o percentual máximo fixado pelo juízo *a quo*, além de estar dentro do limite legal, também se mostrou razoável. Como bem fundamentado pelo magistrado, há verossimilhança nas alegações do Agravado diante do conhecimento público acerca do fechamento da Loja Visão, que gerou diminuição na circulação de pessoas na área e que demonstra o risco de danos às atividades da locatária.

Ademais, o aluguel mínimo anual é coberto, pelo menos em parte, pelo pagamento dos alugueres mensais (integralmente mantidos na decisão agravada), outro motivo que me convence da razoabilidade do *quantum* fixado pelo juízo *a quo*.

Ressalto também que, conforme dispõe o inciso III da norma supracitada, referido aluguel provisório poderá ser revisto em momento posterior pelo magistrado, caso haja elementos fornecidos pela parte interessada, não havendo perigo de irreversibilidade do *decisum*.

Por fim, no que se refere à tutela de urgência, prevê o artigo 300 do CPC:

**Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

[...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

O juiz originário deferiu liminar para “determinar que a parte Autora (ora Agravado) não se submeta ao pagamento da diferença referente ao pagamento do aluguel mínimo garantido desde o período de 2019 (grifo nosso)”.

Neste ponto específico, decido acolher a alegação de



contradição no *decisum* apontada pelo Recorrente. Isso porque, a suspensão total do pagamento da respectiva diferença, eventualmente apurada para atingir o aluguel mínimo anual pactuado, exclui automaticamente o aluguel provisório anteriormente fixado pelo juiz sobre a mesma quantia. Viola-se, então, o percentual máximo fixado no artigo 68, inc. II, alínea “b” da Lei do Inquilinato.

Em vista disso, modifico a decisão agravada somente no que diz respeito à suspensão de pagamento, de modo que o aluguel provisório, estipulado em 80% sobre R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais), **incida desde o ano de 2019**, pois é incabível a suspensão de seu pagamento pelo juízo *a quo*, visto que tal ato desfaz integralmente a obrigação do locatário de pagar aluguel pelo uso do imóvel pertencente ao locador, descumprindo os termos contratuais e os limites impostos pela lei do inquilinato.

• **Do dispositivo:**

Ante o exposto, conheço o presente Agravo de Instrumento e dou-lhe PARCIAL PROVIMENTO para alterar a decisão agravada na parte em que determinou que o Agravado não se submeta ao pagamento da diferença relativa ao aluguel mínimo anual desde o período de 2019, a fim de que passe a constar que o locatário deve sim pagar o aluguel provisório fixado judicialmente desde então, conforme razões acima expostas.

Mantenho o *decisum* em seus demais termos.

É o voto.

Belém, 11 de março de 2021.

**RICARDO FERREIRA NUNES**  
**Desembargador Relator**



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. IMÓVEL COMERCIAL. LEI Nº 8.245. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS. SUSPENSÃO DO ALUGUEL MÍNIMO ANUAL. CONTRADIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. 1- Nos termos do artigo 68. II, *b* da Lei nº 8.245, cabe ao juízo *a quo* a fixação de aluguel provisório em Ação de Revisão de Aluguel movida pelo locatário, desde que não fixado em quantia inferior a 80% do valor atual. Preenchidos os requisitos legais no caso concreto, com a demonstração de elementos que evidenciam ser devida a redução provisória do valor.
1. 2- Acolhimento da alegação de contradição no *decisum* agravado. A suspensão total do pagamento da diferença apurada como aluguel mínimo anual exclui automaticamente o aluguel provisório fixado sobre a mesma quantia. Violação ao percentual máximo fixado no artigo 68, inc. II, alínea “b” da Lei do Inquilinato.
1. 3- É incabível a suspensão de pagamento pelo juízo *a quo*, visto que tal ato desfaz integralmente a obrigação do locatário de pagar aluguel pelo uso do imóvel pertencente ao locador, descumprindo os termos contratuais e os limites impostos pela Lei do Inquilinato.
1. 4- Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade, a fim de alterar a decisão agravada para que o aluguel provisório estipulado como 80% de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) incida desde 2019.

