



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000

Relator: Des. Marcelo Lima Buhatem

Agravante: NUCIA COZZOLINO BERGARA

Agravada: MARIA AUGUSTA CASTELA DE MIRANDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL CUMULADA COM REVISIONAL DE ALUGUEL. PEDIDO DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO FORMULADO PELA LOCATÁRIA. POSSIBILIDADE EM TESE. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS TÉCNICOS SUFICIENTEMENTE SEGUROS. PARECER PARTICULAR UNILATERAL NÃO SUBMETIDO AO CONTRADITÓRIO. ALUGUEL VIGENTE SITUADO DENTRO DO CAMPO DE ARBITRIO DECLARADO PELO PRÓPRIO DOCUMENTO DA AGRAVANTE. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO TÉCNICA JUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto por locatária contra decisão que, em ação renovatória de locação não residencial cumulada com revisional de aluguel, indeferiu o pedido liminar de fixação de aluguel provisório em R\$ 43.000,00, mantendo o aluguel contratual corrigido até a realização de avaliação imobiliária por profissional técnico habilitado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se a locatária, autora da ação renovatória cumulada com revisional, possui direito automático à fixação de aluguel provisório em valor inferior ao aluguel vigente, desde que respeitado o piso de 80%; e (ii) estabelecer se o parecer técnico particular juntado com a inicial constitui elemento hábil para justificar,



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000

em cognição sumária, a redução imediata do aluguel de R\$ 49.744,57 para R\$ 43.000,00.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A Lei nº 8.245/1991 admite a revisão judicial do aluguel e prevê mecanismos de fixação provisória do valor locativo, mas a providência não decorre automaticamente da observância do piso percentual invocado pela parte.

A fixação de aluguel provisório interfere no núcleo econômico do contrato e exige elementos hábeis à aferição do justo valor locativo, ainda que em cognição inicial.

O parecer técnico particular apresentado pela agravante foi produzido unilateralmente, antes do contraditório, declara uso restrito e não conclusivo, não apresenta amostras específicas de postos de combustíveis e adota metodologia baseada em índice de rentabilidade genérico, cuja suficiência depende de exame técnico judicial.

O próprio parecer da agravante apurou valor locativo central de R\$ 42.598,00 e indicou campo de arbítrio de 20%, de modo que o aluguel vigente de R\$ 49.744,57 se situa dentro do intervalo técnico dele extraível.

O perigo de dano alegado é predominantemente patrimonial e reversível, pois eventuais diferenças de aluguéis vencidos podem ser ajustadas nos próprios autos da renovatória, nos termos do art. 73 da Lei nº 8.245/1991.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

A possibilidade abstrata de fixação de aluguel provisório em ação renovatória ou revisional não confere à parte direito automático à alteração imediata do aluguel vigente.

A redução provisória do aluguel exige elementos técnicos minimamente seguros, aptos a demonstrar a defasagem do valor contratual em relação ao preço de mercado.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000

O parecer técnico particular, unilateral e não submetido ao contraditório, sobretudo quando não apresenta paradigmas específicos da tipologia avaliada e seu próprio campo de arbítrio abrange o aluguel vigente, não impõe a substituição imediata do valor contratual antes da avaliação judicial.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300, 995, parágrafo único, e 1.019, I; Lei nº 8.245/1991, arts. 19, 68, II, b, 72, § 4º, e 73.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.929.806/SP, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgamento em 07/12/2021, DJe 13/12/2021.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000, em que figura como Agravante NUCIA COZZOLINO BERGARA e como Agravada MARIA AUGUSTA CASTELA DE MIRANDA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

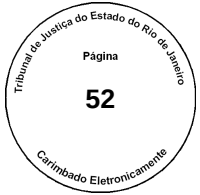
Trata-se de agravo de instrumento interposto por NUCIA COZZOLINO BERGARA contra decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói, nos autos da ação renovatória de locação não residencial



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



cumulada com revisional de aluguel, com pedido de fixação de aluguel provisório, ajuizada em face de MARIA AUGUSTA CASTELA DE MIRANDA.

Na origem, a autora narrou que celebrou contrato de locação comercial do imóvel situado na Rua Fagundes Varela, nº 594, Niterói/RJ, destinado à exploração de posto de combustíveis e loja de conveniência, com vigência de 01/06/2021 a 31/05/2026, pelo aluguel inicial de R\$ 45.000,00, reajustável anualmente pelo IGP-DI. Afirmou que, no momento do ajuizamento, o aluguel mensal alcançava R\$ 49.744,57, valor que reputou excessivo em relação ao mercado, e postulou a renovação do contrato por mais cinco anos, de 01/06/2026 a 01/06/2031, com aluguel mensal de R\$ 43.000,00, além da fixação provisória desse mesmo valor.

Para sustentar a pretensão de redução, a locatária juntou parecer técnico particular elaborado pela EMBRAP/PRAXIS, datado de 25/11/2025, que atribuiu ao imóvel valor locativo mensal arredondado de R\$ 43.000,00. O documento informou que o imóvel possui terreno de 505 m² e construção de 490 m², descreveu a metodologia como método da rentabilidade, com definição do valor venal pelo método evolutivo, e declarou valor locativo central de R\$ 42.598,00, calculado a partir de valor de mercado de R\$ 7.220.000,00 e taxa de rentabilidade de 0,59% ao mês.

A ré apresentou contestação, na qual impugnou o valor da causa, sustentou o não preenchimento dos requisitos dos arts. 51 e 71 da Lei nº 8.245/1991, questionou a idoneidade do fiador, impugnou o parecer técnico unilateral produzido pela autora e apresentou contraproposta de aluguel mensal

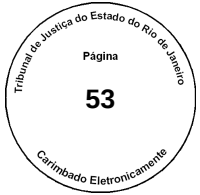




Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



de R\$ 70.000,00. Requereu, subsidiariamente, a fixação de aluguel provisório em R\$ 56.000,00, equivalente a 80% de sua contraproposta.

A decisão agravada indeferiu o pedido de fixação do aluguel provisório no valor pretendido pela autora, ao fundamento de que não existiriam dados suficientes nos autos para aferir qual valor remuneraria adequadamente a locadora, razão pela qual considerou mais coerente manter o valor original do aluguel, corrigido conforme os termos contratuais, até a realização de avaliação imobiliária por profissional técnico habilitado.

Em suas razões recursais, a agravante sustenta, em síntese, que o recurso é cabível e tempestivo, que a locação teve início em 01/06/2021, que o aluguel atualmente praticado alcança R\$ 49.744,57 e que o valor indicado no parecer particular, de R\$ 43.000,00, encontra-se acima do piso de 80% previsto no art. 68, II, b, da Lei nº 8.245/1991.

Alega que a decisão recorrida teria desconsiderado laudo técnico suficiente para demonstrar, ao menos em cognição sumária, a defasagem do aluguel em relação ao mercado. Requer a concessão de tutela recursal e, ao final, o provimento do agravo para fixar o aluguel provisório em R\$ 43.000,00.

O pedido de tutela antecipada recursal foi indeferido por decisão deste Relator, ao fundamento de que a observância do piso de 80% não constitui direito automático à fixação do aluguel provisório no montante indicado pela locatária, bem como de que a prova técnica unilateral ainda não submetida

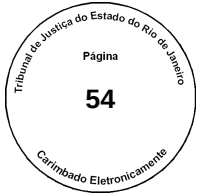




Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

**1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível**

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



ao contraditório não fornecia, naquele momento, base suficientemente segura para substituir o valor contratual.

A agravada apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção da decisão recorrida. Alegou que o parecer técnico particular foi contratado pela agravante, produzido unilateralmente, sem contraditório e com declaração de uso restrito.

Sustentou, ainda, que o próprio documento da recorrente utiliza campo de arbítrio de 20%, dentro do qual se encontra o aluguel vigente de R\$ 49.744,57, além de apontar a ausência de paradigmas específicos de postos de combustíveis e a utilização de taxa de rentabilidade extraída de índice genérico de mercado.

Subsidiariamente, caso admitida a fixação de aluguel provisório, requereu que o valor seja fixado em R\$ 56.000,00, correspondente a 80% da contraproposta de R\$ 70.000,00.

É o relatório. Passo ao VOTO.

Conheço do recurso, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

No mérito, a controvérsia recursal cinge-se em definir se a decisão agravada deve ser reformada para fixar, desde logo, aluguel provisório em R\$ 43.000,00, valor indicado pela locatária com fundamento em parecer





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



técnico particular, ou se deve ser mantido o aluguel contratual corrigido até a realização de avaliação técnica judicial.

A pretensão recursal não merece prosperar.

Como cediço, a Lei nº 8.245/1991 autoriza a revisão judicial do aluguel após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Também disciplina, nas ações revisionais e renovatórias, mecanismos de fixação provisória do aluguel, com a finalidade de evitar que a duração do processo agrave eventual desequilíbrio econômico da relação locatícia.

Essa disciplina, todavia, não pode ser lida como autorização para substituição automática do valor contratual sempre que a parte apresenta proposta inferior ao aluguel vigente.

Ainda que se admita, em tese, a possibilidade de fixação de aluguel provisório a requerimento da locatária em ação renovatória cumulada com revisional, especialmente à luz da simetria processual e da natureza econômica da controvérsia, a providência pressupõe a existência de elementos minimamente hábeis à aferição do justo valor locativo.

O piso de 80% previsto no art. 68, II, b, da Lei nº 8.245/1991 funciona como limite de contenção para a redução provisória em ação proposta pelo locatário; não constitui, por si só, título jurídico bastante para impor ao locador a imediata diminuição do aluguel.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



Na hipótese vertente, o conjunto documental ainda não autoriza a intervenção pretendida. A agravante sustenta que o valor de R\$ 43.000,00 estaria demonstrado por avaliação particular elaborada pela EMBRAP/PRAXIS, mas o próprio documento revela limites relevantes para sua utilização como base decisória definitiva ou mesmo como fundamento suficiente para a tutela provisória pleiteada.

O parecer foi produzido antes do contraditório, por iniciativa unilateral da locatária, com informações fornecidas pelo cliente e sem análise documental, registrando expressamente que seu uso é restrito, voltado à finalidade da avaliação, e que informações parciais não devem ser tomadas como conclusivas.

Não se trata de desqualificar, em abstrato, todo parecer técnico apresentado por uma das partes. A prova técnica particular pode servir como elemento inicial de convencimento e orientar a instrução.

Ocorre que, quando a providência postulada altera de imediato o núcleo econômico da locação comercial, reduzindo obrigação contratual ainda vigente, a cognição sumária deve estar amparada em base técnica suficientemente segura, sobretudo em imóvel de uso específico, destinado à exploração de posto de combustíveis e loja de conveniência, cuja precificação depende de variáveis próprias de localização, fluxo, benfeitorias, potencial comercial, destinação contratual e condições de operação.

O exame do próprio parecer reforça a prudência da decisão agravada. O documento apurou valor de mercado de R\$ 7.220.000,00 e,

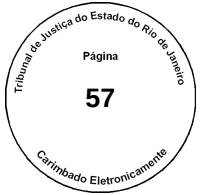




Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



mediante aplicação de taxa de rentabilidade de 0,59% ao mês, chegou ao valor locativo de R\$ 42.598,00, arredondado para R\$ 43.000,00. Entretanto, o mesmo trabalho afirmou utilizar campo de arbítrio de 20% para corrigir possíveis discrepâncias decorrentes da flutuação do mercado.

Aplicado esse intervalo ao valor central apurado, o teto do campo de arbítrio alcança aproximadamente R\$ 51.117,60, de modo que o aluguel vigente de R\$ 49.744,57 situa-se dentro da própria margem técnica declarada pela avaliação invocada pela recorrente.

Além disso, as objeções técnicas apresentadas nas contrarrazões confirmam que a prova unilateral ainda demanda contraditório qualificado. O parecer utilizou taxa de rentabilidade de 0,59% ao mês extraída de relatório FIP ZAP de outubro de 2025 e não indicou amostras comparativas de postos de combustíveis, embora o imóvel possua destinação contratual específica para posto de abastecimento e loja de conveniência.

A singularidade da tipologia, associada à ausência de paradigmas equivalentes, recomenda que a aferição do justo valor locativo seja realizada mediante avaliação técnica judicial, sob fiscalização das partes.

Esse dado é decisivo para a solução do agravo. Se o documento apresentado pela agravante, lido integralmente, não demonstra que o aluguel atual esteja fora do intervalo técnico por ele mesmo considerado aceitável, não há como extrair dele a probabilidade do direito necessária para impor, desde logo, a redução do aluguel para o valor central indicado.

A pretensão recursal seleciona a conclusão nominal do parecer, mas não enfrenta adequadamente a consequência de seu campo de





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

**1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível**

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



arbítrio, que enfraquece a alegação de manifesta desconformidade do aluguel vigente com o mercado.

Também não se mostra suficiente a alegação de que a locadora teria formulado proposta de renovação em valor significativamente superior, estimado pela agravante em R\$ 70.779,52, ou de que, em contestação, apresentou contraproposta de R\$ 70.000,00.

Tais elementos evidenciam a divergência econômica entre as partes, mas não dispensam a necessidade de apuração técnica do justo valor locativo. A existência de propostas antagônicas, por si só, recomenda maior cautela judicial, e não intervenção imediata fundada em documento unilateral ainda controvertido.

Os julgados invocados pela agravante também não conduzem à solução diversa. Ainda que admitam, em tese, a fixação de aluguel provisório em favor do locatário, tais precedentes não afastam a necessidade de lastro probatório minimamente seguro, nem autorizam a redução automática do aluguel quando a avaliação particular é unilateral, metodologicamente controvertida e não exclui a compatibilidade do aluguel vigente com o intervalo técnico por ela própria declarado.

O perigo de dano, por sua vez, não se apresenta em grau suficiente para justificar a reforma da decisão.

A manutenção provisória do aluguel contratual corrigido preserva o estado de fato e de direito existente até que o juízo de origem, com





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



contraditório mais amadurecido e avaliação técnica judicial, possa aferir o valor locativo adequado.

Eventual diferença entre o valor pago no curso da ação e aquele que vier a ser fixado ao final poderá ser ajustada nos próprios autos da ação renovatória, conforme disciplina o art. 73 da Lei nº 8.245/1991.

Nesse mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao examinar o regime das diferenças de aluguéis vencidos em ação renovatória, assentou que tais diferenças somente se tornam definitivamente apuráveis após a definição judicial do valor devido, razão pela qual o termo inicial dos juros de mora deve observar a data fixada para pagamento na sentença transitada em julgado ou a intimação para pagamento no cumprimento de sentença.

A orientação evidencia que o sistema da Lei do Inquilinato contém mecanismo próprio de recomposição econômica posterior, o que reduz a urgência da intervenção antecipada quando ausente prova técnica segura.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRAZO FIXADO NA SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. INTIMAÇÃO PARA O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

1- Recurso especial interposto em 20/11/2020 e concluso ao gabinete em 27/5/2021.

2- O propósito recursal consiste em determinar, no âmbito de ação renovatória de aluguel, o termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças de aluguéis vencidos.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000

3- A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos ex tunc, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo. Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original. As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória.

4- O termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos será (a) ou a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) (b) ou a data da intimação do devedor - prevista no art. 523 do CPC/2015 - para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença (mora ex persona).

5- Na hipótese dos autos, inexistindo prazo fixado na sentença para pagamento das diferenças, os juros moratórios devem incidir desde a intimação dos executados para pagamento no âmbito do cumprimento de sentença.

6- Recurso especial parcialmente provido. (REsp nº 1.929.806/SP, Recurso Especial, Rel. Min. Nancy Andrighi, Julgamento: 07/12/2021, Terceira Turma, DJe 13/12/2021).

A solução preserva o equilíbrio processual. De um lado, não se impede que a locatária demonstre, durante a instrução, que o justo aluguel é inferior ao valor atualmente praticado.

De outro, evita-se transferir à locadora, antes de prova técnica judicial e contraditório efetivo, o risco econômico de uma redução cuja correção ainda não se encontra demonstrada.

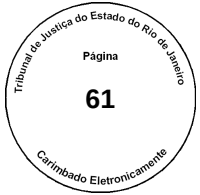
A tutela provisória não pode converter o parecer particular de uma das partes em substituto da avaliação judicial, principalmente quando o próprio parecer não exclui a compatibilidade técnica do aluguel vigente.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000



Cumpre registrar, por fim, que o pedido subsidiário da agravada, de fixação do aluguel provisório em R\$ 56.000,00, não deve ser conhecido como objeto autônomo deste agravo. O recurso foi interposto pela locatária contra decisão que indeferiu a redução para R\$ 43.000,00, e a agravada não manejou recurso próprio para obter majoração provisória do aluguel.

A análise recursal deve, portanto, permanecer nos limites da devolução promovida pela agravante, sem prejuízo de apreciação do pedido formulado na contestação pelo juízo de origem, se ainda pendente e quando presentes elementos adequados.

Assim, a decisão agravada deve ser mantida, pois não há ilegalidade ou teratologia na opção do juízo de origem por preservar o aluguel contratual corrigido até a realização de avaliação imobiliária por profissional técnico habilitado. Ao contrário, a medida revela prudência compatível com a fase processual e com a natureza eminentemente técnica da controvérsia.

Ex positis, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, mantendo-se a decisão agravada. Sem honorários recursais, por se tratar de agravo de instrumento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador MARCELO LIMA BUHATEM

Relator





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

**1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara
Cível**

Agravo de Instrumento nº 0043287-03.2026.8.19.0000

