



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL nº 0078089-40.2012.815.2001

ORIGEM: : 1ª Vara da Cível da Comarca da Capital

RELATOR : Miguel de Britto Lyra Filho, Juiz de Direito convocado em substituição ao Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE : Claro S/A

ADVOGADO : Múcio Satyro Filho (OAB/PB n. 10.238)

APELADA : Sandra Valéria Fuoco Santos

ADVOGADO : Fábio de Mello Guedes (OAB/PB n. 9.342)

PROCESSUAL CIVIL – Apelação Cível – Ação de despejo por denúncia vazia – Preliminar em sede de contrarrazões – Deserção – Comprovação do pagamento de preparo através de cópia de guia – Possibilidade – Apresentação posterior de comprovante original – Rejeição

- “A cópia da guia de pagamento constitui meio idôneo à comprovação do recolhimento do preparo, desde que preenchida com todos os dados indispensáveis à sua vinculação ao processo, facultada à parte adversa eventual impugnação do documento.” (REsp 1428160/MA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 31/03/2014)

PROCESSUAL CIVIL – Apelação Cível – Ação de despejo por denúncia vazia – Preliminar – Inaplicabilidade do princípio da instrumentalidade das formas – Circunstâncias narradas na inicial – Alegação de equívocos – Elementos que não ensejam o indeferimento da exordial – Rejeição – Mérito – Locação de imóveis – Instalação de estação rádio base – Defesa

da importância do serviço para os usuários de celular – Questão que não pode se sobrepor ao direito de propriedade – Regularidade no procedimento para retomada da posse direta do bem – Despejo bem decretado – Manutenção da sentença – Desprovisionamento.

- Ater-se a minúcias da inicial, de forma inflexível, representa um rigorismo exacerbado quando inexistente mácula na intenção da autora de reaver a posse direta do bem imóvel em razão do fim do período exposto em contrato de locação, sendo incabível, nestes termos, o indeferimento da exordial.

- Apesar de a antena de estação de rádio base ser imprescindível para os usuários de celular locais, tal circunstância não pode ocorrer às custas do direito de propriedade que tem o autor de reaver regularmente a posse direta de seu bem imóvel após o fim do contrato de locação, de modo que a antena sobre o imóvel pode ser plenamente desinstalada e aposta em outro lugar, sem prejuízo para os usuários.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos das apelações cíveis acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **rejeitar as preliminares levantadas e, no mérito, negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

R E L A T Ó R I O:

A **Claro S/A** ofertou apelação cível contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 127/128), que acolheu o pedido autoral e rescindiu o contrato de locação firmado entre as partes, decretando o despejo da empresa ora apelante, e concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação

voluntária do bem de propriedade da autora, **Sandra Valéria Fuoco Santos**.

Na sentença proferida, o douto Magistrado “a quo” considerou, em síntese, que a autora notificou devidamente a locatária da não renovação do contrato de aluguel dos terrenos antes de seu fim determinado nos termos do acordo, não tendo a demandada, ao revés, envidado esforços para a continuação da relação contratual.

O Julgador condenou, ainda, por fim, a empresa demandada ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Irresignada, a recorrente levanta, em síntese, preliminarmente, a inaplicabilidade do princípio da instrumentabilidade das formas, vez que o contrato foi firmado por prazo determinado, sendo o imóvel não residencial; descabendo a autora fundamentar a ação em dispositivos diversos.

No mérito, afirma que a intenção da autora, ora apelada, nos autos era de discutir o valor do contrato, e não de rescindi-lo, relatando, ainda, a hipótese de prejuízo dos usuários de linha telefônica com a retirada da estação de rádio base do local.

Defende a necessária dilatação do prazo para retirada da antena de instalação no imóvel objeto da presente ação, e a importância da estação de rádio base e da complexidade de sua desmobilização.

Requer o provimento do recurso, para que seja julgada extinta a demanda, sem resolução de mérito, ou reformada, para que se mantenha o contrato de locação. Caso não se entenda por nenhuma das hipóteses anteriores, pugna, ainda, pela concessão de prazo não inferior a 360 (trezentos e sessenta dias) dias para a desocupação do local.

Contrarrazões às fls. 153/162, levantando a apelada preliminar de deserção, e, no mérito, requer o desprovimento do apelo.

Manifestação da empresa apelante sobre a preliminar levantada em sede de contrarrazões às fls. 175/179.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 168/171, opinou pelo

prosseguimento do feito sem intervenção ministerial.

É o relatório.

V O T O:

PRELIMINAR

DESERÇÃO

Defendeu a apelada que o recorrente não juntou em tempo a guia original do pagamento das custas recursais, mas apenas cópia, só o fazendo de forma correta 30 (trinta) dias após a protocolização do recurso, circunstância esta que enseja a deserção.

Em que pese o argumento ora apresentado, observa-se que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento segundo o qual tal hipótese não impede o recebimento do apelação.

Nesse sentido, colhe-se o seguinte aresto do colendo STJ:

PROCESSO CIVIL. PREPARO. RECOLHIMENTO. PROVA. CÓPIA DA GUIA.

ADMISSIBILIDADE, DESDE QUE DEVIDAMENTE PREENCHIDA. IMPUGNAÇÃO PELA PARTE ADVERSA. FACULDADE. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS.

244, 365, IV, 372 E 511 DO CPC E LEI Nº 11.419/06.

1. Ação indenizatória ajuizada em 11.09.2007. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 16.01.2014.

2. Recurso especial em que se discute se a instrução do recurso com cópia da guia de pagamento constitui meio hábil à comprovação do recolhimento das respectivas custas processuais.

3. A cópia da guia de pagamento constitui meio idôneo à comprovação do recolhimento do preparo, desde que preenchida com todos os dados indispensáveis à sua vinculação ao processo, facultada à parte adversa eventual impugnação do documento.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1428160/MA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 31/03/2014)

No caso em disceptação, denota-se que a cópia do comprovante de pagamento (fls. 144) se refere ao mesmo número

da guia de preparo (nº 200.2015.601390), razão pela qual **rejeito a preliminar.**

INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS

O apelante, ao seu turno, levantou preliminar de inaplicabilidade do princípio da instrumentalidade das formas, vez que o contrato foi firmado por prazo determinado, de 5 (cinco) anos, renovável por mais dois períodos iguais, sendo o imóvel não residencial, descabendo, com isso, a autora fundamentar a ação em dispositivos diversos.

Todavia, a despeito das circunstâncias acima mencionadas, observa-se que se ater a elas de forma inflexível representa um rigorismo exacerbado quando inexistente mácula na intenção da autora de reaver a posse direta do bem imóvel em razão do fim do período exposto em contrato de locação.

A parte autora demonstrou claramente sua pretensão, e eventuais circunstâncias, mesmo que mencionadas de forma equivocada, não ensejam a extinção da demanda sem resolução de mérito, pelo indeferimento da inicial.

Ademais, a recorrente não narra qualquer outro elemento que configure a inaptidão da inicial, que, observa-se, contém todos os requisitos necessários para sua correta propositura, como pedido e causa de pedir, narração lógica dos fatos e possibilidade jurídica.

Desse modo, **impõe-se rejeitar, igualmente, a preliminar arguida em sede recursal.**

MÉRITO

No mérito, a empresa apelante alega que defende a necessária dilatação do prazo para retirada da antena de instalação no imóvel objeto da presente ação, bem como a importância da estação de rádio base e da complexidade de sua desmobilização.

Analisando detidamente o feito, tenho que igualmente não assiste razão à apelante quanto aos argumentos apresentados.

Isto porque, apesar de a antena de estação de rádio base ser imprescindível para os usuários de celular, tal circunstância

não pode ocorrer às custas do direito de propriedade que tem a autora de reaver regularmente a posse direta de seu bem após o fim do contrato de locação, de modo que a antenna sobre o imóvel pode ser plenamente desinstalada e aposta em outro lugar, sem prejuízo para os usuários.

Na verdade, de outro modo, estar-se-ia legitimando a perpetuação do locatário sobre o bem, contra a pretensão da proprietária/locadora, sem que aquele tivesse utilizado, sequer, de ação renovatória, própria para tanto.

Ademais, os autos não trazem, além das alegações da empresa apelante, quaisquer subsídios materiais que fundamentem e possam servir de base para o indeferimento do pedido inicial.

Mostram-se presentes, ao revés, todos os pressupostos autorizadores da denúncia vazia da locação, notadamente as notificações prévias, agindo acertadamente o Juiz singular na decretação do despejo, pleiteada pela apelada, eis que decidiu a lide em estrita observância da lei.

Sobre a matéria, colhe-se da jurisprudência:

“EMENTA: LOCAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - REQUISITOS OBJETIVOS CONFIGURADOS - DIREITO À RETOMADA DO IMÓVEL - CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO - IRRELEVÂNCIA - RENOVATÓRIA - AÇÃO PRÓPRIA - DIREITO DE PREFERÊNCIA - PROPRIEDADE. O contrato de locação pode ser denunciado quanto à locação vige por prazo indeterminado mediante aviso, por escrito, concedendo o prazo de trinta dias para a desocupação, a teor do art. 57 da Lei nº. 8.245/91. Não obsta o direito ao despejo o fato de ter o locatário quitado todas as obrigações de pagamento previstos no contrato. Não cabe na ação de despejo por denúncia vazia a arguição do direito à renovação do contrato porque este exige propositura de ação própria. O direito de preferência é um instituto jurídico previsto na lei de locação para resguardar o locatário somente na hipótese onde haja pretensão de transmissão de propriedade do bem locado.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.11.022234-7/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/10/2015, publicação da súmula em 13/10/2015)

No que tange ao pedido de prorrogação de prazo para desocupação do imóvel, também não há qualquer embasamento legal para tanto, e o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do bem, com a desinstalação da estrutura, mostra-se suficiente para a realização de todo o procedimento necessário.

Ante o exposto, **rejeito as preliminares levantadas, e, no mérito, nego provimento ao apelo**, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lyra Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado em substituição a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 31 de janeiro de 2017.

Miguel de Britto Lyra Filho
Juiz Convocado