



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR LUIZ SILVIO RAMALHO JÚNIOR

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL (Processo nº 0003697-37.2008.815.0331)
RELATOR: Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior
APELANTE: Telemar Norte Leste S/A
ADVOGADOS: Wilson Sales Belchior – OAB/PB 17.314-A e outros
APELADO: ANDEPRO – Associação de Moradores e Desenvolvimento dos Produtores Rurais de Odilândia
ADVOGADOS: Romualdo Rodrigues de Almeida – OAB/PB 3.049 e outro

APELAÇÃO CÍVEL – Obrigação de Fazer. Prestação de serviços de telecomunicação. Instalação de antena transmissora em imóvel particular. Dever de suportar a contraprestação pela locação da área. Aluguéis devidos. Procedência. Insurgência defensiva. Nulidade da perícia. Divergência quanto ao valor do aluguel. *Quantum* apurado em Laudo Oficial. Comparativo direto de dados de mercado. Prevalência. Acerto do *decisum a quo*. Desprovemento.

- *A restrição do direito de propriedade do autor, decorrente da instalação de antena de telefonia pela concessionária demandada, enseja à empresa arcar com o ônus decorrente, mediante o adimplemento de aluguel da área utilizada.*

- *Se o valor do aluguel, fora apurado por meio de laudo pericial que utilizou comparativo direto de dados de mercado, à míngua de prova capaz de ruir as suas conclusões, deve ser ele acolhido.*

VISTOS, RELATADOS e DISCUTIDOS estes autos em que são partes as acima identificadas.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, à unanimidade, em negar provimento à apelação cível, nos termos do relatório e voto que integram o presente julgado.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (fs. 200/201) interposta pela **Telemar Norte Leste S/A** contra sentença (fs. 149/151) proferida pela juíza da 4ª Vara Mista da Comarca de Santa Rita/PB que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer ajuizada pela **ANDEPRO – Associação de Moradores e Desenvolvimento dos Produtores Rurais de Odilândia**, após acolher os embargos de declaração interpostos pela autora, julgou procedente o pedido para condenar a promovida ao pagamento de aluguel, no valor de R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais), mensalmente, corrigidos anualmente pelo IGP-M, devendo continuar efetuando o pagamento do aluguel mensalmente enquanto ocupar o espaço da parte autora, estabelecendo, ainda, que os valores pretéritos serão corrigidos monetariamente pelo INPC, a partir do ajuizamento da presente ação, acrescidos de juros de mora de 1% a partir da citação (fs. 172/172-v).

Em suas razões, aduz que os embargos de declaração interpostos contra a sentença *a quo* “não foram julgados” (*sic*).

Requer a nulidade da perícia ao argumento de que não restou demonstrada fundamentação suficiente para a fixação do aluguel em R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais). Subsidiariamente, intenta a minoração do valor fixado a título de aluguel (fs. 202/220).

Preparo (f. 221).

Contrarrazões gizando o acerto da sentença (fs. 227/230).

A Procuradoria de Justiça por entender que na hipótese, inexistente o interesse público primário, pugnou pelo prosseguimento do recurso, sem manifestação quanto ao mérito (fs. 234/237).

É o relatório.

– VOTO – Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior (Relator).

Presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conheço da apelação interposta.

Registre-se inicialmente que a propriedade do imóvel onde está instalada a antena de transmissão, e bem assim, a propriedade da própria “antena”, são fatos incontroversos. A Propósito, a fotografia inserida à f. 27, dos autos, por si, dispensa maiores digressões.

O argumento de que os embargos de declaração interpostos contra a sentença não foram apreciados, não prospera.

Isso porque, os aclaratórios, foram sim, enfrentados e rejeitados pela juíza sentenciante, consoante verifica-se à f. 196 dos autos.

Ao que interessa, ao julgar a lide, a juíza *a quo* reconheceu a procedência do pleito para condenar a promovida ao pagamento de aluguel, no valor

de R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais), mensalmente, mais atualização, enquanto a apelante ocupar o espaço no imóvel da parte autora.

Segundo a apelante o aluguel fixado na sentença merece reforma uma vez que não restaram demonstrados os requisitos motivadores para a fixação de tal valor.

Ressalta que além da falta de fundamentação no quesito que trata do valor da locação, percebe-se uma discrepância entre o valor do imóvel e o valor assinalado como devido a título de aluguel.

Sem razão, contudo.

No caso dos autos, verifica-se que chegou-se ao valor do aluguel mediante método de comparação e pesquisa de mercado que apresenta o cotejo dos valores de imóveis semelhantes em época contemporânea.

Ademais, as operadoras proprietárias das torres auferem grandes lucros em decorrência de cada instalação, uma vez que aumentam a área de alcance de sua rede, e, logicamente, cresce o número de usuários de seus serviços.

Lado outro, oportuno o registro de que o espírito do novo CPC é alçar a ética, a honestidade e a lealdade das partes e, com isso, facilitar a gestão do processo pelo juiz, permitindo que se chegue à solução mais justa e efetiva.

Exige-se a boa fé objetiva como comportamento e uma atuação limpa dos litigantes, reprovando-se o uso de artifícios e ardis para distorcer os fatos e retardar a entrega da prestação jurisdicional.

Em suma, o processo deixa de ser um conjunto de despachos e decisões, e passa a ser uma grande atividade cooperativa, na qual cada agente tem sua função e seus interesses próprios, mas ambos caminham, ou, pelo menos, deveriam caminhar, com o mesmo foco, almejando um justo e efetivo desfecho para a causa.

Nesse norte, sob nossa ótica, anular ou mesmo desconsiderar a perícia que, como dito, mediante método de comparação e pesquisa de mercado, estipulou como sendo justo o valor de R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais), a título de aluguel, não guarda nenhuma sintonia com os princípios da cooperação e da lealdade inseridos no mundo jurídico pela nova legislação processual.

De fato, o magistrado não pode mais ser um mero espectador do conflito e usar sua autoridade para se livrar do imbróglio, entretanto, há que se valorizar a apreciação pessoal do juiz que, mais próximo dos fatos, pode sopesar com maior grau de justiça a razoabilidade e proporcionalidade do valor devido a título de aluguel mensal.

É certo que o magistrado, ao entregar às partes a prestação jurisdicional, deve ser equânime, de forma a não sobrepor uma parte em detrimento da

outra. Neste sentido encontra-se a argumentação para fixação dos aluguéis como devidos, no presente caso.

Diante do exposto, mantenho o valor dos aluguéis, conforme fixado na sentença de primeiro grau.

Mediante tais sucintos fundamentos é que nego provimento ao recurso.

É o voto.

João Pessoa, 22 de maio de 2018.

Desembargador Luiz Silvio Ramalho Júnior
Relator