

Apelação Cível n. 0309041-30.2014.8.24.0018, de Chapecó
Relator: Des. Subst. Luiz Felipe Schuch

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. IMÓVEL LOCADO PARA INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE PARA DESENVOLVIMENTO DE SERVIÇO DE TELEFONIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, COM FULCRO NO ART. 267, VI, DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

ALEGADO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO AJUIZAMENTO DA *ACTIO*. TESE RECHAÇADA. AUSÊNCIA DE PONTO COMERCIAL ESTALECIDO SOBRE O IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DA PROTEÇÃO LEGAL ESTAMPADA NO ART. 51 DA LEI. N. 8.245/91. REMOÇÃO DA ANTENA TRANSMISSORA DE SINAL DO TERRENO LOCADO QUE NÃO PREJUDICA O FUNCIONAMENTO DA EMPRESA, TAMPOUCO REPERCUTE NA VALORAÇÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO DA AUTORA/INQUILINA. MERA FIXAÇÃO DA ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE (ERB) INÁBIL AO INCREMENTO E/OU AGREGAÇÃO DE VALOR AO BEM DE RAIZ. MANIFESTA CARÊNCIA DE AÇÃO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA EXTINTIVA.

PEDIDO DE DILAÇÃO DO PRAZO CONCEDIDO EM PRIMEIRO GRAU PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL. INVIABILIDADE. LAPSO LEGAL DE TRINTA DIAS PREVISTO NA LEI DO INQUILINATO (ART. 74, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 12.112/2009). MANUTENÇÃO DO PRAZO DE NOVENTA DIAS CONCEDIDO PELO JUÍZO *A QUO*, SOB PENA DE *REFORMATIO IN PEJUS*. REBELDIA DESACOLHIDA.

PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE O JULGADOR SE MANIFESTAR SOBRE TODOS OS DISPOSITIVOS APONTADOS PELAS PARTES QUANDO NÃO SE MOSTRAREM RELEVANTES PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA.

ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA. MANUTENÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO. SENTENÇA INALTERADA NESTE GRAU

DE JURISDIÇÃO. DECISÃO HOSTILIZADA QUE
OBSERVOU A QUANTIDADE E EXPRESSÃO DOS
PEDIDOS.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 0309041-30.2014.8.24.0018, da comarca de Chapecó 4ª Vara Cível em que é apelante Claro S/A e apelados Nereu Tomazelli e outro.

A 1ª Câmara de Enfrentamento de Acervos decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado em 5 de dezembro de 2018, foi presidido pelo Desembargador Guilherme Nunes Born, com voto, e dele participou o Desembargador Substituto José Maurício Lisboa.

Florianópolis, 10 de dezembro de 2018.

Luiz Felipe Schuch
RELATOR

RELATÓRIO

Acolho o relatório da sentença de fls. 135-139, de lavra da Juíza de Direito Maira Salete Meneghetti, por contemplar precisamente o conteúdo dos presentes autos, *ipsis litteris*:

Cuida-se de ação renovatória de locação, em que são partes as acima indicadas, todas já qualificadas nos autos.

Como fundamento da pretensão, aduziu a autora, em suma: a) as partes celebraram contrato de locação não residencial, o qual tem por finalidade precípua a instalação e manutenção de estação rádio base para o desenvolvimento de serviço de telefonia celular levado a efeito pela autora; b) o contrato foi celebrado em 10/05/2005, pelo prazo de cinco anos, tendo sido renovado automaticamente em 10/05/2013, estando em plena vigência até a data de 09/05/2015; c) o imóvel foi locado para a exploração do comércio, pelo prazo mínimo e interrupto de três anos, sendo que a empresa autora depende essencialmente da estação instalada no imóvel para o exercício regular de suas atividades; d) todas as obrigações assumidas (aluguel e apólice de seguro contra incêndio) foram cumpridas; e) neste contexto, estão presentes as condições necessárias da ação renovatória, a qual objetiva a renovação do contrato de locação pelo prazo de cinco anos, a contar de 10/05/2015, com a fixação de aluguel no valor de R\$ 685,22; f) além do mais, há nítido interesse público na renovação do contrato de locação, visto que a ré disponibiliza cobertura de serviço de telefonia; g) no caso não resta evidenciada qualquer das situações elencadas no art. 52 da Lei 8.425/91 a fim de justificar a retomada do imóvel; e, h) em caso de eventual despejo, requer a condenação dos réus na indenização pelos danos decorrentes da perda do fundo de comércio, a ser arbitrada em fase de liquidação de sentença. Formulou os demais requerimentos de praxe. Juntou documentos.

Os réus, devidamente citados, ofertaram conjuntamente resposta em forma de contestação, argumentando, igualmente de forma resumida: a) ausência de interesse de agir, tendo em vista que, considerando que a autora utiliza o imóvel para a implantação de equipamentos de transmissão, não há fundo de comércio a ser protegido; b) carência de ação, tendo em vista que em 02/07/2010 os requeridos denunciaram o contrato, via notificação, afastando, portanto, o direito de renovação da autora; c) carência de ação diante da inobservância dos dispostos nos artigos 51 e 71 da Lei n. 8.245/91; d) há na situação a possibilidade de exceção de retomada, visto que pretendem implantar no local comércio próprio; e) ponderaram pela decretação do despejo da autora. Requereram a condenação da autora nos ônus da sucumbência. Também juntaram documentos.

Houve réplica (fls. 124/133).

A Magistrada de primeiro grau extinguiu o processo, sem resolução

de mérito, nos seguintes termos:

Assim sendo, diante do acima exposto, reconheço a falta de interesse processual da autora e, com fundamento no inciso VI do artigo 267 do CPC, extingo o processo sem apreciação do mérito.

Via de consequência, com amparo no artigo 74 da Lei n. 8.245/91, concedo à autora o prazo de noventa dias para desocupação voluntária do imóvel, a contar do trânsito em julgado, findo o qual será expedido o respectivo mandado de despejo.

Condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais arbitro em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Publique-se. Registre-se e intimem-se.

Retifique-se o registro, visto que o autor varão consta junto ao SAJ como "Neru" Tomazelli.

Transitada em julgado e tomadas as providências para a cobrança das custas, archive-se.

Irresignada com a prestação jurisdicional entregue, a empresa de telefonia autora interpôs apelação (fls. 142-152), defendendo, em suma, "que o principal objeto para prestação de serviços da empresa, sem o qual seria impossível a distribuição de sinal de telefonia móvel para os habitantes de determinada região, é a Estação Rádio Base instalada no terreno em questão" (fl. 145), razão pela qual devidamente comprovada a existência do fundo de comércio, elemento essencial para renovação do contrato de aluguel firmado com os apelados. Acrescenta que "eventual não renovação do contrato, além de atacar o direito adquirido da autora, causaria evidente prejuízo aos usuários dos referidos serviços" (fl. 148). Ao final, requer a concessão de prazo não inferior a 6 (seis) meses, contados do trânsito em julgado da sentença, para fins de desocupação do imóvel, ao argumento de que "o prazo de 3 (três) meses para: busca por novo terreno com logística semelhante, trâmite para aprovação da instalação da antena pelo órgão competente, desinstalação da antena, remoção de todo o equipamento, devendo ser considerado que não há a disposição do apelante mão de obra qualificada no município em questão para a realização destas tarefas, é inconcebível" (fl. 150). Por fim, pugna o prequestionamento dos dispositivos suscitados ao longo do reclamo.

Contrarrazões às fls. 158-163.
É o relatório.

VOTO

De início, assinalo que, não obstante a existência de outros feitos mais antigos no acervo de processos distribuídos a este Relator, a apreciação do presente recurso em detrimento daqueles distribuídos há mais tempo não significa violação ao disposto no art. 12, *caput*, do novo Código de Processo Civil, uma vez que a Lei n. 13.256/2016 modificou a redação original do referido dispositivo legal para flexibilizar a obrigatoriedade de a jurisdição ser prestada em consonância com a ordem cronológica de conclusão dos autos. Observe-se que essa salutar alteração legislativa significou uma importante medida destinada à melhor gestão dos processos aptos a julgamento, pois permitiu a análise de matérias reiteradas e a apreciação em bloco de demandas ou recursos que versem sobre litígios similares sem que haja a necessidade de espera na "fila" dos feitos que aguardam decisão final, o que contribui sobremaneira na tentativa de decompressão da precária realidade que assola o Poder Judiciário em decorrência do assombroso número de lides jurisdicionalizadas.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Claro/SA contra sentença que, nos autos da "ação renovatória de contrato de locação", ajuizada por si em desfavor de Nereu Tomazelli e Marilene Bonassi Tomazelli, julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 267, VI, do antigo Código de Processo Civil e concedeu à autora/apelante o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação voluntária do imóvel, condenando-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual deve ser conhecido.

1 Mérito

Busca a empresa de telefonia recorrente a reforma da sentença de

primeiro grau para fins de julgar procedentes os pedidos exordiais, diante do preenchimento dos requisitos legais para propositura da ação renovatória, consoante art. 51 da Lei de Locações. Para tanto, argumenta que o imóvel explorado serve para instalação e manutenção de estação de rádio base para o desenvolvimento do serviço de telefonia celular, restando evidente a existência do fundo de comércio.

Defende, ainda, a existência de interesse público na renovação do contrato, pois a não-renovação do ajuste, com a consequente perda de uma ERB (estação de rádio base), prejudicará sobremaneira a transmissão do sinal da Claro aos usuários do município. Sucessivamente, em razão da essencialidade do serviço público, pleiteia pela concessão de prazo não inferior a 6 (seis) meses para desocupação do imóvel.

Razão, contudo, não assiste à insurgente.

Acerca do direito de renovação do contrato de locação de imóveis destinados a comércio, o art. 51 da Lei n. 8.245/81 – que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes –, prevê os seguintes requisitos:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Em comentários sobre o dispositivo legal, leciona Silvio de Salvo Venosa:

O direito a renovação vem imbuído de inelutável intuito de evitar o enriquecimento injustificado do locador, que poderia se locupletar **com o ponto formado pelo locatário** [...]. O locatário deve apresentar a prova da exploração trienal do mesmo ramo de atividade com a inicial da ação. Esse triênio deve remontar à propositura da ação. Entende a lei que esse é o prazo mínimo para a criação do ponto e da clientela" (Lei do Inquilinato Comentada. 14ª ed. São

Paulo: Atlas, 2015, p. 245 e 248, grifou-se).

No mesmo sentido, ensina Luiz Antonio Scavone Júnior:

O *ponto* é um dos elementos do estabelecimento empresarial e nada mais é que a sua localização.

A locação tratada no art. 51 é a locação tradicionalmente denominada de comercial, empresarial ou “protegida”.

Desta maneira, ao iniciar o tratamento legal da ação renovatória, a Lei do Inquilinato, no art. 51, deixou clara a ideia segundo a qual o que se protege, indubitavelmente, é a locação “destinada ao comércio”, ainda que o § 4º do mencionado dispositivo (art. 51) tenha estabelecido a possibilidade de proteção aos contratos firmados com indústrias e sociedades simples (“civis”), posto que exigiu a finalidade lucrativa, ressaltando a necessidade de respeito aos “pressupostos previstos” no dispositivo.

E qual o principal pressuposto para proteção conferida pela lei do inquilinato à locação?

A resposta se dá com simplicidade jurídica: existência de empresa e de ponto, este como elemento do estabelecimento empresarial.

Para a teoria da empresa, desenvolvida no direito italiano, pouco importa o gênero da atividade econômica, mas, sim, o seu desenvolvimento espelhado na organização do capital, do trabalho e da tecnologia com a consequente circulação das riquezas, consubstanciadas naquilo que é capaz de satisfazer as necessidades humanas.

Para a teoria da empresa o que importa é a forma empresarial de conduzir a atividade econômica, traduzida pela organização profissional.

Em consonância com o acatado, o empresário se vale do “estabelecimento empresarial” que, segundo Fábio Ulhoa Coelho, representa “*o conjunto de bens que o empresário reúne para exploração de sua atividade econômica. Compreende os bens indispensáveis ao desenvolvimento da empresa, como mercadorias em estoque, máquinas, veículos, marca e outros sinais distintivos, tecnologia etc. Trata-se de elemento indissociável à empresa.*”

Posta assim a questão, é o “ponto”, como elemento fundamental do estabelecimento empresarial, o bem jurídico a ser protegido em razão da ação renovatória na exata medida em que, bem localizado, o valoriza.

Se o imóvel pertence ao empresário, a proteção legal ao “ponto” se dá pelas normas vigentes que garantem o direito de propriedade.

Todavia, se o imóvel ocupado pelo estabelecimento empresarial for locado, para que haja proteção ao “ponto” por meio da renovação compulsória da locação, o contrato deverá preencher os requisitos da Lei 8.245/1991. (Direito imobiliário - teoria e prática, 13ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2018. pp. 1515-1516, grifou-se).

A respeito do fundo de comércio, Kiyoshi Harada e Marcelo Kiyoshi Harada ensinam: “pode-se dizer genericamente que o fundo de comércio é a

designação que abrange a soma de bens corpóreos (instalações, máquinas, móveis, etc.) e incorpóreos (marca, nome empresarial, **ponto comercial**, etc.) que compõem um estabelecimento comercial, industrial ou profissional" (Código Tributário Nacional comentado, 2. ed. São Paulo: Rideel, 2016, p. 193).

Portanto, é consabido que para implementação da atividade empresarial se faz necessária a reunião de bens indispensáveis ao objetivo econômico pretendido e, a todos esses bens reunidos, materiais ou imateriais, dá-se o nome de estabelecimento empresarial, também conhecido como fundo de comércio. Assim, por mais rudimentar que seja a atividade empresarial, não se concebe a existência de um empresário sem o respectivo estabelecimento.

Por sua vez, como se pode observar da análise doutrinária acerca do art. 51 da Lei do Inquilinato, o referido dispositivo visa proteger em especial um dos elementos do fundo de comércio, qual seja, o ponto comercial, ou, mais precisamente, o valor agregado conferido ao fundo de comércio (fundo de empresa). Sob esta perspectiva, torna-se irrelevante, no caso concreto, perquirir se as antenas de transmissão de sinal instaladas no terreno da locadora/apelada constituem fundo de comércio da operadora de telefonia, sendo indispensável, por outro lado, saber se a instalação da ERB no imóvel locado constitui, de fato, "ponto comercial".

In casu, incontroverso nos autos (art. 334, II e III, CPC/73) que o terreno objeto da locação *sub examine* abriga tão somente a torre de transmissão de dados da parte autora, sendo inviável creditar a existência de incremento ou mesmo agregação do valor do fundo de comércio da inquilina apenas com a fixação desta antena no terreno locado, até mesmo porque, diante da própria incompatibilidade ao fim a que se destina a locação, nem sequer existe clientela habitual passível de proteção, fator este essencial para confirmação do estabelecimento comercial.

Ainda, como bem delineou a Togada singular, "não foi implantada

uma filial revendedora da empresa autora ou qualquer estabelecimento do tipo, o que ocasiona a ausência de qualquer valorização da atividade exercida em decorrência da localização do terreno em questão [...] o fim destinado ao imóvel (instalação de antena), por si só, não é suficiente para configuração do fundo de comércio" (fls. 136-137).

Ora, a antena instalada no imóvel dos locadores/apelados compõe diminuta parcela de toda estrutura da empresa apelante, notadamente de grande porte, motivo pelo qual a não-renovação do contrato de locação não implica, de *per si*, qualquer risco ao seu real fundo de comércio. É que instalar o referido equipamento em outra área, a despeito do dispêndio de tempo e recursos financeiros, em nada modificaria os bens não corpóreos agregados ao ente comercial, sendo, portanto, prescindível que no terreno em litígio permaneçam instaladas, sobretudo nos casos em que o locador exterioriza seu interesse em utilizar diretamente o espaço.

A propósito, esta Corte já decidiu em caso semelhante que "conquanto a permanência da antena da inquilina no terreno seja de vital importância para o exercício das suas atividades empresariais, a situação jurídica não se amolda à hipótese legal protegida pelo legislador, justo que o incremento ou agregação de valor ao fundo de comércio da inquilina decorre da existência das estações de rádio-base, isto é, da capacidade da autora de dispor desta tecnologia, e não, necessariamente, da fixação da antena sobre o imóvel locado. É dizer, a retirada da antena do imóvel litigioso e a sua instalação em outro, compreendido na mesma área geográfica, não prejudica o seu funcionamento, nem, tampouco, reverbera na valoração do fundo de comércio da operadora" (Apelação Cível n. 0321980-79.2014.8.24.0038, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 11-5-2017).

Nessa senda, colhe-se de precedentes deste Areópago:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. OPERADORA DE TELEFONIA. IMÓVEL LOCADO QUE SERVE À FIXAÇÃO

DE ANTENA DE TRANSMISSÃO DE SINAL (ESTAÇÃO RÁDIO-BASE). SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA AÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR (ART. 267, VI, CPC/73). CONCLUSÃO IRRETOCÁVEL. AUSÊNCIA DE PONTO COMERCIAL INSTITUÍDO SOBRE O IMÓVEL, CAPAZ DE ATRAIR A PROTEÇÃO LEGAL ESTATUÍDA NO ART. 51 DA LEI. N. 8.245/91. DILAÇÃO DO PRAZO DE DESOCUPAÇÃO INVIÁVEL NO CASO CONCRETO. EXEGESE DO ART. 74 DA LEI DO INQUILINATO.

[...]

2. É de trinta dias o lapso para desocupação do imóvel, nas hipóteses em que não alcançada a renovação da locação e se assim requerido pelo locador, conforme art. 74 da Lei do Inquilinato. Caso concreto que, apesar de congrega a possibilidade abstrata de transigência da norma referida, notadamente pelo alcance da decisão, não é razoável a dilatação do prazo, pois conhecido de longa data, pela inquilina, o desinteresse do locador na renovação.

APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Apelação Cível n. 0321980-79.2014.8.24.0038, de Joinville, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 11-5-2017, grifou-se).

PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - ALUGUEL DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE DE TELEFONIA MÓVEL (ANTENA) - RENOVATÓRIA MOVIDA PELA INQUILINA PRESTADORA DO SERVIÇO - SENTENÇA QUE ACOLHEU A EXCEÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO OPOSTA PELA LOCADORA - IMPROCEDÊNCIA DO PLEITO RENOVATÓRIO EM 1º GRAU - INCONFORMISMO DA INQUILINA REQUERENTE - 1. INTERESSE PROCESSUAL APRECIADO EX OFFICIO - **PERMANÊNCIA DE ANTENA TRANSMISSORA NO IMÓVEL - ATIVIDADE EMPRESARIAL NO LOCAL QUE É INÁBIL À CRIAÇÃO DE PONTO COMERCIAL E AO NECESSÁRIO INCREMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO A SER TUTELADO - ART. 51, III, DA LI - INTERESSE PROCESSUAL NA RENOVATÓRIA AUSENTE - CARÊNCIA DE AÇÃO CARACTERIZADA** - EXTINÇÃO TERMINATIVA DO FEITO RENOVATÓRIO - 2. PLEITO DE DILAÇÃO DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA (6 MESES) - TRANSCURSO DE 5 MESES DESDE A SENTENÇA - PRAZO LEGAL DE 30 DIAS PREVISTO NO ART. 74 DA LI - INACOLHIMENTO - EXTINÇÃO, EX OFFICIO, DA RENOVATÓRIA E APELO IMPROVIDO.

1. Inocorrendo exercício de atividade empresarial pela inquilina que gere ponto comercial no imóvel locado - com o consequente incremento do seu fundo de comércio (art. 51, III, da LI) -, inexistente interesse processual a ser tutelado por ação renovatória, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito.

2. Inexistindo renovação da locação, é de 30 dias o prazo de desocupação voluntária se foi formulado pedido de despejo em contestação pelo locador (art. 74 da LI). (Apelação Cível n. 2015.013219-0, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 9-4-2015, grifou-se).

Sobre a inadequação da proteção comercial ao caso concreto, extrai-se do inteiro teor do último acórdão supracitado:

[...]

Com efeito, não há como vislumbrar que tenha havido incremento ou agregação de valor do fundo de comércio da inquilina em razão da fixação de estação de rádio base (antena transmissora de sinal de celular) no terreno locado, não se podendo falar que tenha havido constituição de verdadeiro "ponto comercial" que seja passível de proteção.

Ainda que a permanência da antenna da inquilina no terreno possa ser de vital importância para o exercício de suas atividades empresariais e que tenha relevância para o seu fundo de comércio, tem-se que a situação jurídica não se amolda à hipótese legal protegida pelo legislador, que assegurou a restrita proteção ao ponto comercial criado pelo inquilino e ao consequente incremento de valor que ele confere ao fundo de comércio.

Inexistindo incremento direto e significativo do ponto comercial no imóvel locado – tal como no caso dos autos onde falta o elemento essencial da formação de clientela na mera fixação de antenna em terreno sem edificação –, incorre interesse jurídico na propositura de ação renovatória, que se presta a resguardar tão somente o ponto comercial criado pelo inquilino, sendo inviável ampliar a proteção legal prevista na Lei do Inquilinato, sob pena de afronta ao direito de propriedade do locador. Se o legislador desejasse atribuir ampla proteção às atividades e ao fundo de comércio da empresa/inquilina não teria estabelecido como requisito da ação renovatória a exploração trienal da mesma atividade empresarial (art. 51, III, LI) (grifou-se).

Dessa forma, considerando a ausência de incremento direto e significativo do ponto comercial no terreno locado pela autora, esta carece de interesse jurídico na propositura da ação renovatória, a qual, como visto alhures, visa resguardar o ponto comercial criado pelo inquilino, sendo inviável a ampliação da proteção legal prevista na Lei do Inquilinato, sob pena de ofensa ao direito de propriedade do locador.

Logo, afigura-se escoreita a sentença de primeiro grau que julgou extinto o processo por ausência de interesse processual (art. 267, VI, do antigo Código de Processo Civil).

Por fim, com relação ao pedido de dilatação do prazo concedido pelo juízo *a quo* para desocupação voluntária do imóvel (90 dias), ao argumento

de que se trata de serviço público essencial prestado à população local, maiores digressões são desnecessárias para afastar o pleito, porquanto a atual redação do art. 74 da Lei do Inquilinato, modificada pela Lei n. 12.112/2009, prevê que "não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de **30 (trinta) dias** para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação".

Segundo o doutrinador Silvio de Salvo Venosa, *"a modificação introduzida pela Lei n. 12.112/2009, reduzindo o prazo de desocupação para trinta dias, é importante e de há muito vinha sendo reclamada pelos locadores desses imóveis não residenciais. Geralmente, as ações renovatórias já são por si só demoradas, não se justificando mais o prazo de seis meses de permanência do locatário no imóvel. Nessa altura da desocupação, o inquilino teve tempo de sobra para tratar de sua mudança"* (Op. Cit., p. 395).

No entanto, considerando que a Juíza *a quo* fixou o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação voluntária do terreno, em virtude das peculiaridades do caso concreto, tais como a necessidade de "remoção da antena de telefonia móvel e equipamentos necessários ao seu funcionamento e também o fato da imprescindibilidade da qualidade do serviço de telefonia móvel que a autora deve preservar junto aos seus usuários" (fl. 138), à míngua de recurso da parte autora/recorrida, inviável a readequação (para menor) do lapso adotado, sob pena de *reformatio in pejus*.

Como se não bastasse, a sentença de primeiro grau foi publicada na data de 8 de junho de 2015, já tendo transcorrido mais de 3 (três) anos até o presente julgado, interregno temporal mais que suficiente para que a demandante, já ciente da existência de decisão judicial terminativa em seu desfavor, buscasse alternativas para viabilizar o pronto cumprimento da determinação, o que reforça a rejeição do pedido e a manutenção do prazo fixado pela Togada singular (90 dias).

2 Prequestionamento

Por fim, pleiteia o recorrente a manifestação expressa sobre os artigos de lei aludidos no corpo do recurso para fins de prequestionamento.

Todavia, é sabido que o Órgão Julgador não está obrigado a manifestar-se acerca de todos os dispositivos legais invocados pelas partes quando não se mostrarem relevantes para o deslinde da controvérsia, tendo em vista ser suficiente a aplicação do direito ao caso trazido à apreciação do Poder Judiciário, de forma motivada, a fim de atender ao disposto no artigo 93, IX, da Constituição Federal.

A respeito do tema, leciona a doutrina sobre o disposto no novo Código de Processo Civil:

[...] é preciso perceber que o juiz não tem o dever de rebater todos os argumentos levantados pelas partes ao longo de seus arrazoados: apenas os argumentos relevantes é que devem ser enfrentados. O próprio legislador erige um critério para distinguir entre argumentos relevantes e argumentos irrelevantes: argumento relevante é todo aquele que é capaz de infirmar, em tese, a conclusão adotada pelo julgador. Argumento relevante é o argumento idôneo para alteração do julgado. Omitindo-se o juiz na análise de argumentos relevantes, não se considera fundamentada a decisão (art. 489, § 1.º, IV, CPC), cabendo embargos declaratórios para forçar a análise dos argumentos omitidos (art. 1.022, II, CPC). Não analisados, consideram-se fictamente inseridos na decisão judicial para efeito de análise de eventual recurso especial ou extraordinário interposto pela parte interessada (art. 1.025, CPC) (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Novo código de processo civil comentado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 493).

Nesse palmilhar, se a fundamentação do julgamento deve abrigar os argumentos relevantes ao deslinde da controvérsia, mostra-se desnecessária a abordagem das questões periféricas e incapazes de infirmar a solução alcançada pelo Órgão Julgador.

3 Encargos sucumbenciais

Finalmente, diante da ausência de alteração do julgado neste grau de jurisdição, mantém-se a distribuição dos encargos sucumbenciais e dos

valores declinados na decisão de primeiro grau, até mesmo porque, com relação ao *quantum* arbitrado a título de honorários advocatícios, não houve insurgência das partes.

Por último, deixa-se de arbitrar honorários sucumbenciais nesta fase recursal, pois o presente recurso foi interposto contra decisão publicada anteriormente ao dia 18-3-2016, consoante orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Enunciado Administrativo n. 7.

4 Conclusão

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

É o voto.