



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328605

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004311-86.2022.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante TIM S/A, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMONIX.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.009

APELAÇÃO Nº: 1004311-86.2022.8.26.0344

COMARCA: MARÍLIA – 3ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Dr. LUIS CESAR BERTONCINI

APELANTE: TIM S/A.

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMONIX.

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE ÁREA DESTINADA À INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TRANSMISSÃO DE SINAL E DADOS DE TELEFONIA. AÇÃO REVISIONAL.

I. Caso em exame.

1. Ação revisional de contrato de aluguel de área destinada à instalação de antena de transmissão de sinal de telefonia.

2. Sentença de primeira instância que julgou parcialmente procedente o pedido, fixando o aluguel em R\$4.970,70. Insurgência da ré locatária.

II. Questão em discussão.

3. A questão em discussão consiste em determinar se o valor do aluguel estabelecido na sentença está de acordo com o valor de mercado, considerando a metodologia pericial utilizada.

III. Razões de Decidir.

4. A prova pericial, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é suficiente para determinar o valor de mercado da locação.

5. Perícia que observou as peculiaridades da contratação. Método comparativo que se mostra adequado ao caso em exame. Aluguel fixado de acordo com a prática mercadológica. Laudo pericial conclusivo e bem fundamentado, lastreado em critérios técnicos adequados.

IV. Dispositivo.

6. Sentença mantida.

7. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 269/273, cujo relatório se adota, proferida nos autos da ação revisional proposta por *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMONIX* em face de *TIM S/A*, julgou parcialmente procedente o pedido, nos seguintes termos: “para *FIXAR* o valor mensal do aluguel da laje de caixa d’água e laje de casa de máquinas do edifício localizado na Avenida Pedro de Toledo, 760, Marília/SP, onde a ré instalou antenas e equipamentos de telecomunicações, em R\$ 4.970,70 (referência abril/2023), o qual deve retroagir deflacionado à data da citação de acordo com o índice de correção monetária previsto contratualmente. As diferenças entre o valor pago pela ré e o valor revisado deflacionado devem ser atualizadas monetariamente pelo índice previsto no contrato desde cada vencimento (cada 5º dia útil do mês) e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em

julgado da sentença, quando a diferença será exigível. O valor do aluguel revisado tem como referência o mês de abril/2023 (data da apuração pelo Perito – fl. 240) e deve ser reajustado a cada doze meses de acordo com os índices previstos no contrato de locação firmado entre as partes. Portanto, no quinto dia útil de abril/2024 deverá haver a primeira atualização do valor do locativo revisado, e assim anual e sucessivamente. Diante da sucumbência recíproca, na proporção de 30% para o autor e 70% para a ré, cada parte arcará, observando-se esta proporção, com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido pelo autor, este considerado a diferença do locativo fixado contratualmente e o revisado (observando-se os parâmetros acima delineados), desde a citação até o trânsito em julgado da sentença (CPC, artigo 85, § 2º, e 86, caput) ”

Inconformada, apela a ré (fls. 276/282), pretendendo a reforma do julgado. Questiona o laudo pericial, sob o argumento de que, a despeito do acerto do experto ao utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em conformidade com a NBR-14.653-2, de outro lado incorreu em erro ao se limitar na pesquisa do valor de contratos de locação já celebrados, o que causa deturpação do valor alcançado pela perícia. Aduz que os contratos já celebrados utilizados pelo perito como comparação envolvem negociações e tratativas que não podem ser apuradas pela perícia. Destaca ainda que o experto não apresentou a referência bibliográfica que justificasse a adoção de um coeficiente de 18% de área de implantação para estações de telecomunicações na modalidade *greenfield*. Argumenta que a adoção do percentual indicado influencia diretamente no valor final apurado por meio da perícia. Salienta que o perito expressamente indicou que não possui referência bibliográfica e que a adoção do coeficiente partiu de conhecimento empírico. Diante disso, as conclusões periciais devem ser desconsideradas, mantendo-se as disposições contratuais. Defende que o valor pago não está abaixo do preço médio praticado pelo mercado na região em que se situa o imóvel. Menciona que o apelado não apresentou documentos suficientes para a comprovação de suas alegações, nem mesmo instruiu a petição inicial com laudo de avaliação do imóvel, não se desincumbido do seu exclusivo ônus de comprovar que o valor atualmente pago estaria em desconformidade com a média de locação praticada na região. Registra que o valor do aluguel mensal vem sendo reajustado regularmente, nos termos e forma estabelecidos contratualmente. Assevera que a suposta valorização imobiliária alegada pelo apelado não está demonstrada e não se comprovou que o índice contratual estabelecido para reajuste do aluguel não expressa e/ou considera tal alegada valorização. Entende que as cláusulas foram livremente pactuadas e que devem prevalecer, de modo que o pedido merecia a improcedência. Pede o provimento do recurso.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e complementado.

Com contrarrazões (fls. 290/293).

É o relatório.

Trata-se de ação revisional de contrato de locação de área destinada à instalação de antena de transmissão de dados e sinal de telefonia, aduzindo o condomínio autor, em síntese, que, em 01/05/2006, as partes celebraram o contrato de locação, pelo prazo inicial de 60 meses, findo em 30/04/2011, passando a prazo indeterminado. Afirma que o aluguel atual é de R\$2.615,89, mas este valor está muito abaixo do de mercado, que foi estimado por corretor de imóveis em R\$

6.000,00. Assim, requer afixação de aluguel provisório no importe de R\$ 4.800,00 (correspondente a 80% do valor pretendido) e que ao final seja julgada procedente a demanda para fixar o aluguel mensal em R\$ 6.000,00.

Regularmente citada, a ré apresentou contestação (fls. 63/71), defendendo que o valor do aluguel pago é compatível com o praticado no mercado. Impugna o valor do locativo apresentado argumentando que o aluguel vem sendo reajustado ao longo do contrato. Sustenta que o autor não provou a alegada valorização imobiliária. Impugna o valor de aluguel provisório, pugnando pela improcedência ou, subsidiariamente, a revisão do locativo para R\$3.000,00.

Houve réplica (fls. 152/154).

O feito foi saneado e determinou-se a realização de perícia.

O laudo pericial foi confeccionado (fls. 194/217) e complementado (fls. 234/240 e 258), sobre os quais as partes manifestaram.

Pois bem.

De plano, observo que o autor, na inicial, trouxe elementos suficientes a comprovar o fato constitutivo de seu direito, sendo certo que, na hipótese, a propositura da ação se fez necessária justamente em função da divergência instalada quanto ao valor do aluguel, já que é incontroverso que ambas as partes desejam a continuidade da locação, de modo que cabia ao julgador dirimir a controvérsia no que toca ao valor do locativo em caráter definitivo, valendo-se para tanto das conclusões do laudo pericial. Portanto, não há se falar em ausência de cumprimento ao que dispõe o inciso I, do art. 373, do CPC por parte do demandante.

Dito isto, tenho que a prova pericial é suficiente para o deslinde da controvérsia posta, conforme passarei a expor.

No laudo pericial de fls. 194/217, o perito, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR-14.653-2), realizando vistorias no local, pesquisas de mercado e desenvolvimentos analíticos, respondendo aos quesitos formulados pelas partes e pelo juízo estimou o valor da locação em R\$4.835,00 (fls. 210).

Impugnado o laudo, o perito prestou esclarecimentos, respondendo aos quesitos complementares (fls. 234/240).

Respeitado todo o esforço argumentativo da apelante, notadamente quanto à validade das cláusulas livremente pactuadas prevendo o reajuste da locação, não há dúvida de que o método comparativo para obter o valor final do locativo, de fato, é o mais adequado para manter a homogeneidade, pois leva em consideração os termos de outras locações de imóveis semelhantes.

E, nesse aspecto, para se apurar o valor do aluguel que se pretende revisar, incumbia ao perito, utilizando o método comparativo, listar outros imóveis objeto de locações semelhantes.

Isso porque, o método comparativo leva em consideração a qualidade do sinal que será transmitido pela antena instalada no espaço locado.

Infere-se das conclusões periciais que foram levados em consideração outros espaços locados na região com destinação semelhante, até porque, em se tratando de locação para instalação de antena de transmissão de sinal de telefonia, sempre existe o fato de interesse estratégico para a empresa locadora, caindo por terra a alegação no sentido de que contratos já em vigor não poderiam ser objeto da metodologia comparativa.

No particular, o perito, em complementação ao laudo, diante das

impugnações apresentadas pela apelante, prestou os devidos esclarecimentos afirmando que *“considerou somente imóveis já locados”*, acrescentando que *“ao contrário do que alega a requerida, elementos da amostra com contratos em andamento não deturpam o valor estimado para locação mensal, pelo contrário, esse tipo de locação o que importa não é somente o ponto comercial mas, sim, a localização de forma a otimizar a cobertura do sinal de Rádio Frequência em toda a área, ou seja, a localização é estratégica para a operadora e, somente ela, com equipamentos especiais pode definir se um espaço vago pode ou não ser utilizado para implantação de ERB”*. Afiançou que *“para estimar o valor de aluguel de um espaço alugado para instalar uma ERB temos que levar em consideração, a sua localização e os valores pagos em outras instalações similares”* (fls. 236; resposta ao quesito 1 da impugnação ao laudo).

Ora, no caso dos autos, verifica-se que o laudo está adequadamente fundamentado e se mostra em consonância com a metodologia comparativa utilizada.

A mera ausência de indicação bibliográfica no laudo não o torna imprestável, visto que a conclusão pericial, diferentemente do que se alega, não está somente embasada em impressão pessoal do perito, sendo certo que o laudo contém substratos científicos suficientes para considerá-lo válido.

É dizer que, senão por conjecturas, a apelante não demonstrou o equívoco na adoção do percentual indicado pelo perito.

Nesse ponto, é oportuno frisar que, para o deslinde da controvérsia, o que importa é aferir se o método empregado pelo perito apura adequadamente o valor de mercado da locação.

É relevante asseverar que a lei não impõe limite à majoração ou diminuição do aluguel na ação revisional, bastando o atingimento da finalidade de *“ajustá-lo ao preço de mercado”* (art. 19, da Lei de Locação).

Pelo que se depreende dos autos, o método e os critérios adotados pelo perito, sem dúvida, foram os mais adequados para a finalidade do processo, que era justamente definir o valor de mercado da locação.

Diferentemente do que quer fazer crer a apelante, não há nenhum motivo de ordem técnica, jurídica ou econômica que determine o reconhecimento do desacerto da conclusão encontrada pela perícia sobre o valor do aluguel, não se sustentando as críticas feitas ao laudo pelo seu assistente técnico.

Desse modo, não há nenhum elemento que determine a adoção de outro valor para o aluguel do espaço locado, devendo prevalecer o locativo apurado pelo perito, sujeito imparcial que elaborou laudo muito bem fundamentado.

Ainda que exista divergência entre a perícia elaborada pelo experto de confiança do juízo singular e aquele parecer apresentado pelo assistente técnico da parte apelante, entendo que deve prevalecer o parecer emitido no laudo oficial, vez que o perito judicial imparcial e equidistante as partes, exerce um múnus público e, portanto, isento de vínculo ou interesse obrigacional com qualquer um dos litigantes, diferentemente do que ocorre com o assistente indicado e remunerado pela parte interessada na prova.

Sobre as questões em discussão, este Eg. Tribunal de Justiça já decidiu:

Ação renovatória. Contrato escrito de locação

imobiliária não residencial (instalação e operação de equipamentos de telecomunicação). Sentença de parcial procedência. Apelo somente da empresa locatária. Inconformismo em relação ao valor do aluguel arbitrado. Prova pericial judicial fundamentada. Ausência de vícios. Observância pelo expert das peculiaridades da contratação (área para instalação de antena de telefonia). Quantum do aluguel obtido por meio de prova técnica razoavelmente esclarecedora, utilizando-se do método comparativo, tido como mais plausível. Ônus sucumbenciais que ficam mantidos, por tratar-se de ação de mero acerto e ter a autora decaído da maior parte do pedido. Sentença mantida. Nega-se provimento ao apelo da inquilina. (Apelação Cível nº 1022198-15.2017.8.26.0003; TJSP: 27ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Campos Petroni; J.: 11.05.2021)

Locação comercial. Ação renovatória. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido. Insurgência da locatária quanto ao valor do aluguel aferido pelo perito. Críticas ao laudo. Método comparativo que se mostra adequado ao caso. Aluguel fixado de acordo com a prática mercadológica. Laudo pericial conclusivo e bem fundamentado. Demanda que se restringe ao acerto do valor do aluguel implica a sucumbência recíproca com o rateio das despesas processuais e dos honorários periciais e advocatícios entre as partes. Recurso não provido. (Apelação Cível nº 1008758-86.2014.8.26.0348; TJSP: 28ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Cesar Lacerda; J.: 16.06.2020).

LOCAÇÃO - ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE - TELEFONIA CELULAR - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - PARCIAL PROCEDÊNCIA - LAUDO PERICIAL QUE CONCLUIU SER DE R\$ 18.000,00 O ALUGUEL MENSAL PARA NOVEMBRO/2016 - SENTENÇA QUE O FIXOU EM R\$ 12.000,00, CONFORME A CONTRAPROPOSTA APRESENTADA PELA

LOCADORA - ADMISSIBILIDADE - LOCATÁRIA QUE PRETENDE A REFORMA DA SENTENÇA PARA FIXAR O ALUGUEL NO VALOR DE R\$7.448,34 - DESCABIMENTO - LOCATIVO QUE DEVE SER FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADOTADOS NA PERÍCIA E DA MÉDIA DOS VALORES PROPOSTOS PELAS PARTES - FIXAÇÃO EM R\$ 12.000,00 QUE ATENDE ESSES PARÂMETROS - SENTENÇA MANTIDA. Apelações improvidas. (Apelação Cível nº 1017850-14.2014.8.26.0114; TJSP: 36ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; J.: 13.06.2019).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISIONAL DE ALUGUEL. 1. De rigor a adoção da perícia judicial, que de forma equidistante e isenta de ânimo, bem aferiu o valor do locativo. 2. Havendo erro material na fixação do locativo, o mesmo deve ser sanado. Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível nº 1069345-08.2015.8.26.0100; TJSP: 26ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Felipe Ferreira; J.: 30.08. 2018).

LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO RENOVATÓRIA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS - DISCUSSÃO APENAS QUANTO AO VALOR DO ALUGUEL - FIXAÇÃO COM BASE NA PERÍCIA OFICIAL - CONSISTÊNCIA DOS CRITÉRIOS TÉCNICOS ADOTADOS - INSUBSISTÊNCIA DAS CRÍTICAS APRESENTADAS PELAS LOCADORAS - AÇÃO PROCEDENTE - SENTENÇA REFORMADA APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível nº 0010669-69.2013.8.26.0451; TJSP: 30ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Andrade Neto; J.: 15.02.2017).

Assim, as impugnações apresentadas pelo assistente técnico da apelante não se mostram aptas a desmerecer a fundamentada conclusão apresentada pela perícia judicial.

Dentro desse quadro, tenho que as razões expostas no presente recurso não convencem este Relator para fins de reforma da r. sentença.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença tal qual proferida. Mantida a r. sentença, por força do disposto no artigo 85, § 11,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do CPC, majoro os honorários advocatícios em desfavor da parte apelante para 12% mantendo-se a base de cálculo adotada no julgado.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia neste julgamento, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, situação incapaz de influir na conclusão adotada pelo Colegiado.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator