



Número: **0810364-83.2019.8.14.0028**

Classe: **REVISIONAL DE ALUGUEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível e Empresarial de Marabá**

Última distribuição : **11/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 50.933,28**

Assuntos: **Benfeitorias**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ALMERINDA RAMOS DA SILVA (AUTOR)		ROBERTO DA COSTA SANTOS MENIN (ADVOGADO)	
TNL PCS S/A (REU)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
15568398	18/02/2020 18:25	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO PARÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DE MARABÁ

PROCESSO: 0810364-83.2019.8.14.0028
AUTOR: ALMERINDA RAMOS DA SILVA
REU: TNL PCS S/A

DECISÃO

Cuida-se de Ação Revisional de aluguel com pedido liminar proposta por ALMERINDA RAMOS DA SILVA em face de AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA.

Aduz a autora que celebrou contrato de aluguel junto a parte ré de imóvel não comercial – para instalação de rádio base - localizado na Rua Plínio pinheiro, 1230, Novo Horizonte, neste Município de Marabá, desde o ano de 2003, sendo o último contrato pactuado pelo período de 01/11/2014 a 31/10/2024, no valor de R\$3.400,00 mensais. Ocorre que tal quantia não corresponde ao valor de mercado praticado pela ré e as empresas do mesmo ramo, a qual, em diversas localidades pactua com o pagamento no valor de R\$12.000,00, motivo pelo qual sustenta estar defasado o valor locatício que recebe atualmente.

É o relatório. Fundamento e decido.

I- A GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Tratando-se de pessoa natural em situação de insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, na forma Código de Processo Civil, no seu artigo 98, caput, DEFIRO a GRATUIDADE DA JUSTIÇA, concedendo-a as isenções estabelecidas no § 1º desse mesmo dispositivo legal, ressalvando que, a qualquer momento, a referida decisão pode ser alterada para o fim de reconhecer a condição de recolhimento não só das custas processuais, mas de todos os demais encargos.

II - A APRECIÇÃO DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA.

Sobre a tutela em questão, passo a analisar o cabimento da medida de urgência, com base na identificação concreta nesses autos de seus pressupostos, na conformidade com o art. 300 do Código de Processo Civil.

A tutela provisória pode ser cautelar ou satisfativa, antecedente ou concomitante, baseada na urgência ou na evidência (art. 294 e seguintes, do CPC). Fundamentada na urgência (art. 300, do CPC), a concessão da tutela provisória exige como requisito “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

Examinando o pedido liminar, avalio os argumentos e elementos de prova acostados, porém, nesse Juízo de cognição sumária, entendo inexistir probabilidade do direito alegado.

Apesar de a Autora apresenta contrato de aluguel com a parte ré (id. 14468392) e demonstrativos acerca da defasagem do valor locatício, diante do valor existente no mercado em contratos com objeto de locação comercial para instalação de rádio base, inclusive pactuados pela empresa ora ré, em outras localidades (id. 14468406 e 14468407), entendo ser imprescindível a existência de provas em relação ao imóvel aqui discutido, sobretudo, quanto à defasagem do valor acordado.

Colaciono o seguinte julgado da Corte Superior:

A ação revisional de aluguel, por sua natureza, possui campo de cognição restrito, reclamando provas eminentemente técnicas, visto que não abre espaço para discussão de natureza fática. Investiga-se, durante sua fase de instrução, a possibilidade de ajuizamento (pela observância do prazo trienal de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991) e a existência



de oscilação do mercado capaz de justificar a pretendida readequação do valor livre e anteriormente ajustado pelas partes.”

(REsp 1566231/PE, STJ, Terceira Turma, REI. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 01/03/2016)

A partir dessa explanação, destaco que a eventual revisão contratual exige dilação probatória ampla, inclusive com produção de perícia técnica, não sendo seguro antecipar os efeitos da tutela nesta fase processual, anterior ao auxílio técnico referido.

É importante frisar, ainda, que a autora possui relação contratual com a parte ré há mais de 16 anos, tendo a última renovação ocorrido há 04 anos, portanto, não verifico o perigo de dano na ausência de arbitramento provisório da majoração do valor contratual. Sendo oportuno mencionar que, caso reconhecido o direito à revisional, fará jus a autora à retroação dos valores desde a citação, sendo pagas as diferenças devidas durante a ação, devidamente corrigidas, conforme disposto no art. 69 da Lei do Inquilinato.

Então, mesmo sensível a proteção garantida constitucionalmente ao consumidor, neste momento processual, entendo necessário garantir a obrigatoriedade do que pactuado.

Assim, não tendo sido verificado a presença de um requisito cumulativo para a concessão da tutela provisória de urgência, reputo prejudicada a análise dos demais.

Isto posto, INDEFIRO A LIMINAR.

Estando em termos a inicial e considerando a possibilidade de solução consensual da presente demanda, designo AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, devendo a Secretaria incluir o feito em pauta, observando-se o prazo mínimo de 40 (quarenta dias), a partir dessa decisão, bem como os horários reservados para as conciliações.

CITE-SE a parte ré, conforme suas prerrogativas processuais, para que compareça à audiência designada, nos termos do item anterior, com a advertência de que sua ausência injustificada à audiência poderá ser considerada ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionada com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa. Ainda, informe-se à parte demandada que eventual prazo para o oferecimento da Contestação fluirá da data da audiência de conciliação ora agendada, conforme o artigo 335, I do CPC.

Intime-se a parte autora, PESSOALMENTE, de acordo com o § 3º do artigo 334 do CPC, alertando-a, também, de que sua ausência injustificada à audiência é considerada ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionada com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (artigo 334, § 8º, do CPC), bem como de que deve comparecer à audiência acompanhada de seu advogado ou defensor público (§ 9º do artigo 334 do CPC), podendo, ainda, constituir representante, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (§ 10 do artigo 334 do CPC).

Intimem-se. Cumpra-se, servindo essa de expediente de comunicação

Marabá/PA, 17 de fevereiro de 2020.

MANOEL ANTONIO SILVA MACEDO

Juiz Titular da 4ª Vara Cível e Empresarial, respondendo

