



Allan Milagres: Incômodos na locação para instalar antenas de teles

Ante os demasiados compromissos rotineiros que abafam a nossa percepção, fazendo com que não percebamos determinados objetos ao nosso redor, não nos atemos que estamos cercados de “torres e antenas” de prestadoras de serviços de telecomunicações.

O motivo pelo qual estamos rodeados por essas estações rádio base é por causa, principalmente, do aumento de pessoas que passaram a utilizar o aparelho telefônico móvel. Logo, exigiram-se o aumento da disponibilidade de números telefônicos móveis.

Conseqüentemente, a partir dessa demanda, as prestadoras de serviços de telecomunicações viram-se acanhadas, necessitando expandir-se geograficamente e prestar um serviço cada vez mais eficiente.

Dessa maneira, aquelas empresas passaram a buscar imóveis para instalarem “torres e antenas” que viabilizasse, sobretudo, uma excelente “cobertura do sinal” para os seus usuários. Esforços não foram medidos, ou seja, em busca de uma prestação de serviço com qualidade, as prestadoras de serviços optaram por selecionar imóveis urbanos e rurais, sendo que estes últimos sofreram uma enorme valorização, tendo em vista a dilatação das áreas urbanas.

Descobrimo aquele imóvel ideal, seja uma casa, um rancho, um condomínio edilício, os seus proprietários deverão ceder à empresa, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel (ou parte dele), mediante certa retribuição, para, a partir de então, apossarem-se e instalarem ali as suas “torres e antenas”.

Assim, o proprietário do imóvel deverá celebrar, juntamente, com a prestadora de serviços de telecomunicações, um contrato de aluguel^[1].

Contudo, alguns detalhes deverão ser observados. A locação de coisas (que nos interessa para o presente estudo) é disciplinada por três dispositivos, quais sejam: o Código Civil (a partir do art. 565), a Lei nº 4.504/1964 (a partir do art. 95) e a Lei nº 8.245/1991.

Em síntese, o Código Civil dispõe sobre a locação de bens móveis, a Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) instrui sobre a locação de bens imóveis rurais e a Lei 8.245/1991 disciplina sobre a locação de imóvel urbano.

Todavia, é preciso atentar-se para um erro que o texto legislativo nos atrai. A Lei 8.245/1991, em seu art. 1º, reza que “a locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei”. O que é preciso apreender é que o que caracteriza um imóvel urbano não é a sua localização, mas a sua destinação (atividade)^[2]. Ou seja, se o imóvel está localizado na zona rural, e a atividade exercida pelo locatário no imóvel compreenderá a atividade empresarial (comercial), preenchido estará o requisito de imóvel urbano.

Por outro lado, caso o imóvel esteja localizado na zona urbana, e a atividade praticada pelo locatário no imóvel será a atividade agrícola, preenchido estará o requisito de imóvel rural.

Destarte, no primeiro exemplo aplicar-se-á a Lei 8.245/1991 e no segundo exemplo deverá aplicar-se o



Estatuto da Terra.

Logo, qualquer que seja a localização do imóvel objeto da relação locatícia, em se tratando da instalação de “torres” e “antenas” para as prestadoras de serviços de telecomunicações, a Lei 8.245/1991 deverá impor-se.

Desta compreensão, é preciso salientar que o proprietário, ao receber a proposta daquela empresa para a instalação de uma estação rádio base, deverá observar a peculiaridade do caso e se afastar de contratos “modelos” ou contratos “genéricos”. É importante individualizar a situação e não cair nas tentações da confecção de um “contrato-google”. Sugere-se a contratação de um profissional capacitado na estruturação e confecção daquele pacto.

O proprietário não deve (jamais) autorizar a instalação das “torres” e “antenas” antes de redigir o contrato de locação, pois uma série de questões deve ser analisada, como por exemplo: a idoneidade da empresa; a exigência das “autorizações” emitidas pela entidade pública (Prefeitura, Secretaria do Meio Ambiente) para operação e funcionamento; a exigência de fiadores.

Acrescente-se, também, a importância de se estipular um prazo razoável, dispor sobre a responsabilidade dos encargos locatícios (IPTU, custeio com energia elétrica, conservação), bem como sobre a manutenção das “torres” e das “antenas”.

Uma situação que incomoda os locadores é o fato das prestadoras de serviços exigirem um prazo contratual de 10 a 20 anos, com a incidência (apenas) do IGPM (índice geral de preços do mercado). Assim, fato é que ocorrerá uma enorme defasagem no valor do aluguel.

Contudo, a Lei 8.245/1991, em seu artigo 19, dispõe que “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”. Assim, não tem o que temer o proprietário, uma vez que a Lei assegura-lhe o direito de revisar o contrato.

Outra situação que atormenta os locadores, principalmente aqueles que optam por não contratar um profissional capacitado, é que as prestadoras de serviço, astuciosamente, inserem uma cláusula de renovação automática, ou seja, o contrato nunca se indetermina.

A Lei 8.245/1991, em seu art. 57, determina que “o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação”, ou seja, caso o contrato de locação passe a vigor pelo prazo indeterminado, é direito do locador exigir o imóvel de volta, sem o pagamento da multa compensatória (multa por rescisão).

Dessa maneira, infere-se que a “renovação automática” é uma cláusula passível de nulidade, nos termos do art. 45, in verbis:

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.



Por fim, não sendo a intenção deste estudo (o qual está sujeito à crítica e, sobretudo, está aberto ao debate) o esgotamento das matérias pertinentes aos contratos de locação de bem imóveis (urbanos) não residenciais, pretendemos trazer à discussão algumas indagações que deparamos durante a prática advocatícia, e, mormente, esforçamo-nos para chamar a atenção dos locadores para pactuarem com cautela e expertise os seus contratos de aluguel para a instalação de estações rádio base.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. Editora Atlas. São Paulo. 2012, p. 07.

[1] Ressalte-se que não utilizamos o termo redigir, pois é sabido que o contrato de locação pode ser realizado, também, de maneira verbal. Contudo, essa forma de contrato carece de maiores comentários, vez que encolhe os direitos e deveres dos envolvidos.

[2] A tendência é de ser considerado urbano o imóvel de acordo com sua destinação e não conforme sua localização. Assim, deve ser considerado como prédio urbano aquele que embora situado em zona rural destina-se à habitação ou ao comércio (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. Editora Atlas. São Paulo. 2012, p. 07).

Date Created

13/01/2018