

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.510.241 - SC (2019/0156157-4)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
AGRAVANTE : CLARO S.A
ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES E OUTRO(S) - SC024166
AGRAVADO : RAUL ARY KOCH
AGRAVADO : ZENITA MARIA PAMPLONA KOCH
ADVOGADO : JOAO ADEMAR PREISS E OUTRO(S) - SC021230

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por CLARO S.A contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre apresentado por CLARO S.A, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, assim resumido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ÁREA UTILIZADA PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE DE TELEFONIA CELULAR. SENTENÇA DE EXTINÇÃO (ART. 485 VI DO CPC). INSURGÊNCIA DA AUTORA. ALMEJADA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À HIPÓTESE. PRETENSÃO PREJUDICADA EM RAZÃO DO JULGAMENTO DO FEITO. ARGUIÇÃO DE EXISTÊNCIA DO FUNDO DE COMÉRCIO. NÃO OCORRÊNCIA. ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE QUE SE REVELA APENAS COMO UM DOS INSTRUMENTOS DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DO TELEFONIA. INEXISTÊNCIA DE FUNDO DE COMÉRCIO DESTINAÇÃO DADA AO IMÓVEL LOCADO QUE CONFIGURA FUNDO DE COMÉRCIO A SER TUTELADO NOS MOLDES DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA. INEXISTÊNCIA DE PONTO COMERCIAL QUE GERE INCREMENTO OU AGREGUE VALOR AO IMÓVEL LOCADO. REQUISITOS DA PRETENSÃO RENOVATÓRIA NÃO PREENCHIDOS. AVENTADA PREVALÊNCIA DE INTERESSE PÚBLICO. INSUBSISTÊNCIA. PROPRIEDADE PRIVADA CUJA OBRIGAÇÃO É REGIDA PELA LEI DA LOCAÇÕES. SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

Em relação à primeira controvérsia, pela alínea *a* do permissivo constitucional, alega violação do art. 51, III, da Lei n. 8.245/91, aduzindo o direito à renovação compulsória da locação comercial, uma vez que foram obedecidos os pressupostos autorizadores, trazendo os seguintes argumentos:

Verifica-se, do dispositivo arrolado, a necessidade da presença de dois

requisitos objetivos para a renovação compulsória, quais sejam: (1) exploração do comércio no mesmo ramo de atividade e (2) prazo ininterrupto superior a 3 (três) anos.

Pois bem.

É incontroverso que a recorrente explora seu comércio no mesmo ramo, por prazo ininterrupto superior a 3 (três) anos, uma vez que está no imóvel desde 2004. Além de a fundamentação mostrar-se contraditória (enquanto reconhece que a atividade empresarial depende da antena instalada no imóvel locado, afirma que não faz parte do fundo de comércio), está ela eivada de certa obtusidade, tendo em vista que afasta o direito de renovação à operadora de telefonia, causando grave prejuízo aos consumidores da região, e, evidentemente, prejudicando a operação comercial da companhia de telefonia móvel.

Nesse sentido, frisa-se que a exigência positivada no inciso III do artigo 51 da Lei do Inquilinato é a "exploração de seu comércio pelo prazo ininterrupto de 3 (três) anos". Ou seja, não se trata de um ato específico de comércio, mas sim do exercício de uma atividade comercial.

O exercício da atividade empresarial de telecomunicação exige muito mais do que a mera comercialização de aparelhos de telefonia móvel ou de chips para seu desenvolvimento. Isso porque, inexistindo uma antena de transmissão de sinal nas proximidades, não há como utilizar qualquer aparelho, o que inviabiliza a exploração da atividade-fim da empresa (fl. 300).

Ou seja, existe uma notável diferença entre o fundo de comércio, e o espaço comercial (loja), conforme referido. Comumente há o equívoco em compreender que a Lei do Inquilinato busca a proteção da loja, por ser o local onde há a venda de produtos (ponto comercial). Entretanto, não é o que se verifica, visto que a pretensão é a proteção da atividade empresarial (fl. 301).

Portanto, considerando que se trata de uma empresa cuja atividade comercial é relativa à telecomunicação, sua exploração enseja a transmissão de sinal de telefonia, e a antena se traduz no instrumento essencial à sua atividade empresarial (fl. 301).

Isso posto, compreende-se que o principal produto comercializado pela empresa é a propagação do sinal e o funcionamento da rede de cobertura.

Caso mantida a decisão, a autora perderá sua clientela, comprometendo diretamente sua atividade, uma vez que não haverá a transmissão de sinal, restando inviável a prestação de serviços pela empresa.

Assim, não se reconhecendo como fundo de comércio o meio pelo qual a empresa exerce sua atividade, sob o fundamento que o imóvel não seria destinado ao comércio (na acepção tradicional do ato de "vender bens"), estará se utilizando como base o ato de comércio e não a atividade empresarial, a qual deveria estar sendo protegida pela Lei do Inquilinato (fl. 302).

Em relação à segunda controvérsia, pela alínea *c* do permissivo constitucional, alega dissenso jurisprudencial em relação à aplicação do art. 51, III, da

Lei n. 8.245/91, indicando como paradigma o acórdão proferido no Agravo de Instrumento n. 00138730920168190000/TJRJ.

É o relatório. Decido.

Quanto à primeira controvérsia, na espécie, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: “O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita. (Súmula 7/STJ)” (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Quanto à segunda controvérsia, verifica-se que a pretensão da parte agravante, de ver reconhecida a violação de dispositivo de lei federal, exige o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que inviabiliza o conhecimento do presente apelo ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Consigne-se, ainda, quanto à alegação de existência de dissídio jurisprudencial, que tem por objeto a mesma questão aventada sob os auspícios da alínea *a* e obstaculizada pelo enunciado da Súmula n. 7/STJ, impõe-se o reconhecimento da inexistência de similitude fática entre os arestos confrontados, requisito indispensável ao conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

Nesse sentido: "Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea *c* do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso" (AgInt no AREsp n. 1.312.148/SP, relator Ministro Marco Aurélio

Bellizze, Terceira Turma, DJe de 20/9/2018).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no AgInt no REsp n. 1.731.585/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe de 26/9/2018; AgInt no AREsp n. 1.149.255/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 13/4/2018; AgRg no AREsp n. 695.443/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 25/4/2018.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente