RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.081 - DF (2019/0164477-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRAESTRUTURAS LTDA
ADVOGADO	:	GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - SP241338
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELVEDERE
ADVOGADO	:	MARCIO GEOVANI DA CUNHA FERNANDES - DF013361
ADVOGADA	:	ALLYNE FAGUNDES DE CASTRO CARVALHO - DF023496

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURA LTDA., fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fl. 514, e-STJ):

> CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. ATIVIDADE DE INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELEFONIA. REQUISITO DA LEI DE LOCAÇÕES. ATIVIDADE COMERCIAL. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.
> 1. De acordo com o que dispõe o art. 51 da Lei de locações (Lei nº 8.245/91), preenchidos os requisitos formal (contrato escrito e por prazo determinado), temporal (minimo de cinco anos de relação contratual contínua) e material (mínimo de três anos na exploração de atividade comercial no mesmo ramo), o empresário locatário fara jus a permanência no imóvel locado.
> 2. A instalação de antena (estação rádio-base) destinada a transmissão de sinal de telefonia celular, não configura exploração de comércio de forma a viabilização a renovação compulsória do imóvel não residencial locado. Isto porque, apesar da instalação das antenas constituir elemento necessário à prestação do serviço oferecido pela Apelante, a remoção das estruturas do imóvel locado, não fará com que a sociedade empresária deixe de atuar no mercado, ou mesmo que a empresa deixe de ser conhecida, razão pela qual não pode ser considerado ponto comercial.
> 3. Recurso conhecido e não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (fls. 524/553, e-STJ), a insurgente alega violação ao artigo 51, da Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), sob o fundamento de que cede espaços em estruturas metálicas, de concreto, ou outras análogas de sua propriedade a terceiros para que instalem, operem, gerenciem e mantenham transmissores de telecomunicações por qualquer meio, de forma que a instalação da torre (Estação de Rádio-Base) e seus equipamentos na área de propriedade da Apelada caracterizam a própria atividade da empresa, fazendo parte, portanto, do seu fundo de comércio.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 586/587, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Em que pese aos argumentos apresentados pela recorrente, o Tribunal de origem manteve a decisão proferida na sentença de primeiro grau com base nos seguintes fundamentos (fl. 519, e-STJ):

> Sobre a exploração do ponto comercial em si, conforme lições de André Luiz Santa Cruz Ramos, este seria o local em que o empresário exerceria sua atividade e se encontraria com sua clientela. Ou seja, o ponto comercial seria aquele em está localizado o estabelecimento empresarial, endereço onde os fregueses ou clientes procuram o serviço da empresa (Direito Empresarial esquematizado/André Luiz Santa Cruz Ramos. – 5. ed. Rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo; Método, 2015.) No caso, conquanto alegue a Apelante que o local alugado é utilizado para realização da própria atividade empresarial consignada em contrato social, não está evidenciado que a locação do espaço de propriedade do apelado configure atividade comercial, propriamente dita.
>
> É certo que a instalação de antena (estação rádio-base) destinada a transmissão de sinal de telefonia celular, constitui elemento necessário à prestação do serviço oferecido pela Apelante, todavia a remoção das estruturas do imóvel locado, não fará com que a sociedade empresária deixe de atuar no mercado, ou mesmo que a empresa deixe de ser conhecida, porquanto a instalação das antenas, no caso, refere-se a uma parte das atividades da empresa, razão pela qual o ponto em que instalada as antenas não é considerado comercial.

Desse modo, constata-se que o Tribunal de origem chegou à conclusão de que o imóvel locado não é ponto comercial apto a compor o fundo de comércio, capaz de ensejar o direito à renovação, desse modo, para infirmá-la, seria imprescindível o reexame de prova, medida inadmissível nesta Corte, consoante dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

Incidência da Súmula 7/STJ em ambas as alíneas do dispositivo constitucional.

2. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao reclamo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-em 10% (dez por cento) os honorários fixados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 17 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator