

RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.763 - RS (2019/0008858-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES E OUTRO(S) - RS046648
RECORRIDO : GENESIO VALENTIM CATELAN
RECORRIDO : ISABEL CRISTINA GANBERTH CATELAN
RECORRIDO : JANICE HERCULANI GANBERTH
ADVOGADO : RAFAEL FRIEDRICH - RS081367

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por CLARO S/A, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. RECONVENÇÃO. ESTAÇÃO RÁDIO BASE. FUNDO DE COMÉRCIO. NÃO CARACTERIZADO. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA. AUTONOMIA DA VONTADE. IMPROCEDÊNCIA. PROCEDÊNCIA EM PARTE DA RECONVENÇÃO APENAS PARA REAJUSTAR O VALOR DOS LOCATIVOS NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO PRINCIPAL E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

Pretende a parte autora/reconvinda a renovação compulsória de contrato de locação não residencial, em imóvel onde se localiza uma de suas Estações Rádio Base.

Não se verifica, todavia, a presença do alegado fundo de comércio, que está implicitamente previsto dentre os pressupostos dos artigos 51 e 52 da Lei n. 8245/91, para o cabimento da ação renovatória. Ademais, em se tratando de empresa de grande porte, não há falar em prejuízo diante da não renovação da avença, de sorte que é inarredável o juízo de improcedência.

A reconvenção, todavia, não resta de todo prejudicada, porquanto se impõe revisar o valor dos locativos conforme apontado na perícia judicial a fim de arbitrá-los para o período compreendido entre a data do ajuizamento da ação principal e a efetiva desocupação do bem.

Sucumbência redimensionada.

APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA." (e-STJ, fl. 420)

Opostos embargos de declaração, forma rejeitados (e-STJ, fls. 441/446)

Superior Tribunal de Justiça

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação dos arts. 51, III, da Lei 8.245/91 e 10, do CPC/15 e divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que possui o direito à renovação do aluguel, já que o fundo de comércio, na hipótese vertente, está caracterizado, notadamente porque a antena é fundamental para que se tenha a propagação de sinal de telefonia móvel para os habitantes da região em que situada, sob pena de destruição da ERB e encerramento da atividade de telecomunicação na área.

É o relatório. Passo a decidir.

A Corte de origem asseverou que a recorrente não possuiria o direito a renovação compulsória da locação, ao fundamento de que não verificada a presença do fundo de comércio no imóvel onde localizada uma de suas Estações Rádio Base.

A propósito, divisam-se os seguintes fundamentos extraídos do acórdão recorrido:

"Ao contrário do sustentado pela parte autora na exordial, a Estação Rádio Base não representa parte essencial para a manutenção de atividade comercial que, ao fim ao cabo, representaria o chamado fundo de comércio.

A ação renovatória visa a proteger a atividade do empresário contra eventuais abusos do locador, que poderia se utilizar da faculdade de retomar o imóvel e usufruir da estrutura imaterial desenvolvida pelo empresário locatário. Como se vê não é a hipótese dos autos.

Nesse rumo, carece a ação renovatória de um de seus principais requisitos, qual seja, a caracterização do fundo de comércio." (e-STJ, fl. 424)

Em que pese o entendimento esposado pela Corte de origem, faz-se mister aduzir que o Superior Tribunal de Justiça possui precedente no sentido de que as ERB's são estruturas essenciais ao exercício da atividade de prestação de serviço de telefonia celular, que demandam investimento da operadora, e, como tal, integram o fundo de comércio e se incorporam ao seu patrimônio.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMÓVEL LOCADO PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE.

CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO DE TELEFONIA CELULAR. ESTRUTURA ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE. FUNDO DE COMÉRCIO. CARACTERIZAÇÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXISTÊNCIA. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação renovatória de locação de imóvel ajuizada em 29/06/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/03/2018 e concluso ao gabinete em 26/10/2018.

2. O propósito recursal é dizer se a "estação rádio base" (ERB) instalada em imóvel locado caracteriza fundo de comércio de empresa de telefonia móvel celular, a conferir-lhe o interesse processual no manejo de ação renovatória fundada no art. 51 da Lei 8.245/91.

3. Por sua relevância econômica e social para o desenvolvimento da atividade empresarial, e, em consequência, para a expansão do mercado interno, o fundo de comércio mereceu especial proteção do legislador, ao instituir, para os contratos de locação não residencial por prazo determinado, a ação renovatória, como medida tendente a preservar a empresa da retomada injustificada pelo locador do imóvel onde está instalada (art. 51 da lei 8.245/91).

4. Se, de um lado, a ação renovatória constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial; de outro lado, também concretiza a intenção do legislador de evitar o locupletamento do locador, inibindo o intento de se aproveitar da valorização do imóvel resultante dos esforços empreendidos pelo locatário no exercício da atividade empresarial.

5. As estações de rádio base (ERBs), popularmente reconhecidas como "antenas", emitem sinais que viabilizam as ligações por meio dos telefones celulares que se encontram em sua área de cobertura (célula). E a formação de uma rede de várias células - vinculadas às várias ERBs instaladas - permite a fluidez da comunicação, mesmo quando os interlocutores estão em deslocamento, bem como possibilita a realização de várias ligações simultâneas, por meio de aparelhos situados em diferentes pontos do território nacional e também do exterior.

6. As ERBs se apresentam como verdadeiros centros de comunicação espalhados por todo o território nacional, cuja estrutura, além de servir à própria operadora, responsável por sua instalação, pode ser compartilhada com outras concessionárias do setor de telecomunicações, segundo prevê o art. 73 da Lei 9.472/97, o que, dentre outras vantagens, evita a instalação de diversas estruturas semelhantes no mesmo local e propicia a redução dos custos do serviço.

7. As ERBs são, portanto, estruturas essenciais ao exercício da atividade de prestação de serviço de telefonia celular, que

demandam investimento da operadora, e, como tal, integram o fundo de comércio e se incorporam ao seu patrimônio.

8. O cabimento da ação renovatória não está adstrito ao imóvel para onde converge a clientela, mas se irradia para todos os imóveis locados com o fim de promover o pleno desenvolvimento da atividade empresarial, porque, ao fim e ao cabo, contribuem para a manutenção ou crescimento da clientela.

9. A locação de imóvel por empresa prestadora de serviço de telefonia celular para a instalação das ERBs está sujeita à ação renovatória.

10. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1790074/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019, grifou-se)

Nesse diapasão, observa-se que o Tribunal de origem não se orientou em consonância com o entendimento esposado por esta Corte Superior, situação que impõe a reforma do acórdão recorrido.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a existência do fundo de comércio, e devolvo os autos à Corte de origem para que analise os outros requisitos para a concessão da renovatória de locação.

Publique-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator