

RECURSO ESPECIAL Nº 1.703.712 - RS (2017/0264901-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
ROCHELLE BORSATTO DE OLIVEIRA MARTINS E OUTRO(S) -
RS065552
RECORRIDO : NOELIA MARGARIDA AREND
ADVOGADO : NOELIA MARGARIDA AREND (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS
- RS005785

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. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE PARA DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE DE EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE TELEFONIA CELULAR. AUSENTE FUNDO DE COMÉRCIO A SER PROTEGIDO. RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Deve ser rejeitada a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, pois suficientemente fundamentada, atendendo, portanto, o disposto no art. 93, IX da Constituição Federal. 2. Nos termos do artigo 51 da Lei de Locações, a finalidade da ação renovatória é a proteção do ponto comercial, isto é, do valor agregado ao imóvel em razão da atividade nele desenvolvida pelo locatário - também conhecido como fundo de comércio. No caso, ainda que a área objeto do contrato firmado entre as partes sirva ao desenvolvimento do serviço prestado pela Claro, a transmissão de dados por meio de antenas não criou um fundo de comércio, o que impossibilita a renovação compulsória do contrato de locação.

PRELIMINAR RECURSAL REJEITADA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO." (e-STJ, fl. 227)

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação dos arts. 51, III, da Lei 8.245/91 e 267, VI, do CPC/73 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.

De início, verifica-se que nas razões recursais, o recorrente apontou violação ao artigo 267, VI, do CPC/73, entretanto, não desenvolveu argumentação que evidenciasse a ofensa, tornando patente a falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SÚMULA Nº 182/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECORRENTE QUE NÃO DEFINE NEM DEMONSTRA EM QUE CONSISTE A OMISSÃO. SÚMULA Nº 284/STF. ARTIGOS 496 E 513 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEIS FEDERAIS. SÚMULA Nº 284/STF. AGRAVO IMPROVIDO.

1. "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada." (Súmula do STJ, Enunciado nº 182).

2. "É possível o juízo de admissibilidade adentrar o mérito do recurso, na medida em que o exame da sua admissibilidade, pela alínea 'a', em face dos seus pressupostos constitucionais, envolve o próprio mérito da controvérsia." (AgRgAg nº 228.787/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, in DJ 4/9/2000).

3. Em tema de violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, a não indicação expressa das questões apontadas como omitidas vicia a motivação do recurso especial, inviabilizando o seu conhecimento. Incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Ao apontar a violação dos artigos 496, inciso I, e 513 do Código de Processo Civil, nas razões do recurso especial, a agravante não define nem demonstra no que consistiu a alegada violação dos dispositivos legais, deixando de explicitar, de forma clara e precisa, a negativa de vigência de lei federal, atraindo a incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo regimental improvido."

(AgRg no Ag 1292758/MG, Rel. Ministro HAMILTON

CARVALHIDO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010,
DJe 04/06/2010)

Por sua vez, 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:

"Pretende a parte autora a renovação compulsória do contrato de locação firmado com a ré, com base nos artigos 51 e 71 da Lei nº 8.245/91.

Refere na inicial que o contrato de locação não residencial celebrado entre as partes tem por finalidade precípua a instalação e manutenção de Estação Rádio Base para o desenvolvimento da atividade de exploração de serviço de telefonia celular.

(...)

Portanto, ainda que a área objeto do contrato firmado entre as partes sirva ao desenvolvimento do serviço prestado pela autora, a transmissão de dados por meio de antenas não criou um fundo de comércio, sendo, portanto, inviável a renovação compulsória do contrato de locação." (e-STJ, fls. 230/232)

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.

Superior Tribunal de Justiça

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 parcial 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