

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.790.074 - SP (2018/0258036-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN E OUTRO(S) - SP310191
FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

ADVOGADO

: JUÇARA SECCO RIBEIRO - SP130818

INTERES.

ADVOGADOS

: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP178403

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO E OUTRO(S) - SP250179

EMENTA

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de junho de 2019(Data do Julgamento)

Superior Tribunal de Justiça

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.790.074 - SP (2018/0258036-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN E OUTRO(S) - SP310191

FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

ADVOGADO : JUÇARA SECCO RIBEIRO - SP130818

INTERES.

ADVOGADOS

: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP178403

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO E OUTRO(S) - SP250179

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por CLARO S.A, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: renovatória de contrato de locação de imóvel ajuizada por Claro S/A em face do espólio de

Sentença: julgou extinto o processo sem resolução do mérito, por falta de interesse processual.

Superior Tribunal de Justiça

Acórdão: negou provimento à apelação da recorrente, nos termos da seguinte ementa:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TELEFONIA MÓVEL. CARÊNCIA DA AÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR, MODALIDADE ADEQUAÇÃO. AUSÊNCIA DE ENQUADRAMENTO DA HIPÓTESE AO CONCEITO DE FUNDO DE COMÉRCIO A SER PROTEGIDO. DESCABIMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 458).

Embargos de Declaração: opostos por Claro S/A, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 51 da Lei 8.245/91.

Afirma que "as instalações das antenas (ERBs) não são feitas de forma aleatória, pois se assim fosse, não permitiria a eficaz transmissão dos sinais que compõe o serviço de transmissão da telefonia móvel e internet" e "forma-se inclusive o chamado ponto comercial no imóvel, que permite que os usuários daquela região usufruam da transmissão de sinais proveniente da antena lá instalada" (fls. 492-493, e-STJ).

Alega que "o imóvel locado para instalação de equipamentos de transmissão de sinais possui uma localização específica imprescindível para a cobertura geográfica de seus clientes, e há sim graves prejuízos com a alteração de local" (e-STJ, fl. 494).

Destaca, outrossim, que "a antena de transmissão é o meio pelo qual a recorrente exerce sua atividade de prestação de serviços de transmissão de sinais para telefonia móvel e internet" e, por isso, "faz parte de seu aviamento, ou que faz parte de seu patrimônio" (fl. 496, e-STJ).

Aduz que "o imóvel em que se encontra instalada a antena é parte integrante de seu estabelecimento, para atendimento e manutenção da clientela abrangida por aqueles equipamentos, o que, conjuntamente, constitui o fundo de

Superior Tribunal de Justiça

comércio da recorrente" (fl. 496, e-STJ), razão pela qual sustenta o seu direito à renovação compulsória do contrato de locação do imóvel.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 1.375.514/SP, provido para determinar a autuação em especial.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.790.074 - SP (2018/0258036-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN E OUTRO(S) - SP310191

FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

ADVOGADO

: JUÇARA SECCO RIBEIRO - SP130818

INTERES.

ADVOGADOS

: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP178403

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO E OUTRO(S) - SP250179

EMENTA

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.

Superior Tribunal de Justiça

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,

Superior Tribunal de Justiça

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.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.790.074 - SP (2018/0258036-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN E OUTRO(S) - SP310191

FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

ADVOGADO : JUÇARA SECCO RIBEIRO - SP130818

INTERES.

ADVOGADOS : TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP178403

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO E OUTRO(S) - SP250179

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

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.

1. DO FUNDO DE COMÉRCIO

O fundo de comércio ou estabelecimento empresarial constitui-se,

Superior Tribunal de Justiça

segundo majoritária doutrina, em uma universalidade de fato, e, portanto, em “*um complexo de bens, cada qual com individualidade própria, com existência autônoma, mas que, em razão da simples vontade de seu titular, encontram-se organizados para a exploração da empresa, formando, assim, uma unidade, adquirindo um valor patrimonial pelo seu todo*” (CAMPINHO, Sergio. Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa. 16ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 302).

É, em síntese, o “*instrumento hábil para o exercício da atividade empresarial*” (TOMAZETTE, Marlon. Curso de direito empresarial: teoria geral e direito societário. Vol. 1. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 95), o qual integra o patrimônio do empresário.

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).

Aliás, segundo Sylvio Capanema de Souza, o direito à renovação do contrato “*constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial*” (A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 227).

Oportuno ressaltar que compõem o fundo de comércio bens corpóreos e incorpóreos, e todos eles, considerados em sua totalidade, são objeto da proteção legislativa.

Dentre os bens incorpóreos destaca-se o ponto empresarial, como o

Superior Tribunal de Justiça

espaço físico eleito pelo empresário para exercer sua atividade, que se vincula a um imóvel, próprio ou locado, mas com este não se confunde.

Em verdade, embora o ponto empresarial se destaque da propriedade a que se vincula, a exploração da atividade econômica organizada no local agrega valor ao imóvel.

Por sinal, a antiga Lei de Luvas (Decreto nº 24.150, de 20/04/1934) já registrava, na sua exposição de motivos, que: (i) o valor incorpóreo do fundo de comércio se integra, em parte, no valor do imóvel, trazendo, destarte, pelo trabalho alheio, benefícios ao proprietário; (ii) não seria justo atribuir exclusivamente ao proprietário tal quota de enriquecimento, em detrimento, ou melhor, com o empobrecimento do inquilino que criou o valor; (iii) uma tal situação valeria por um locupletamento, condenado pelo direito moderno.

Nessa toada, se, de um lado, a ação renovatória constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial, como citado alhures; de outro lado, 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.

A partir dessas premissas, cumpre, então, analisar se a estação rádio base (ERB) se enquadra no conceito de fundo de comércio.

2. DA NATUREZA JURÍDICA DA ESTAÇÃO RÁDIO BASE (ERB)

A Anatel, ao editar a Resolução nº 477 de 07 de agosto de 2007, no art. 3º, XVI, de seu anexo, define a Estação Rádio Base (ERB) como sendo a “*estação de radiocomunicações de base do SMP [serviço móvel pessoal], usada para radiocomunicação com Estações Móveis*”.

Popularmente, são reconhecidas como “antenas”, as quais emitem

Superior Tribunal de Justiça

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.

Na prática, de acordo com a Associação Brasileira de Telecomunicações-Telebrasil, o terminal móvel se conecta à ERB mais próxima, que encaminha a chamada telefônica para a Central de Comutação e Controle (CCC), a qual, por sua vez, a depender do destino da ligação, a encaminhará para outra CCC ou para uma ERB, que se comunica com o telefone celular a que se destina a chamada. Observada essa dinâmica, se uma das antenas for desligada, o aparelho se conectará automaticamente a outra ERB, mais distante (disponível em: <http://www.telebrasil.org.br/panorama-do-setor/mapa-de-erbs-antenas>, acessado em 04/06/2019), o que, embora não interrompa o serviço, pode comprometer a sua qualidade.

Daí se infere que as ERBs se apresentam como verdadeiros centros de comunicação espalhados por todo o território nacional.

Para se ter uma dimensão desse contexto, em consulta à página eletrônica da Anatel, verifica-se que, só em Jundiaí (SP) – município onde se encontra o imóvel objeto desta ação renovatória –, há, atualmente, 43 estações instaladas apenas pela recorrente, CLARO S/A (disponível em: <https://sistemas.anatel.gov.br/STEL/Consultas/SMP/ERBCobertura/telaEstacao.asp?pNumCNPJCPF=40432544000147&pIdtContrato=&pSiglaUF=SP&pCodMunicipio=3525904&pDataPrimeiroLicenciamento=>, acesso em 04/06/2019).

Ademais, além de servir à própria operadora, responsável pela

Superior Tribunal de Justiça

instalação, a estrutura vertical das ERBs – torres e postes – 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.

Logo, a par de atender a uma necessidade privada da empresa prestadora de serviço de telefonia, as ERBs cumprem também função social, como explica Maria Sylvia Zanella Di Pietro, à luz do Direito Administrativo:

O artigo 73 da Lei Geral de Telecomunicações, ao assegurar o direito de uso para as prestadoras de serviços de telecomunicações de interesse coletivo, automaticamente impõe às demais prestadoras de serviços de telecomunicações ou de outros serviços de interesse público o dever de permitir o uso, não criando embaraços ao uso compartilhado. Trata-se de obrigação imposta compulsoriamente a todas as empresas que prestem serviços públicos ou de interesse público, mesmo que não sejam serviços de telecomunicações, abrangendo inclusive concessionárias de serviços estaduais e municipais. Desde que os equipamentos e as servidões anteriormente instituídas admitam, tecnicamente, o uso compartilhado, não cabe à empresa impedir que o direito de uso seja exercido.

(...)

O compartilhamento em si atende à necessidade de proteger o patrimônio público e evitar os ônus que sobre ele incidiriam se cada empresa prestadora de serviços públicos (de água, gás, telecomunicações, energia elétrica, petróleo etc) tivesse que escavar o chão para instalar dutos e condutos, colocar postes, passar fios condutores, instituir novas servidões sobre a propriedade privada. O ônus, além de incidir sobre o patrimônio público, já que o direito de uso se exercita sobre bens de uso comum do povo e sobre bens privados do Estado e do particular, também sobrecarrega os usuários, pois sobre estes incidirão, em última instância, os custos de instalação de toda essa infra-estrutura.

Isto significa que os bens que compõem essa infra-estrutura passam a sujeitar-se a regime jurídico especial de direito público, à semelhança do que acontece com outros bens, como aqueles que são sujeitos a regras de proteção pelo Código Florestal ou pelas leis que disciplinam o tombamento. Tais bens continuam no domínio privado de

Superior Tribunal de Justiça

seus proprietários. Contudo, cumprem uma função social, na medida em que seu titular sofre restrições de uso e gozo em benefício do interesse público. E essa função social não decorre só da vinculação do bem ao serviço público ou de interesse público a que está afetado, mas também da sua afetação a outro fim público, que é o de servir ao uso compartilhado.

Note-se que a própria Lei Geral de Telecomunicações quis realçar o aspecto da função social da propriedade, ao estabelecer, no artigo 146, inciso III, que "o direito de propriedade sobre as redes é condicionado pelo dever de cumprimento de sua função social". (PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. Compartilhamento de infra-estrutura por concessionárias de serviços públicos. *Biblioteca Digital Fórum Administrativo - Direito Público - FA*, Belo Horizonte, ano 2, n. 11, jan. 2002. Disponível em: <<http://www.editoraforum.com.br/bid/bidConteudoShow.aspx?idConteudo=1228>>. Acesso em: 24 fevereiro 2010 – sem grifos no original)

Na esteira desse raciocínio, a Quarta Turma, em hipótese de ação indenizatória ajuizada pela locadora do imóvel em face de duas concessionárias de serviço de telefonia celular, sendo uma delas a locatária, decidiu que:

RECURSO ESPECIAL. COMPARTILHAMENTO DE INFRAESTRUTURA POR CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS. LOCAÇÃO DE ÁREA PARA ESTAÇÃO DE TELEFONIA CELULAR. SOLICITAÇÃO À LOCATÁRIA DE COMPARTILHAMENTO DE INFRAESTRUTURA. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE TÉCNICO. CARÁTER COMPULSÓRIO. CARACTERIZAÇÃO DE SUBLOCAÇÃO. DESCABIMENTO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INEXISTÊNCIA DE REDUÇÃO DO POTENCIAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO BEM IMÓVEL LOCADO. INDENIZAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. O art. 73, parágrafo único, da Lei n. 9.472/1997 estabelece que, consoante regulamento infralegal emitido pelo Órgão regulador do concessionário, as prestadoras de serviços de telecomunicações de interesse coletivo terão direito à utilização de postes, dutos, condutos e servidões pertencentes ou controlados por prestadora de serviços de telecomunicações ou de outros serviços de interesse público, de forma não discriminatória e a preços e condições justos e razoáveis.
2. Com efeito, a Resolução n. 274/2001 da Anatel instituiu o Regulamento para disciplinar o compartilhamento de infraestrutura entre prestadoras de serviços de Telecomunicações, prevendo que só pode ser negado por razões de limitação na capacidade, segurança, estabilidade,

Superior Tribunal de Justiça

confiabilidade, violação de requisitos de engenharia ou de cláusulas e condições estabelecidas pela Anatel.

3. O compartilhamento de infraestrutura tem relevância de interesse público, pois propicia que haja barateamento dos custos do serviço público; minimização dos impactos urbanísticos, paisagísticos e ambientais; condições a ensejar a cobrança de tarifas mais baixas dos consumidores; fomento à concorrência, expansão e melhoria da cobertura da rede de telefonia.
4. Os bens que integram a rede de telecomunicações, embora pertencentes a determinada empresa, cumprem função social, uma vez que seu uso é garantido, por lei, a outras empresas que dele necessitem. A liberdade de contratar e o próprio conteúdo do contrato entre as empresas, tendo por objeto o compartilhamento de uso de infraestrutura, ficam limitados pela regulação legal e infralegal, que estabelece obrigação compulsória.
5. O contrato derivado de sublocação se forma pelo consentimento das partes, e o princípio fundamental em matéria contratual reside no fato de que ninguém é obrigado a contratar e, se o faz, celebra a avença com quem desejar e da forma em que combinaram. Dessarte, não há como conferir caráter de sublocação à operação, tampouco considerar ilícito contratual o compartilhamento de infraestrutura efetuado pela concessionária de serviço público locatária.
6. O direito de uso previsto no artigo 73 da Lei Geral de Telecomunicações constitui servidão administrativa instituída pela lei em benefício das prestadoras de serviços de telecomunicações de interesse coletivo, constituindo-se direito real de gozo, de natureza pública, a ser exercido sobre bem de propriedade alheia, para fins de utilidade pública.
7. Em vista da característica de servidão administrativa, só haveria de cogitar-se em indenização se houvesse redução do potencial de exploração econômica do bem imóvel - o que não ocorre, visto que a autora está recebendo regularmente aluguéis, que não são em nada prejudicados pelo uso compartilhado da infraestrutura pertencente à locatária.
8. Recurso especial provido.

(REsp 1309158/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 20/10/2017 – grifou-se)

Essa tese reforça a ideia de que as ERBs são estruturas essenciais ao

Superior Tribunal de Justiça

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.

Calha, por oportuna, a lição de Sylvio Capanema de Souza sobre a interpretação do art. 51 da Lei 8.245/91, sob a ótica do conceito de fundo de comércio:

Também sempre se questionou se o locatário que mantém fechadas as portas do imóvel, transformando-o apenas em depósito, sem acesso dos fregueses, poderia valer-se da ação renovatória.

Entendemos que sim, desde que a prova produzida revele, extreme de dúvidas, que o depósito é indispensável ao desenvolvimento da atividade empresarial do locatário, exercida em outro local, próximo ou distante.

Neste caso, o depósito seria um prolongamento natural e necessário do estabelecimento empresarial, a ele se estendendo a proteção especial, em obediência ao princípio de que o acessório segue o principal. (Obra citada. p. 229)

É dizer, 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.

Nessa toada, conclui-se que a locação de imóvel por empresa prestadora de serviço de telefonia celular para a instalação das ERBs está sujeita à ação renovatória.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

O TJ/SP registrou que *“é inegável que a instalação de antenas*

Superior Tribunal de Justiça

em diversos pontos com a finalidade de transmissão de sinais é primordial ao desenvolvimento de sua atividade” (fl. 460, e-STJ).

A despeito disso, concluiu que “*não se verifica o enquadramento da hipótese concreta ao conceito de fundo de comércio a ser protegido*” (fl. 460, e-STJ), razão pela qual decidiu manter a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, por ausência de interesse-adequação processual (carência de ação).

No entanto, por todo o exposto, os fundamentos adotados pelo TJ/SP – de que a ação renovatória visa a proteger o locatário da perda da clientela; de que a instalação de equipamentos de transmissão de telefonia prescinde de localização específica; de que a cobertura de rede na mesma área geográfica pode ser atendida pela instalação em outro imóvel; de que a requerente-locatária pode procurar outro local mais adequado à locação, ou, ainda, construir sua própria torre para a instalação da antena necessária à desenvoltura de sua atividade empresarial; de que obrigar a renovação contratual por conta dos interesses exclusivos da requerente não é viável, porque importaria verdadeira imposição de servidão ao imóvel do locador – não são aptos a descaracterizar a ERB como componente do fundo de comércio.

Dessa forma, mostra-se evidente o interesse processual da recorrente no ajuizamento desta ação renovatória, cabendo ao Juízo de primeiro grau prosseguir no julgamento da demanda, na forma do art. 51 da Lei 8.245/91.

4. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE provimento para anular o acórdão e a sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo de primeiro grau, a fim de que prossiga no julgamento da demanda.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0258036-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.790.074 / SP

Número Origem: 10091406520158260309

PAUTA: 25/06/2019

JULGADO: 25/06/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN E OUTRO(S) - SP310191

FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

RECORRIDO

ADVOGADO

: JUÇARA SECCO RIBEIRO - SP130818

INTERES.

ADVOGADOS

: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP178403

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO E OUTRO(S) - SP250179

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Superior Tribunal de Justiça

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

