

---

## Antena de celular em imóvel locado caracteriza fundo de comércio

A Estação Rádio Base (ERB) instalada em imóvel alugado caracteriza fundo de comércio de empresa de telefonia celular, sendo cabível a ação renovatória prevista no artigo 51 da Lei 8.245/1991 para esse tipo de locação.

A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao considerar válida ação renovatória ajuizada por uma empresa de telefonia. Em primeira instância, o processo foi extinto sem resolução do mérito por falta de interesse processual.

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação da empresa sob o fundamento de que a instalação das antenas não exige localização específica, podendo ocorrer em outro imóvel, não sendo possível, assim, o enquadramento do contrato analisado no conceito de fundo de comércio a ser protegido.

Em sua defesa, a empresa afirmou que a instalação de ERBs não é feita de forma aleatória e que os imóveis locados são escolhidos de forma específica, de modo a garantir a cobertura geográfica para seus clientes. Acrescentou que as antenas de transmissão fazem parte de seu patrimônio e que os imóveis em que tais equipamentos se encontram instalados são parte integrante de seu estabelecimento para o atendimento da clientela.

Ao conceituar o fundo de comércio, a relatora, a ministra relatora, Nancy Andrichi, lembrou que compõem o patrimônio de uma empresa os bens corpóreos e incorpóreos, e que todos eles, considerados em sua totalidade, são objeto da proteção legal. O ponto empresarial é um exemplo de bem incorpóreo e, segundo a ministra, embora ele não se confunda com o imóvel em que está instalado, a exploração de atividade econômica organizada no local agrega valor ao imóvel.

"As ERBs 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."

Além de constituir um instrumento de proteção do fundo empresarial, acrescentou a ministra, a ação renovatória "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".

"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", concluiu. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**REsp 1.790.074**

**Date Created**

28/08/2019