

Aluguel de terreno para instalação de antena integrada fundo de comércio

A Estação Rádio Base (ERB), popularmente conhecida como antena de celular, integra o fundo de comércio da operadora de telefonia e, como consequência, o contrato de locação do terreno onde ela foi instalada é considerado contrato de locação de imóvel comercial, conforme previsto no [artigo 51, III, da Lei 8.245/1991](#).



REPRODUÇÃO

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior

Tribunal de Justiça reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ) que, por considerar não caracterizado o fundo de comércio, concluiu que o contrato de locação de imóvel para ERB não seria objeto de ação renovatória.

A controvérsia teve origem em ação renovatória de contrato de locação não residencial do imóvel onde se encontra instalada uma ERB.

A sentença julgou procedente o pedido da operadora e renovou a locação por cinco anos, mantidos os reajustes e as demais cláusulas do contrato. No entanto, o TJ-RJ deu provimento à apelação do locador e mandou a empresa desocupar o imóvel, sob os argumentos de que não se caracterizava o fundo de comércio nem procedia o pedido renovatório.

Proteção ao locatário

No recurso especial apresentado ao STJ, a operadora sustentou que a ERB está compreendida na proteção conferida ao locatário pela [Lei 8.245/1991](#), por ser parte significativa do fundo de comércio utilizado no desempenho de sua atividade empresarial.

Segundo a relatora, ministra Nancy Andrichi, as ERBs são estruturas essenciais à prestação de serviço de telefonia celular, que demandam investimento da operadora e integram o seu fundo de comércio.

"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", explicou.

Para a ministra, a ação renovatória constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial. Segundo ela, essa ação também concretiza a intenção do legislador de evitar o enriquecimento ilícito do locador, inibindo a possibilidade de se aproveitar da valorização do imóvel resultante dos esforços empreendidos pelo locatário no exercício da atividade empresarial.

Função social

A ministra lembrou que as ERBs são 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 [artigo 73](#) da Lei 9.472/1997 – o que, entre outras vantagens, evita a instalação de diversas estruturas semelhantes no mesmo local e propicia a redução dos custos do serviço.

Por isso, além de atender a uma necessidade da empresa que a instalou, a ERB cumpre uma função social, observou a relatora.

Renovação

Nancy Andrighi esclareceu que o cabimento da ação renovatória não se restringe 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 contribuem para a manutenção ou o crescimento da clientela.

Diante disso, afirmou a relatora, a locação de imóvel por empresa prestadora de serviço de telefonia celular para a instalação de ERB está sujeita à ação renovatória. Ele apontou que esse mesmo entendimento já foi adotado anteriormente pela Terceira Turma, no julgamento do [REsp 1.790.074](#).

Ao dar parcial provimento ao recurso especial, a turma decidiu que, embora preenchidos os requisitos elencados no [artigo 51](#) da Lei 8.245/1991, os autos devem ser devolvidos ao TJRJ para que o tribunal se manifeste sobre a alegação de que o locador pretende a retomada do imóvel para uso próprio, por se tratar de circunstância que excepciona o direito da recorrente à renovação do contrato, como estabelece o [artigo 52](#), inciso II, da Lei de Locações. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.830.906**

Date Created

31/08/2020