



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1693066 - SP (2020/0092595-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARTA KEHDI SCHAHIN
AGRAVANTE : RUBENS TAUFIC SCHAHIN
ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709
AGRAVADO : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO. ESTAÇÃO RÁDIO BASE DE TELEFONIA CELULAR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA. ESTAÇÃO RÁDIO BASE. POSSIBILIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL RURAL. INAPLICABILIDADE DA LEI N.º 8.245/91. TESE NÃO EXAMINADA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. NECESSIDADE DE APRECIÇÃO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. É inaplicável a Súmula n.º 7 do STJ quando o julgamento do recurso especial limita-se a reformar a tese jurídica adotada pelo Tribunal estadual.

3. É admitida a propositura de ação renovatória de locação de espaço para instalação de estação rádio base (ERB) por se vislumbrar fundo de comércio a ser amparado.

4. É inviável a apreciação de suposta ofensa a matéria constitucional

em recurso especial, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

5. A tese de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91, por se tratar de imóvel rural, não foi examinada pelo Tribunal estadual, que se limitou a afirmar que não havia fundo de comércio a ser protegido em se tratando de espaço destinado a instalação de antena de retransmissão de telefonia, julgando prejudicadas as demais alegações trazidas na apelação interposta.

6. Diante da reiteração da tese nas contrarrazões ao recurso especial e em agravo interno, provido o recurso especial quanto ao cabimento em tese de ação renovatória, cabe ao Tribunal estadual examinar também a tese de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91 trazida na apelação, sob o argumento de se tratar de imóvel rural, como entender de direito.

7. Agravo interno provido em parte.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1693066 - SP (2020/0092595-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARTA KEHDI SCHAHIN
AGRAVANTE : RUBENS TAUFIC SCHAHIN
ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709
AGRAVADO : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO. ESTAÇÃO RÁDIO BASE DE TELEFONIA CELULAR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA. ESTAÇÃO RÁDIO BASE. POSSIBILIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL RURAL. INAPLICABILIDADE DA LEI N.º 8.245/91. TESE NÃO EXAMINADA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. NECESSIDADE DE APRECIÇÃO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. É inaplicável a Súmula n.º 7 do STJ quando o julgamento do recurso especial limita-se a reformar a tese jurídica adotada pelo Tribunal estadual.

3. É admitida a propositura de ação renovatória de locação de espaço para instalação de estação rádio base (ERB) por se vislumbrar fundo de comércio a ser amparado.

4. É inviável a apreciação de suposta ofensa a matéria constitucional

em recurso especial, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

5. A tese de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91, por se tratar de imóvel rural, não foi examinada pelo Tribunal estadual, que se limitou a afirmar que não havia fundo de comércio a ser protegido em se tratando de espaço destinado a instalação de antena de retransmissão de telefonia, julgando prejudicadas as demais alegações trazidas na apelação interposta.

6. Diante da reiteração da tese nas contrarrazões ao recurso especial e em agravo interno, provido o recurso especial quanto ao cabimento em tese de ação renovatória, cabe ao Tribunal estadual examinar também a tese de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91 trazida na apelação, sob o argumento de se tratar de imóvel rural, como entender de direito.

7. Agravo interno provido em parte.

RELATÓRIO

CLARO S.A. (CLARO) ajuizou ação renovatória contra RUBENS TAUFIC SCHAHIN e outra (RUBENS e outra), pleiteando a renovação de contrato de locação de espaço para instalação de estação de rádio base de telefonia celular.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente, decretando-se a renovação do contrato de locação pelo prazo de 5 (cinco) anos, fixando-se o aluguel mensal de R\$ 2.300,84 (dois mil, trezentos reais e oitenta e quatro centavos) para o primeiro ano de locação, mantidas as cláusulas contratuais quanto ao índice de reajuste anual, condenando-se RUBENS e outra ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 453/458).

A apelação interposta por RUBENS e outra foi provida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, relatado pelo Des. L. G. COSTA WAGNER, assim ementado:

Apelação. Locação não residencial. Instalação de estação de rádio base de telefonia celular (antena de transmissão). Ação renovatória de contrato de locação. Sentença de procedência da ação, com a renovação da locação entabulada entre as partes e fixação do valor do aluguel com base em perícia judicial. Locadores que pedem a reforma da sentença. Não se reconhece à locatária de espaço destinado à instalação de antena de retransmissão de dados e sinais telefônicos direito a ação renovatória vez que ausente fundo de comércio da empresa no local. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO (e-STJ, fl. 551).

Os embargos declaratórios opostos por RUBENS e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 588/593).

Os embargos de declaração opostos por CLARO foram rejeitados (e-STJ, fls. 613/618).

Irresignada, CLARO interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando a violação do art. 51 da Lei n.º 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que a locação de estação rádio base (ERB) é protegida pela ação renovatória, pois integra o fundo de comércio, sendo essencial a manutenção de sua localização para a adequada transmissão dos sinais de telefonia móvel e internet (e-STJ, fls. 621/639).

O recurso não foi admitido pelo Tribunal bandeirante (e-STJ, fls. 678/680).

Nas razões do agravo, CLARO alegou que não incidem os óbices invocados (e-STJ, fls. 683/690).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 693/711).

Conheci do agravo para dar provimento ao recurso especial, em decisão de minha lavra, assim ementada:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE (ERB). CABIMENTO. FUNDO DE COMÉRCIO. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (e-STJ, fl. 728).

Nas razões do presente agravo interno, RUBENS e outra defenderam que **(1)** inexistiu posicionamento pacífico do STJ quanto a proteção conferida ao fundo de comércio para antenas transmissoras; **(2)** o conhecimento do recurso especial interposto pela CLARO exigia o reexame de fatos e provas; **(3)** o imóvel localiza-se em área rural, não se aplicando a Lei n.º 8.245/91; **(4)** a instalação de torre de transmissão de dados não constitui fundo de comércio a ensejar a proteção legal; e **(5)** a aplicação da Lei n.º 8.245/91 mitigaria o direito constitucional à propriedade (e-STJ, fls. 734/743).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 746/752).

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos

requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado merece parcial provimento.

(2) Do reexame de fatos e provas

Nas razões de agravo interno, RUBENS e outra asseveraram que o conhecimento do recurso especial interposto pela CLARO exigia o reexame de fatos e provas.

Contudo, a análise do recurso especial prescindiu de qualquer incursão no substrato fático-probatório, visto que apenas se apreciou a tese jurídica relativa à existência ou não do direito à renovação locatícia cujo objeto se trate de espaço para instalação de rádio base de telefonia celular, nem sequer se deferindo a renovação no caso concreto, ante a remessa dos autos ao Tribunal estadual para que verificasse a presença dos requisitos legais para o deferimento da renovação pleiteada.

Assim, não há que se falar em reexame de fatos e provas se o exame da controvérsia cinge-se à apreciação de tese jurídica firmada pelo Tribunal estadual.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE. SENTENÇA ULTRA PETITA. COISA JULGADA. CORREÇÃO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. PRECLUSÃO. TEMA NÃO TRAZIDO EM CONTRARRAZÕES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. É inaplicável a Súmula nº 7 do STJ quando o julgamento do recurso especial limita-se a reformar a tese jurídica adotada pelo Tribunal estadual.

3. Eventual vício de sentença extra ou ultra petita não pode ser sanado em cumprimento de sentença ante a formação de coisa julgada.

4. É inviável em agravo interno a invocação de argumento que não foi suscitado nas contrarrazões ao recurso especial, o que importa na

preclusão do tema apontado.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.906.986/TO, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022.)

(1) Do posicionamento do STJ; e (4) Do fundo de comércio

Nas razões do presente recurso, RUBENS e outra alegaram que (1) inexistente posicionamento pacífico do STJ quanto a proteção conferida ao fundo de comércio para antenas transmissoras; e (4) a instalação de torre de transmissão de dados não constitui fundo de comércio a ensejar a proteção legal.

Conforme assinalado pela decisão agravada, o STJ pacificou o entendimento de que se admite a propositura de ação renovatória de locação de espaço para instalação de estação rádio base (ERB) por se vislumbrar fundo de comércio a ser amparado.

Confiram-se os seguintes precedentes:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA. ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE. ANTENAS. FUNDO DE COMÉRCIO. INTERESSE PROCESSUAL. EXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se houve a negativa de prestação jurisdicional e se a instalação de Estação Rádio Base (ERB) configura fundo de comércio a ser tutelado pela ação renovatória.

3. Não viola o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 o acórdão que motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

4. O local destinado à instalação de Estação Rádio Base (ERB), objeto do contrato de locação não residencial, configura fundo de comércio a ser tutelado pela ação renovatória. Precedentes.

5. A procedência do pedido de renovação compulsória do contrato de locação comercial depende do preenchimento dos requisitos previstos no art. 51 da Lei nº 8.245/1991 e da inexistência de legítima oposição de exceção de retomada pelo locador.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.872.262/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, relator p/ o acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe de 8/6/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA. IMÓVEL LOCADO PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE (ERB). CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO DE TELEFONIA CELULAR.

ESTRUTURA ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE. FUNDO DE COMÉRCIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o apelo nobre não encontra óbice nas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. Novo exame do feito.

2. "A locação de imóvel por empresa prestadora de serviço de telefonia celular para a instalação das ERBs está sujeita à ação renovatória" (REsp 1.790.074/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe de 28/06/2019).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.551.389/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe de 23/2/2021)

É pertinente destacar que a menção a decisão monocrática em sentido diverso dos precedentes firmados por ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção não tem o condão de afastar a incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

Portanto, não merece reforma a decisão unipessoal nesse aspecto.

(5) Do direito à propriedade

RUBENS e outra também afirmaram que a aplicação da Lei n.º 8.245/91 mitigaria o direito constitucional à propriedade.

Todavia, a tese de violação do direito constitucional à propriedade não pode ser analisada nesta Corte, visto que não cabe a apreciação de suposta ofensa a disposição constitucional, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido, veja-se o julgado:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

1. É inviável a apreciação de ofensa a eventual violação de dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal, ainda que para fins de prequestionamento.

2. Nos termos do art. 1.022, I, II e III, do CPC/2015, destinam-se os embargos de declaração a expungir do julgado eventual omissão, obscuridade ou contradição, ou ainda a corrigir erro material, não se caracterizando via própria ao rejugamento da causa.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 1.740.581/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 4/4/2022, DJe de 7/4/2022.)

Assim, não merece conhecimento a alegação.

(3) Da inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91

No agravo interno, RUBENS e outra também afirmaram que o imóvel localiza-se em área rural, não se aplicando a Lei n.º 8.245/91.

No que se refere a natureza rural do imóvel e inaplicabilidade da Lei do Inquilinato, a matéria não foi objeto de apreciação pelo Tribunal estadual, que havia se limitado a dar provimento ao apelo ao afirmar que não há fundo de comércio a ser protegido em se tratando de espaço destinado a instalação de antena de retransmissão de telefonia, julgando prejudicadas as demais alegações trazidas na apelação interposta por RUBENS e outra.

Diante da reiteração da tese no agravo interno e nas contrarrazões ao recurso especial, impõe-se que o Tribunal estadual também examine a alegação de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91 suscitada na apelação, sob o argumento de se tratar de imóvel rural, como entender de direito.

Nessas condições, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao agravo interno para determinar que o Tribunal estadual também examine a tese de inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91 suscitada na apelação, sob o argumento de se tratar de imóvel rural, como entender de direito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.693.066 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0092595-8

Número de Origem:

1000555-83.2014.8.26.0624 10005558320148260624

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071

AGRAVADO : MARTA KEHDI SCHAHIN

AGRAVADO : RUBENS TAUFIC SCHAHIN

ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARTA KEHDI SCHAHIN

AGRAVANTE : RUBENS TAUFIC SCHAHIN

ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709

AGRAVADO : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de agosto de 2022