

Recurso Especial Cível nº 0401209-43.2014.8.19.0001

Recorrente: AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS S.A.

Recorrido: FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA e outros

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 858/870, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 6ª Câmara de Direito Privado, fls. 793/806 e fls. 846/854, assim ementados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA (ART. 13, LEI 8.245/91). INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TELECOMUNICAÇÕES. PRELIMINARES DE NULIDADE E ILEGITIMIDADE REJEITADAS. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DEVER DE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO PELO USO DO BEM. RESPONSABILIDADE REGRESSIVA DA LOCATÁRIA/DENUNCIADA. 1. Preliminar de Nulidade por Cerceamento de Defesa: O magistrado, como destinatário final da prova, pode dispensar a perícia quando a matéria de fato (identificação da área) já se encontra esclarecida por decisões judiciais transitadas em

julgado em ações conexas. Inteligência dos arts. 370 e 489 do CPC. 2. A legitimidade da sublocatária decorre do fato objetivo da ocupação e fruição econômica da propriedade alheia, independentemente da inexistência de vínculo contratual direto com a proprietária. Responsabilidade fundada na vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, CC). 3. A cessão de espaço a terceiros e a alteração da finalidade do uso (de religioso para instalação de equipamentos de telefonia) exigem o consentimento prévio e escrito do locador (art. 13, Lei nº 8.245/91). A ausência de anuência torna o ajuste ineficaz perante o proprietário, configurando posse ilegítima da sublocatária. 4. A ocupação de parte do imóvel com antena de transmissão gera o dever de remunerar o titular do domínio. O pagamento de aluguéis feito à locatária (sublocadora irregular) não exime a ocupante do dever de indenizar a proprietária, sob pena de enriquecimento ilícito. 5. Procedência da denúncia da lide. A locatária que subloca o bem de forma irregular, dando causa à ocupação indevida e recebendo valores que não lhe pertenciam, deve ressarcir, em regresso, o prejuízo suportado pela sublocatária perante a proprietária. 6. Sentença Mantida. Majoração de honorários em sede recursal (art. 85, §11, CPC). 7. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL E SUBLOCAÇÃO IRREGULAR PARA INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TELEFONIA.

INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. REJEIÇÃO DOS RECURSOS. 1. Os embargos de declaração são cabíveis exclusivamente para sanar omissão, obscuridade, contradição ou corrigir erro material no julgado, vícios inocorrentes na espécie. 2. O acórdão foi claro ao apontar que a necessidade de perícia restou superada por decisões transitadas em julgado em ações conexas, nas quais a própria embargante figurou como parte, sendo desnecessária a reiteração minuciosa de dados de pleno conhecimento da recorrente. 3. O acórdão enfrentou detidamente a responsabilidade do polo passivo ao reconhecer o dever de regresso da locatária (sublocadora irregular) perante a sublocatária, por ter dado causa à ocupação indevida do imóvel. 4. O inconformismo contra a condenação regressiva e o alegado pagamento em duplicidade refletem mero descontentamento com o resultado do julgamento. 5. A simples intenção de prequestionar dispositivos legais não autoriza o acolhimento dos embargos se o acórdão apreciou fundamentadamente as teses de boa-fé e enriquecimento sem causa. 6. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes quando já encontrou fundamentação suficiente para decidir a lide. 7. Rejeição do pleito formulado em contrarrazões. Ausência de intuito manifestamente protelatório a justificar a sanção do art. 1.026, § 2º, do CPC. 8. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.”

Sustenta a recorrente violação aos artigos 187, 422, 884 e 885 do Código Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido, ao manter sua condenação ao pagamento de indenização pela utilização do imóvel, apesar de já ter efetuado os pagamentos à Comunidade Shamah, desconsiderou a boa-fé objetiva que norteou a contratação e possibilitou indevida duplicidade de pagamento. Aduz que celebrou o ajuste com quem detinha a posse ostensiva do imóvel e se apresentava legitimada à contratação, inexistindo demonstração de má-fé, fraude ou ciência acerca da irregularidade possessória, razão pela qual defende que a responsabilidade pelo pagamento deveria ser atribuída exclusivamente à Comunidade Shamah, que recebeu os valores relativos à utilização da área. Sustenta, ainda, a ocorrência de enriquecimento sem causa e requer o afastamento de sua condenação, com a atribuição da responsabilidade exclusiva à denunciada.

Contrarrazões, fls. 913/922 e fls. 923/934.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de ação de cobrança ajuizada por FEFM Impermeabilização e Engenharia Ltda. em razão de alegada ocupação de parte de imóvel de sua propriedade para instalação de equipamentos de telecomunicações, mediante sublocação realizada pela Comunidade Shamah sem autorização da proprietária. O Colegiado manteve a sentença que condenou a American Tower ao pagamento de indenização correspondente ao período de utilização do imóvel, ao fundamento de que o pagamento efetuado à sublocadora irregular não a eximia do dever de remunerar a proprietária pela fruição econômica do bem, sob pena de enriquecimento sem causa, reconhecendo, por outro lado, a responsabilidade regressiva da Comunidade Shamah, por ter dado causa à ocupação indevida mediante sublocação não autorizada.

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente, ao impugnar o acórdão que reconheceu a irregularidade da sublocação, a ocupação e fruição econômica do imóvel de propriedade da autora e o consequente dever de indenizá-la pelo uso do bem, afastando a eficácia liberatória dos pagamentos realizados à Comunidade Shamah e reconhecendo apenas o direito de regresso em face desta, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato apreciada e decidida com base nas provas produzidas nos autos, providência que não perfaz questão exclusivamente de direito, mas implica reanálise do conjunto fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Veja-se o fundamento do v. acórdão recorrido:

" (...) Conforme se verifica do decisum, o magistrado analisou a legitimidade das partes, a dinâmica dos fatos (existência do contrato de locação, a sublocação não autorizada, o período de uso da área pela locatária) e aplicou o direito à espécie, concluindo pela configuração do enriquecimento sem causa e, por conseguinte, pelo dever de indenizar. O fato de a sentença não ter acolhido a tese da diversidade de imóveis, apresentada pela Comunidade Shamah, não configura omissão ou falta de fundamentação. Trata-se, portanto, de prestação jurisdicional que, embora contrária aos interesses da parte, foi devidamente

motivada. Quanto ao alegado cerceamento de defesa, conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte, o magistrado é o destinatário final da prova, cabendo-lhe aferir a necessidade ou utilidade de sua produção para o deslinde da causa, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. O indeferimento de provas consideradas desnecessárias não configura cerceamento de defesa. No caso dos autos, o juízo a quo, após a suspensão do processo em razão de ações conexas, proferiu decisão em que constatou que a controvérsia estava madura para julgamento. As ações que poderiam influenciar na demanda já haviam sido julgadas, com trânsito em julgado, reconhecendo a propriedade da autora sobre a área total do imóvel. Assim, a alegada diversidade de imóveis, que seria o objeto da prova pericial, restou superada por estas decisões judiciais, não havendo mais utilidade na sua realização. O julgamento antecipado da lide foi, portanto, medida acertada e que não violou o direito de defesa da apelante. Diante disso, não merece acolhimento a preliminar de nulidade da sentença. Rejeita-se, ademais, a arguição de ilegitimidade passiva suscitada pela ré. A autora pretende, em face de quem ocupou e se beneficiou de parte do imóvel sem título oponível à proprietária, a indenização correspondente aos aluguéis pelo período em que houve a fruição do bem. A legitimidade para integrar o polo passivo da demanda decorre da condição de ocupante que efetivamente usufruiu da área – no

caso, com a instalação de antena –, e não da existência de vínculo contratual direto com a proprietária. Se o uso foi possibilitado por meio de ajuste celebrado com a locatária original, sem o consentimento do locador – exigido pelo art. 13 da Lei n. 8.245/91 – e com desvio da finalidade contratualmente prevista, eventual boa-fé subjetiva da empresa que instalou a estrutura não afasta sua legitimidade para responder, perante a titular do domínio, pela remuneração correspondente ao uso da propriedade alheia. Com efeito, cuida-se de responsabilidade de natureza obrigacional, fundada no princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e na proteção ao direito de fruição do proprietário (art. 1.228 do Código Civil), cuja caracterização, na espécie, depende apenas da comprovação do uso, o que restou incontroverso. Superadas as preliminares, o mérito dos recursos não merece prosperar. Com efeito, a prova dos autos é incontestada. A Comunidade. Shamah, locatária do imóvel da autora, descumpriu frontalmente a cláusula 7ª do contrato de locação (fl. 24) e a Lei do Inquilinato (art. 13, Lei nº 8.245/91) ao ceder espaço do imóvel à ré para fim diverso do contratado (instalação de antena), sem a anuência da proprietária. A ré, por sua vez, efetivamente ocupou e usufruiu da área, instalando seu equipamento e auferindo os benefícios econômicos de sua atividade comercial. Como bem salientou o acórdão proferido nos autos da ação de

reintegração de posse - processo nº 0051886-48.2014.8.19.0000 – (fls. 197/201), cujo fundamento passa a integrar essa decisão, não há prova da legitimidade da sublocação, in verbis: “No mérito, verifica-se que a decisão impugnada pelo presente recurso deferiu a reintegração na posse do imóvel à agravada, SITESHARING, com fundamento em contrato de sublocação. Alega a recorrida que sublocara parte do imóvel da antiga locatária, COMUNIDADE SHAMAH, para instalar antenas de transmissão de sinal de telefonia celular. Ocorre que, como observado, a antiga locatária, então sublocadora, COMUNIDADE SHAMAH, foi despejada, e extinta a locação, tendo sido cortada a energia para alimentação das antenas e impedido o acesso ao local, razão pela qual pretende a sublocatária, ora agravada, a reintegração na posse do bem. O juízo a quo entendeu que se poderia presumir que o contrato de sublocação teria o consentimento da locadora, FEFM, ora agravante, pelo fato de ter sido instalada torre de antena de celular no local. Data venia, entendo que não é possível firmar a referida presunção, especialmente tendo em vista que a antena em questão poderia ter sido instalada pela própria locatária, COMUNIDADE SHAMAH. Incumbia à sublocatária, ora agravada, o ônus da prova do consentimento do locador, ora agravante, eis que se trata de fato constitutivo do seu direito. O contrato de sublocação sem autorização do locador é nulo e,

portanto, sem a referida autorização, a autora jamais teve direito a fazer uso do imóvel. Em suas contrarrazões, a agravada limita-se a afirmar que a locatária-sublocadora, COMUNIDADE SHAMAH, lhe assegurou que a locadora, ora agravante, autorizara a sublocação e lhe exibiu o instrumento de contrato de locação, o qual não vedava a sublocação. No entanto, como é cediço, o silêncio das partes não é suficiente, uma vez que a lei exige a autorização expressa do locador para a sublocação. Em sede de juízo de cognição sumária, dessa forma, na falta de prova do consentimento do locador para a sublocação, não há posse legítima a ser reintegrada. Cabia à sublocatária o ônus de provar o consentimento da locadora, por se tratar de fato constitutivo de seu direito. O contrato de sublocação firmado sem autorização do locador é nulo. Assim, na ausência dessa autorização, a agravada jamais poderia ter exercido a posse sobre o imóvel. ... renunciada, cabe ao sublocatário indenizar o verdadeiro titular do domínio, pelo período em que utilizou o bem alheio. O pagamento dos aluguéis feito pela ré à denunciada não aproveita à autora, que deles não usufruiu. Permitir que a ré se exima de pagar à autora, sob a alegação de que já pagou à Comunidade Shamah, implicaria em enriquecimento sem causa da própria ré, que utilizou o imóvel e não remunerou seu titular, e da Comunidade Shamah, que recebeu por uma ocupação que não poderia autorizar. O princípio

que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e a tutela do direito de propriedade (art. 1.228 do Código Civil) impõem que a remuneração pelo uso do bem deve ser paga ao seu legítimo proprietário. No que tange à Comunidade Shamah, sua responsabilidade regressiva é consequência lógica de sua conduta. Foi ela quem deu causa à ocupação indevida, violando o contrato de locação e, com isso, impôs à ré a condenação perante a autora. Deve, portanto, ressarcir a ré na medida do que esta pagar à autora, por força da relação interna que entre elas se estabeleceu. Por fim, a tese de diversidade de imóveis restou definitivamente afastada pelas decisões judiciais mencionadas, que reconheceram a área total do imóvel em nome da autora. O espaço onde instalado a antena, conforme restou demonstrado, integra este complexo imobiliário de propriedade da apelada ..."

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, **no caso, dos contratos de locação e sublocação relativos à área ocupada para instalação dos equipamentos de**

telecomunicações, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*).

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente