Telecomunicações & Imobiliário: Direitos dos Locatários

Nos últimos anos, o setor de telecomunicações tem avançado rapidamente, impulsionado pela expansão do 5G e pelo aumento da demanda por conectividade. Nesse cenário, as Estações Rádio Base (ERBs), popularmente conhecidas como “antenas de celular”, tornaram-se parte essencial da infraestrutura urbana e rural.

No entanto, o que muitos ainda ignoram são os riscos jurídicos para as empresas locatárias — as operadoras de telecomunicações ou seus representantes — na contratação de espaços para instalação dessas estruturas.

Contratos de locação de ERB exigem atenção redobrada

A instalação de ERBs ocorre, muitas vezes, em imóveis que têm não apenas um proprietário, mas também inquilinos ou terceiros com algum direito de uso. Nessas situações, a operadora (locatária) precisa garantir que está contratando com quem detém poderes legítimos para autorizar a ocupação do espaço.

A falta de verificação adequada ou a adoção de contratos-padrão pouco específicos pode resultar em litígios, nulidade contratual ou até responsabilização da empresa por danos a terceiros.

Atuação preventiva é essencial

É comum que a negociação se dê de forma aparentemente simples, mas cláusulas mal redigidas ou a ausência de documentos comprobatórios da posse ou propriedade do imóvel podem gerar conflitos futuros — inclusive com o verdadeiro proprietário ou com outros interessados no bem.
A assessoria jurídica especializada contribui para:

- verificar a regularidade da posse e da titularidade do imóvel;
- avaliar os riscos contratuais;
- garantir que a instalação esteja amparada por autorizações válidas;
- e assegurar que os contratos estejam de acordo com a Lei Geral das Antenas (Lei nº 13.116/2015).

O Papel Do Advogado Especializado

O Rayes e Fagundes Advogados Associados, por meio de sua equipe de Contencioso Imobiliário, atua na proteção dos interesses das empresas locatárias em contratos de instalação de ERBs, oferecendo suporte jurídico desde a negociação até a eventual judicialização.

Nosso objetivo é garantir segurança jurídica, clareza contratual e sustentabilidade nas relações entre operadoras e locadores, respeitando o contexto de cada imóvel e a legislação vigente.

Empresas de telecomunicações, administradoras e representantes devem estar atentos: a expansão da conectividade exige uma base contratual sólida.

O Rayes e Fagundes Advogados Associados está à disposição para orientar e representar empresas do setor, com foco na negociação, revisão e gestão de contratos de locação para ERBs, sempre com soluções jurídicas claras, seguras e eficientes.

*Por **Marcela Vieck Sachetti***
Advogada do Contencioso Imobiliário