

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL**

Juliana Marques Braga

**AÇÕES RENOVATÓRIAS - ASPECTOS PROCESSUAIS E QUESTÕES
CONTROVERSAS**

**SÃO PAULO - SP
2015**

Juliana Marques Braga

**AÇÕES RENOVATÓRIAS - ASPECTOS PROCESSUAIS E QUESTÕES
CONTROVERSAS**

Trabalho de Monografia Jurídica apresentado ao Curso de Especialização em Direito Processual Civil, pelo programa de Especialização da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, sob orientação do Professor Orientador Sidney Palharini Júnior

São Paulo – SP
outubro de 2015

Termo de Aprovação

Juliana Marques Braga, autora da monografia intitulada Ações Renovatórias - Aspectos Processuais e Questões Controversas, apresentada como requisito para a obtenção do Certificado de Especialista em Direito Processual Civil, no curso de Especialização em Direito Processual Civil da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, foi avaliada na forma do regimento, tendo sido aprovada.

São Paulo, _____ de _____ de 2015.

Professor Orientador Sidney Palharini Júnior

RESUMO

O presente trabalho faz uma abordagem acerca das ações renovatórias (mecanismo de proteção ao fundo empresarial, por meio do qual é possível a renovação judicial compulsória do contrato de locação não residencial celebrado entre o locador e o locatário e destinado a fins comerciais, industriais ou empresariais), com ênfase em seus aspectos processuais e temas controversos relacionados ao assunto.

Inicialmente, justamente por ser a ação renovatória um mecanismo de proteção ao fundo empresarial, abordou-se o conceito de fundo de comércio, destacando-se a evolução de tal conceito para fundo de empresa, e sua maior abrangência, de forma a englobar não apenas as atividades comerciais e industriais, mas também as atividades empresariais.

No decorrer do trabalho, foram abordados: a legitimidade ativa e passiva para as ações renovatórias; os requisitos estabelecidos pela Lei do Inquilinato para o ajuizamento, conhecimento e processamento das ações renovatórias; as possíveis matérias de defesa do réu; o direito de retomada do locador e, ainda, as consequências advindas da falta de algum dos requisitos legalmente estabelecidos, sempre com base na interpretação da lei, doutrina e jurisprudência.

Por fim, foram abordados os principais aspectos que decorrem da sentença de extinção sem resolução do mérito, procedência e improcedência das ações renovatórias.

Enfim, o presente estudo buscou levantar as principais questões processuais decorrentes das ações renovatórias, destacando as suas especificidades, bem como as posições jurisprudenciais e doutrinárias acerca dos temas controvertidos citados no trabalho.

ABSTRACT

This work is an approach regarding renewal actions (protection mechanism of the goodwill of trade, by the means of which is possible the compulsory judicial renewal of the non-residential lease agreement, between lessor and lessee and for the commercial, industrial or business usage of the real property), emphasizing its procedural aspects and controversial issues related to the subject.

Initially, precisely because the renewal action is a protection mechanism of the goodwill of trade, the concept of goodwill of trade herein approached, highlighting the evolution of this concept, and its wider scope, to cover not only commercial and industrial activities, but also business activities.

Throughout this work, were discussed: active and passive legitimacy for the proposal of renewals actions; the requirements of the Tenancy Law for filing the suit, discovery and processing of renewals actions; the possible matters for the defense; the resumption right of the lessor and also the consequences arising from the lack of the legally established requirements, always based on the interpretation of the law, doctrine and jurisprudence.

Finally, we discussed the main issues arising from the dismissal of action without resolution of merit, provenance and groundlessness of renewals actions.

Therefore, this study sought to identify the main procedural issues arising from renewals actions, highlighting their specificities as well as the jurisprudential and doctrinal positions about controversial issues mentioned in the work.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	05
1. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	08
2. FUNDO DE COMÉRCIO/FUNDO EMPRESARIAL.....	09
2.1. Conceito.....	09
2.2. Elementos que integram o conceito de fundo de empresa.....	10
2.3. Necessidade de proteção jurídica ao fundo empresarial.....	12
2.4. Abrangência e extensão do fundo empresarial.....	14
3. LEGITIMIDADE.....	17
3.1. Legitimidade Ativa.....	17
3.2. Legitimidade Passiva.....	20
4. REGRAS E REQUISITOS PARA O AJUIZAMENTO E PROCESSAMENTO..	21
4.1. Disposições gerais.....	21
4.2. Disposições específicas.....	23
4.3. Ausência dos requisitos – consequências processuais.....	29
5. RESPOSTA DO RÉU.....	32
5.1. Necessidade de perícia.....	34
5.2. Direito de retomada.....	34
5.2.1. Regras Gerais.....	34
5.2.2. Especificidades.....	37
5.2.3. Considerações finais sobre o direito de retomada.....	39
6. CONSEQUÊNCIAS DA SENTENÇA A SER PROFERIDA NOS AUTOS.....	41
6.1. Extinção da ação sem resolução do mérito.....	41
6.2. Decretação de procedência da ação renovatória.....	41
6.3. Decretação de improcedência da ação renovatória.....	45
7. CONCLUSÃO.....	49
REFERÊNCIAS.....	51

INTRODUÇÃO

As relações locatícias estão inseridas na sociedade e influenciam diretamente a vida de inúmeras pessoas, físicas e jurídicas, sendo a locação de imóveis, certamente, uma das mais comuns relações jurídicas.

Os princípios da função social do contrato (artigo 421 do Código Civil), probidade e boa-fé (artigo 422 do Código Civil), devem nortear todas as relações obrigacionais, dentre elas as relações locatícias.

A Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) regula especificamente as relações locatícias dos imóveis urbanos, bem como os procedimentos a elas pertinentes.

Portanto, não estão contemplados pela Lei n. 8.245/91 os imóveis rurais, sendo certo que a distinção entre imóvel urbano e rural reside na sua destinação, e não na sua localização.

Nas palavras de Maria Helena Diniz¹, imóvel rural será aquele que “qualquer que seja a sua situação, tiver por finalidade a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial”. Logo, pouco importará saber se o imóvel “está localizado ou não em área urbana”.

Por outro lado, será urbano “qualquer que seja a sua localização, o destinado à moradia, ao comércio e indústria, e não à exploração agrária”.

Pois bem. Feita a distinção entre imóveis urbanos e imóveis rurais (estes, como acima aludido, não contemplados pela Lei do Inquilinato), vale destacar que dentre as locações urbanas, três são as modalidades previstas e regidas pela Lei n. 8.245/91, em seus artigos 46 a 57: locação residencial, locação para temporada e locação não residencial, existindo regras específicas para cada uma delas.

Para dispor sobre tais locações, os particulares (inquilinos e locadores) celebram entre si contratos de locação, mediante acordo de vontades.

Da disposição contida no artigo 565 do Código Civil, depreende-se que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

Embora os contratos de locação de imóveis, assim como quaisquer contratos de locação, sejam celebrados de forma consensual, é comum o surgimento de conflitos de interesses entre as partes, relacionados ao objeto contratual, pois o interesse do inquilino está

¹ DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 43.

na sua relação com o bem por ele locado (uso e gozo do imóvel locado), enquanto o interesse do locador é precipuamente econômico – recebimento de aluguéis².

A Lei do Inquilinato, por sua vez, contém regras de direito material e regras de direito processual, estabelecendo mecanismos e procedimentos justamente visando à solução de tais conflitos de interesses.

Dentre os mecanismos estabelecidos pela Lei n. 8.245/91 encontra-se a ação renovatória, objeto do presente estudo, mecanismo de proteção ao ponto comercial/fundo de empresa e que contempla, via de consequência, apenas os imóveis não residenciais (já que nos imóveis residenciais e nas locações para temporada não pode haver fundo de empresa a ser protegido), garantindo aos inquilinos o direito de renovar compulsoriamente os contratos de locação celebrados, referentes aos imóveis onde se localiza seu ponto comercial/fundo empresarial, de forma a respeitar a valorização do imóvel feita pelo locatário e evitar o enriquecimento injustificado do locador.

Ou seja, a ação renovatória garante ao inquilino empresário, comerciante ou industrial, a continuidade da locação do imóvel, mediante a constituição de um novo contrato de locação. Como consequência, protege os investimentos despendidos pelas empresas, comércios e indústrias (normalmente investimentos de grande monta e realizados durante anos) para a formação e consolidação do seu ponto comercial, principalmente o ganho de clientela.

Se assim não fosse, certamente os inquilinos ficariam a mercê dos locadores, que muitas vezes tentam impor condições irrazoáveis e arbitrárias para a renovação dos contratos de locação não residenciais, tais como o pagamento de “luvas”, reajustes excessivos, ou até mesmo exorbitantes.

Como será visto no decorrer do presente estudo, a ação renovatória resguarda os direitos do locatário (trata-se de um direito irrenunciável do locatário) e evita abusos de direito por parte do locador.

Tanto é assim que, conforme expressa disposição legal, será nula a cláusula contratual (i) proibindo o direito à renovação, nas locações de imóveis destinados ao comércio e nas locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo ou (ii) condicionando a renovação ao pagamento de valores, que não o aluguel e encargos locatícios - as chamadas “luvas” (artigo 45 da Lei n. 8.245/91).

² SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 1 e 6.

Para que tenha direito ao ajuizamento de ação renovatória, se faz necessária a observância e comprovação de alguns requisitos pelo locatário, todos eles estabelecidos pela Lei 8.245/91.

Preenchidos tais requisitos, os quais mais adiante serão individualmente estudados, o contrato de locação deverá (dever e não faculdade) ser renovado, independentemente da concordância do locador, e sem o pagamento de qualquer quantia, pelo inquilino, para obter a renovação do contrato.

Como será estudado adiante, a ação renovatória, ao mesmo tempo em que resguarda os direitos do locatário, não deixa também de resguardar os direitos do locador, pois além de exigir do locatário o cumprimento de diversos requisitos para que faça jus à renovação compulsória, prevê a Lei n. 8.241/91 o direito de retomada do imóvel pelo locador, em determinadas hipóteses, todas elas abordadas nos próximos capítulos.

Dependendo das circunstâncias do caso concreto, a ação renovatória poderá ser extinta, sem resolução do mérito, julgada procedente ou improcedente, advindo da sentença diferentes aspectos e consequências, todos eles também objeto do presente trabalho.

Enfim, diante das peculiaridades e especificidades concernentes às ações renovatórias, o presente estudo tem por escopo fazer uma exposição dos seus principais aspectos processuais, discorrendo sobre os seus regramentos, requisitos, destacando algumas das questões controversas que surgem no curso de tais ações, bem como as posições jurisprudenciais, doutrinárias e apontamentos acerca de determinados temas relacionados ao assunto.

1. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Em 1934, considerando basicamente a necessidade de disciplinar as relações entre proprietários e inquilinos, no tocante aos estabelecimentos destinados ao comércio, bem como objetivando impedir as “luvas” (cobrança de valores) que o locador usualmente exigia do inquilino como condição para a renovação das locações comerciais, foi editado o Decreto n. 24.150, conhecido como Lei de Luvas, o qual passou a regular as condições e o processo de renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais.

Tal Decreto estabeleceu a proteção ao ponto comercial, cujo conceito será abordado no próximo capítulo, e representou limitação ao direito de propriedade do locador, ao conferir ao comerciante o direito à renovação compulsória da locação do imóvel comercial por meio da “ação de renovamento da locação”, mediante o cumprimento de alguns requisitos.

Após, em outubro de 1991, sobretudo em razão da crise habitacional que se instalara no Brasil nos anos 90, foi editada a Lei n. 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato e atualmente vigente. Em seu artigo 90, I, a Lei do Inquilinato revogou expressamente o Decreto n. 24.150.

As locações urbanas, dentre elas as locações urbanas de imóveis não residenciais, bem como as ações renovatórias, passaram a ser reguladas por tal lei.

Com a entrada em vigor da Lei n. 8.245/91, o direito à renovação foi ampliado para as atividades empresariais, não estando mais restrito aos estabelecimentos comerciais e industriais, como antigamente.

Posteriormente, objetivando atualizar a Lei do Inquilinato e aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano, foi editada em dezembro de 2009 a Lei n. 12.112, que introduziu algumas pequenas alterações no tocante às ações renovatórias, quais sejam, o artigo 71, V e artigo 74, os quais serão abordados no decorrer do presente estudo.

2. FUNDO DE COMÉRCIO/FUNDO EMPRESARIAL

2.1 Conceito

Atualmente, em razão da evolução e expansão das atividades lucrativas em geral, os fundos de comércio são chamados de fundos de empresa ou fundos empresariais, sendo que a expressão “comércio”, embora ainda muito utilizada, não pode ser interpretada de forma estrita, mas sim de forma a englobar diversas atividades lucrativas.

Na dicção do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o fundo de comércio “é concebido modernamente como fundo de empresa, de vez que abrange o conceito de atividade empresarial, como uma universalidade jurídica” (REsp 167443 / RJ, Ministro Relator Vicente Leal, j. 23.06.1998).

Com relação ao conceito de fundo de comércio/fundo de empresa, vale registrar os ensinamentos de Fábio Ulhôa Coelho³:

Estabelecimento empresarial é o conjunto de bens reunidos pelo empresário para a exploração de sua atividade econômica. A proteção jurídica do estabelecimento empresarial visa à preservação do investimento realizado na organização da empresa.

O valor agregado ao estabelecimento é referido, no meio empresarial, pela locução inglesa *goodwill of a trade*, ou simplesmente *goodwill*. No meio jurídico, adota-se ora a expressão “fundo de comércio” (derivada do francês *fonds de commerce*, e cuja tradução mais ajustada seria, na verdade, “fundos de comércio), ora “aviamento” (do italiano *avviamento*) para designar o sobrevalor nascido da atividade organizacional do empresário. Prefiro falar em “fundo de empresa”, tendo em vista que o mesmo fato econômico e suas repercussões jurídicas se verificam na organização de estabelecimento de qualquer atividade empresarial. Registro que não é correto tomar por sinônimos “estabelecimento empresarial” e “fundo de empresa”. Este é um atributo daquele; não são, portanto, a mesma coisa.

Precise-se: o estabelecimento empresarial é o conjunto de bens que o empresário reúne para explorar uma atividade econômica, e o fundo de empresa é o valor agregado ao referido conjunto, em razão da mesma atividade.

O valor agregado ao estabelecimento é conhecido, portanto, como “fundo de comércio” ou, modernamente, “fundo de empresa”.

O artigo 1.142 do Código Civil, por sua vez, define o conceito de estabelecimento, como sendo “todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária”.

O artigo 966 daquele mesmo diploma legal define empresário, como sendo a pessoa que “exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a

³ ULHOA COELHO, Fábio. **Curso de Direito Comercial**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

circulação de bens ou de serviços”, com exceção das atividades decorrentes de profissão de cunho intelectual, de natureza científica, literária ou artística.

Das definições acima é possível depreender que no conceito de estabelecimento empresarial estão englobados não apenas os bens que o integram (bens corpóreos) e o local em que as atividades empresariais são exercidas (ponto empresarial), como também a forma de organização daquelas atividades pelo empresário.

A atividade empresarial desenvolvida diariamente pelo inquilino no local acresce um sobrevalor ao imóvel locado, ou seja, propicia a valorização do imóvel locado.

Daí porque, objetivando coibir abusos e a concorrência desleal, nossa legislação traz em seu bojo dispositivos que conferem proteção ao fundo empresarial, tais como o artigo 1.147 do Código Civil, que impede o alienante do estabelecimento de concorrer com o adquirente, nos cinco anos subsequentes à transferência, e o artigo 51 da Lei n. 8.245/91, que garante a renovação compulsória das locações destinadas à realização das atividades empresariais, se preenchidos alguns requisitos.

Em razão da ampliação do conceito de fundo de comércio para fundo de empresa, é possível afirmar que qualquer empresa que exerça atividade visando ao lucro pode ter direito à ação renovatória, desde que, é claro, preencha os requisitos legais.

2.2. Elementos que integram o conceito de fundo de empresa

Dentre os elementos do estabelecimento empresarial encontram-se os bens corpóreos, ou seja, os bens materiais (ex: mercadorias, móveis, instalações, máquinas) e os bens incorpóreos, ou seja, os bens imateriais que lhe agregam valor.

E o fundo empresarial, justamente, agrega valor ao estabelecimento empresarial. Tal fundo de empresa pertence ao locatário e, por isso, não se confunde com a propriedade do imóvel locado.

Dentre os elementos que integram o conceito de fundo empresarial, podemos destacar:

- Freguesia (clientela): o empresário organiza a sua empresa e exerce as suas atividades com o objetivo precípua de angariar uma clientela, que corresponde às pessoas que frequentam o estabelecimento empresarial, adquirem seus produtos ou utilizam-se de seus serviços.

Fatores como a localização do estabelecimento e a qualidade dos produtos e serviços oferecidos influenciam na formação da clientela.

- Aviamento: configura um atributo do fundo de comércio/fundo de empresa, que representa sua aptidão para gerar lucros⁴. O aviamento, assim, está diretamente relacionado à clientela, pois a sua existência, em maior ou menor grau, implica na geração de lucros. Evidentemente, sem clientela o estabelecimento não poderá gerar lucros.

As condições do mercado, o bom nome empresarial e a capacidade gerencial também são fatores que estão diretamente relacionados ao aviamento.

- Ponto comercial: local físico onde está estabelecida a empresa.

Sobre a definição de ponto comercial, citam-se as lições de Fran Martins⁵ e Rubens Requião⁶, respectivamente:

Colimando o exercício das atividades profissionais, alguns empresários têm necessidade de um local adequado, no qual sejam expostas as suas mercadorias e que lhes possibilite fácil contato com o público. A esse local se chama de ponto comercial, também conhecido por casa de comércio ou estabelecimento comercial.

(...) Depende do gênero de negócio explorado a importância maior ou menor do ponto comercial.

(...) A generalidade dependerá do tipo de negócio; grande importância pode haver onde estará situado o estabelecimento, trazendo vantagens para o empresário. Por tal linha de pensar, assume valor patrimonial destacado pela localização, fazendo com que, no acervo do empresário, figure como um dos elementos mais valiosos. Muitas vezes a quantidade e a qualidade das mercadorias expostas ficam superadas diante das vantagens oferecidas. Um bom ponto dá ao empresário a possibilidade de realizar maior número de transações, e, conseqüentemente, de auferir lucro acentuado.

(...) Entendemos por ponto o lugar do comércio, em determinado espaço, em uma cidade, por exemplo, ou na beira de uma estrada, em que está situado o estabelecimento comercial, e para o qual se dirige a clientela. O ponto, portanto, surge ou da localização da propriedade imóvel do empresário, acrescentando-lhe o valor, ou do contrato de locação do imóvel pertencente a terceiro. Nesse caso, o ponto se destaca nitidamente da propriedade, pois pertence ao empresário locatário, e constitui um bem incorporado do estabelecimento (...).

Sobre o assunto, por fim, muito esclarecedores são os ensinamentos de Fábio Ulhoa Coelho⁷:

O ponto - também chamado de propriedade comercial' — é o local em que o empresário se estabelece. E um dos fatores decisivos para o sucesso do seu empreendimento. Por essa razão, o interesse voltado à permanência do ponto é prestigiado pelo direito. Não apenas porque a mudança do estabelecimento empresarial costuma trazer transtornos, despesas, suspensão da atividade, perda de tempo, mas principalmente porque pode acarretar prejuízos ou redução do faturamento em função da nova localização, o empresário tem interesse em manter o seu negócio no local em que se encontra. Claro que, por vezes, a mudança pode se revelar um fator

⁴ ULHOA COELHO, Fabio. **Op. cit.**

⁵ MARTINS, Fran. **Curso de Direito Comercial**. 35. ed. Forense, p. 352/353.

⁶ REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. 30. ed. São Paulo, Saraiva, p. 341.

⁷ COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito comercial: direito da empresa**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 104/105.

de crescimento da atividade econômica explorada, mas isto cabe ao empresário dimensionar. Se ele considera mais útil ao negócio permanecer no local em que se encontra estabelecido, este seu interesse é legítimo e goza de tutela jurídica. Proponho denominar-se direito de inerência ao ponto o interesse, juridicamente protegido, do empresário relativo à permanência de sua atividade no local onde se encontra estabelecido.

2.3. Necessidade de proteção jurídica ao fundo empresarial

Muitos dos empreendedores que pretendem implantar um negócio não possuem capital suficiente para fazê-lo, mediante a aquisição do imóvel necessário para o desempenho de suas atividades (comerciais, industriais ou empresariais), motivo pelo qual acabam optando por locá-lo.

No Brasil, como é notório, o início de uma atividade empresarial demanda investimentos de grande monta, que, somados a enormes despesas tributárias e trabalhistas, em inúmeras hipóteses torna inviável a aquisição do imóvel em que se pretende instalar o estabelecimento empresarial.

Portanto, a locação imobiliária, sem dúvida, é fator que contribui significativamente para o desenvolvimento das atividades econômicas.

Daí porque, nos casos de locações urbanas não residenciais, de imóveis destinados a comércios, indústrias e sociedades civis com fins lucrativos, o legislador entendeu por bem restringir o direito de propriedade do locador, conferindo ao locatário o direito à renovação compulsória da locação, preenchidos determinados requisitos.

Se assim não fosse, os empresários não veriam protegido juridicamente os investimentos realizados para a organização da empresa, tampouco teriam estabilidade ou segurança jurídica para o desempenho de suas atividades.

Ora, como já aludido, o exercício da atividade empresarial pelo inquilino agrega valor ao imóvel locado, o que passou a acarretar no abuso de direito por parte dos locadores que, aproveitando-se da situação, comumente exigiam quantias vultosas como condição para a renovação da locação – as denominadas luvas. E o inquilino acabava se sujeitando ao pagamento das quantias exigidas, caso contrário perdia o seu ponto comercial.

Nesse contexto, surgiram as ações renovatórias, como um mecanismo de proteção ao fundo de empresa.

E esta proteção se revela mesmo imprescindível, de forma a evitar prejuízos ao desenvolvimento das atividades econômicas e o enriquecimento injustificado dos proprietários dos imóveis, em patente prejuízo dos seus inquilinos.

Como visto, o ponto empresarial é de suma importância ao desenvolvimento do negócio, sendo um dos fatores responsáveis pelo seu sucesso ou insucesso. Por óbvio, a alteração do local de um estabelecimento pode trazer diversas implicações e prejuízos, decorrentes da eventual desvalorização do fundo empresarial, perda de clientela, etc.

Assim, além de evitar o abuso de direito e o enriquecimento injustificado do locador, a ação renovatória, ao proteger o fundo de empresa, protege também os investimentos realizados pelo inquilino para a instalação e desenvolvimento de suas atividades, bem como lhe confere estabilidade e segurança jurídica para a continuidade e desenvolvimento de sua atividade empresarial no local.

É plenamente justificado, em razão dos apontamentos acima, o direito do locatário de inerência ao ponto, direito este que poderá ser exercido por meio do ajuizamento de ação renovatória.

Acerca do tema, aduz Maria Helena Diniz⁸:

O fundo de comércio, representado pela clientela, tem sido considerado pela nossa jurisprudência como uma universalidade jurídica, pois, com a propositura da renovatória, o comerciante, desde que haja exploração da atividade empresarial, pretende renovar a locação para garantir a estabilidade no local por mais cinco anos. O fundo de comércio seria uma propriedade imaterial, que irá entrecocar-se com a propriedade do prédio locado. Para Ripert, o fundo de comércio é uma propriedade incorpórea, consistente no direito à clientela que é vinculado ao imóvel pelos elementos destinados à sua exploração. Há uma proteção à clientela. (...)

A norma procura a proteção do inquilino comerciante ou industrial, obstando a que o locador tire proveito da valorização do imóvel locado, oriunda de exercício contínuo de atividade empresarial do locatário. É essa plus valia ao prédio do locador que leva à tutela jurídica do ponto de comércio, evitando o enriquecimento injusto do senhorio, protegendo o titular do fundo de comércio, isto é, o inquilino-comerciante, dando-lhe estabilidade, levando em conta a clientela angariada pelo seu trabalho. Se o locatário comerciante, que se esforçou no estabelecimento instalado no prédio locado para organizar a clientela, pela proibição de sua conduta, pelos seus bons produtos, não tivesse direito à renovatória, destruir-se-ia o ponto que criou. A segurança da atividade empresarial dependerá da continuidade da exploração negocial no mesmo local.

Também conforme forma de proteção ao fundo de empresa, o artigo 43, I, da Lei do Inquilinato, dispõe que a exigência de “luvas” constitui contravenção penal, “punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário”.

Acerca da cobrança de luvas, vale mencionar que a Lei de Luvas a proibiu apenas quando imposta como condição para a renovação da locação, inexistindo proibição da sua cobrança quando da celebração do contrato inicial da locação.

⁸ DINIZ, Maria Helena. **Op. cit.** p. 207-208.

Neste sentido, é a jurisprudência: TJ/SP, apelação n. 992.08.065131-2, Relator Desembargador Antônio Benedito Ribeiro Pinto, j. 30-09-2010; TJ/MG, apelação n. 2.0000.00.516329-7/000, Relator Desembargador Alvimar Ávila, j. 24-08-2005; STJ, Resp 406934/RJ, Relator Ministro Felix Fisher, j. 26/03/2002; STJ, Resp 1.003.581/RJ, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, j. 04.12.08.

Por fim, conforme será estudado mais adiante, em determinadas hipóteses legais o direito de propriedade do locador poderá prevalecer sobre o direito do locatário de inerência ao ponto, mas a Lei do Inquilinato também conferiu tratamento à questão, inclusive prevendo o pagamento de indenização ao inquilino em algumas situações, sendo tal indenização mais um mecanismo de proteção ao fundo empresarial.

2.4. Abrangência e extensão do fundo empresarial

O fundo de empresa, na concepção moderna, se estende aos diversos imóveis que compõem um complexo empresarial.

Atualmente, a jurisprudência tem reconhecido que o conceito de estabelecimento empresarial é abrangente, englobando os prédios utilizados pelo empresário para o desenvolvimento de suas atividades, decorrendo daí os denominados fundos empresariais atípicos, como, por exemplo, os imóveis locados por uma empresa para o depósito de seus produtos.

Há julgados reconhecendo, por exemplo, que as empresas para transporte de passageiros têm direito à ação renovatória, com relação aos imóveis locados e onde se encontram instalados seus escritórios. O fundamento para tanto é o de que, tais locais, em conjunto com aqueles destinados à venda de passagens, formam seu complexo empresarial, merecendo igualmente proteção jurídica. Neste sentido: TJ/SC, apelação cível n. 34.840, Relator Desembargador Gaspar Rubik, j. 06-06-1991.

A jurisprudência reconhece, também, o cabimento da ação renovatória nos casos em que o imóvel locado é utilizado pelo empresário como depósito. No tocante a este ponto, no caso concreto avalia-se, sobretudo, se o depósito é fundamental para as atividades empresariais exercidas pelo locatário, pois em caso positivo entende-se que tal depósito representa uma extensão do fundo de empresa, sendo cabível a ação renovatória.

Neste sentido, leciona Sylvio Capanema⁹, ao opinar pelo cabimento da ação renovatória, “desde que a prova produzida revele, extreme de dúvidas, que o depósito é indispensável ao desenvolvimento da atividade comercial do locatário, exercida em outro local, próximo ou distante”.

Referido doutrinador entende, sobre o tema, que na hipótese mencionada anteriormente o depósito seria um prolongamento natural e necessário do estabelecimento empresarial, a ele se estendendo a proteção ao fundo empresarial.

Ainda no que se relaciona às questões acima, argumenta-se que, mesmo que os imóveis locados sejam destinados a abrigar os escritórios comerciais de uma empresa, não se praticando em tais locais atos de mercancia, mas sendo os mesmos utilizados para a realização das atividades que integram o fundo empresarial, cabível será a ação renovatória. Isto porque, os escritórios comerciais ou depósitos das empresas integram seu complexo empresarial e, conseqüentemente, seu fundo de comércio. Além disso, o conceito de estabelecimento empresarial não se restringe ao local de vendas ou ao local aberto ao público, mas sim a todos os imóveis que integram o complexo empresarial do negociante. Neste sentido: TJ/SP, apelação n. 0104641-49.2008.8.26.0005, Desembargador Relator Marcondes D'Angelo, j. 30-01-2013 e TJ/SP, AI n. 638.258-00/5, j. 13-06-2000.

No mesmo sentido, lecionam J. Nascimento Franco e Niske Gondo¹⁰:

"o depósito destinado à guarda do estoque da locatária notadamente quando as partes convencionam submeter a locação ao regime da Lei de Luvas, dado que a questão de se tratar de depósito fechado não impede que a locação se integre no fundo de comércio da locatária, principalmente quando sua localização o torna conhecido da freguesia, o mesmo ocorrendo com os prédios que, embora não contíguos ao estabelecimento principal, são utilizados nas atividades que integram o fundo de comércio pois, segundo decidido pelo TACív-SP na ap. civ. n. 149.006, 'o fundo de comércio não se resume ao local ou ponto em que são realizadas as vendas, mas se estende e se prolonga a todos os prédios que constituem o complexo empresarial do negociante' (RJTA 78/2531)".

Outro exemplo é o reconhecimento, pela jurisprudência, do direito ao exercício da ação renovatória pelas operadoras de telefonia móvel, com relação aos imóveis locados pelas mesmas para a instalação de suas estações de telecomunicações, as quais são as responsáveis por prover a cobertura dos serviços nas regiões em que instaladas e arredores.

⁹ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 9 ed. Rio de Janeiro: Gen: Forense, 2014.

¹⁰ NASCIMENTO FRANCO; GONDO, Niske. **Ação renovatória e ação revisional de aluguel**. São Paulo:Revista dos Tribunais, 1987.

Em tais hipóteses, argumenta-se que a instalação das antenas em diversos pontos com a finalidade de transmissão de sinais é primordial ao desenvolvimento das atividades prestadas pelas operadoras de telefonia móvel, por isso os locais em que instaladas tais antenas seriam abrangidos pela proteção que a lei confere aos fundos empresariais.

Tal controvérsia ainda não foi pacificada pela jurisprudência.

Há quem argumente que as estações rádio-base integram o fundo de comércio das operadoras de telefonia celular, pois são elas que permitem a transmissão de sinais e, de acordo com o local em que são instaladas, ampliam a área de cobertura e permitem às operadoras beneficiarem os seus clientes, tornando-as mais atrativas no mercado.

Dessa forma, a locação da área para a instalação de estações rádio-base faria parte do sobrevalor nascido da atividade organizacional do empresário. Neste sentido, diversos são os julgados proferidos pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: apelação n. 0001263-29.2009.8.26.0624, Desembargadora Relatora Rosa Maria de Andrade Nery, j. 17-03-2014; apelação n. 0107002-36.2008.8.26.0006, Desembargador Relator Adilson de Araujo, j. 26-11-2013; apelação n. 9078192-13.2008.8.26.0000, Desembargador Relator Francisco Thomaz, j. 02-02-2011.

Por outro lado, parte da jurisprudência entende que as operadoras não fazem jus à ação renovatória, com relação aos imóveis em que localizadas as suas estações, mormente porque a mudança de localização não prejudica a manutenção dos consumidores que utilizam os seus serviços. Neste sentido, também são inúmeros os julgados proferidos pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: apelação n. 0058632-18.2007.8.26.0602, Desembargador Relator Gilberto Leme, j. 03-08-2015; apelação n. 992.09.050026-0, j. 15-12-2-10; apelação n. 0010567-69.2009.8.26.0586, Desembargadora Relatora Marcia Tessitore, j. 10-04-2013.

Por fim, vale tecer alguns apontamentos no tocante aos profissionais liberais.

Acerca da questão, prevalece o entendimento no sentido de que a ação renovatória não se aplica às atividades exercidas pelos profissionais liberais individualmente. Assim, para que façam jus à renovação compulsória, é necessário que os profissionais liberais constituam uma sociedade civil com fins lucrativos.

Ou seja, a não ser que se organizem sob a forma de sociedades civis, a proteção do fundo de empresa não alcançará os escritórios mantidos por profissionais liberais¹¹.

¹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 161.

3. LEGITIMIDADE

3.1. Legitimidade Ativa

Tem legitimidade para a propositura da ação renovatória, mediante o cumprimento dos requisitos legalmente estabelecidos (que serão estudados adiante), aquele que figura como locatário nas locações não residenciais, detentor do fundo de empresa existente no imóvel locado, aí incluídos os locatários de imóveis (i) destinados ao comércio, pessoa física ou jurídica e (ii) destinados às indústrias e sociedades civis com fim lucrativo (artigo 51, *caput* e §4º).

Nos termos do artigo 51, §1º, da Lei n. 8245/91, também são legítimos para o ajuizamento da ação renovatória o cessionário, o sucessor da locação e o sublocatário (de parte do imóvel ou do imóvel total), com a ressalva de que, no caso de sublocação total do imóvel, somente o sublocatário terá legitimidade para a propositura. Isto porque, se o locatário-sublocador sublocou totalmente o imóvel, não terá o mesmo estabelecimento comercial a proteger. Nesta hipótese, será do sublocatário o fundo de comércio, e não do sublocador.

Segundo Alfredo Buzaid, se constituída entre locador e locatário a relação locatícia é simples, e se constituída entre locatário e novo inquilino, mediante sublocação, será múltipla¹².

A cessão e a sublocação, conforme determinação contida no artigo 13, da Lei do Inquilinato, dependem de anuência prévia e escrita do locador. Se não for comprovada a referida anuência, o cessionário e o sublocatário não terão legitimidade para o ajuizamento da ação renovatória.

Devidamente notificado, o locador tem o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição à cessão ou sublocação. Se dentro do prazo legalmente estabelecido o locador não o fizer, presume-se o seu consentimento.

Não se exige que a notificação seja enviada pela via judicial, bastando que seja por meio idôneo, tal qual o envio de notificação extrajudicial via cartório de títulos e documentos.

Ou seja, embora a Lei do Inquilinato exija a anuência prévia e escrita do locador para eventual cessão ou sublocação, é possível afirmar que o locatário pode ceder ou sublocar o

¹² BUZAID, Alfredo. **Da ação renovatória**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

imóvel, mesmo sem o consentimento daquele, desde que o locatário tenha notificado o locador por escrito, e ele não manifeste oposição no prazo de trinta dias.

No tocante à diferença entre cessão e sublocação, Maria Helena Diniz¹³ leciona que na sublocação permanece a existir a relação original locador-locatário, sendo que este permanece o responsável pelo cumprimento das obrigações que contraiu junto ao locatário. O locatário concede ao sublocatário o gozo parcial ou total da coisa locada, mediante um novo contrato de locação.

Já na cessão, o cessionário assume a posição contratual do cedente – todos os direitos e obrigações do cedente transmitir-se-ão para o cessionário, ou seja, a relação original locador-locatário não subsistirá, dando lugar a uma nova relação, entre o locador e o cessionário.

Em qualquer hipótese, cessão, sucessão ou sublocação, é necessário que haja a continuidade do estabelecimento empresarial. Se o cessionário ou sucessor vier a interromper a atividade empresarial anteriormente exercida no estabelecimento, não obtendo o triênio explorativo ininterrupto, não terá legitimidade ativa para ajuizar a ação renovatória¹⁴.

Importante se faz a distinção entre a cessão do contrato de locação e a cessão do fundo de comércio e estabelecimento.

A cessão do fundo de comércio por meio da compra e venda do estabelecimento empresarial é denominada trespasse. O objeto da venda é o complexo de bens corpóreos e incorpóreos, envolvidos com a exploração de uma atividade empresarial¹⁵.

Com a transferência do estabelecimento, o adquirente ficará sub-rogado nos contratos estipulados para a exploração do estabelecimento (artigo 1.148 do Código Civil), inclusive o contrato de locação, se locado o imóvel for.

Para a hipótese de cessão do fundo de comércio, parte da doutrina entende ser desnecessária a anuência prévia e escrita do locador, sob a justificativa de que o estabelecimento e fundo empresarial pertencem ao locatário, o qual não pode ser inibido de dispor o que é seu.

Como ensina Sylvio Capanema¹⁶, “condicionar a cessão do estabelecimento à prévia e expressa autorização do locador, traduziria insuportável desrespeito ao direito de dispor, que é uma das faculdades atribuídas ao domínio”.

¹³ DINIZ, Maria Helena. **Op. cit.** p. 115 e 118.

¹⁴ NASCIMENTO FRANCO; GONDO, Niske. **Op. cit.** p. 107.

¹⁵ COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito comercial: direito da empresa**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 118 e 11.

¹⁶ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **Op. cit.** p. 85 e 86.

A jurisprudência também diverge sobre a questão, ou seja, acerca da necessidade de autorização prévia do locador, para a hipótese de cessão do fundo de comércio.

Entendendo pela necessidade de autorização prévia, a título de exemplo, vale citar os seguintes julgados: STJ, REsp n. 1.202.077-MS, Relator Ministro VASCO DELLA GIUSTINA, j. 10-03-2011; TJ/SP Apelação n. 0052372-05.2008.8.26.0564, Desembargador Relator Vanderci Álvares, j. 24-04-2013; TJ/SP, Apelação n. 0116920-05.2010.8.26.0100, Desembargador Relator Alfredo Attié j. 10-04-2013.

Para a corrente que exige o consentimento prévio, inexistindo tal consentimento, entende-se que o cessionário não tem legitimidade para o ajuizamento da ação renovatória.

No sentido de que a transferência do estabelecimento independe da anuência do locador, pois a exigência de anuência constituiria abstenção do direito do locatário de dispor do fundo de comércio, inviabilizando a transferência do ponto comercial, cita-se como exemplos: TJ/SP, Apelação n. 0003075-31.2000.8.26.0072, Desembargador Relator Gilberto Leme, j. 29-01-2013 e TJ/MS, Apelação n. 2008.004640-2/0000-00, j. 23-02-2010.

Para a corrente doutrinária e jurisprudencial majoritárias, o requisito da concordância do locador é uma vedação ao empresário-locatário de dispor livremente de seu próprio patrimônio, conjugado no estabelecimento empresarial. Assim sendo, a cessão do negócio não poderia ficar a mercê de autorização do locador, mas a concordância do mesmo somente poderá ser dispensada quando o imóvel locado vier a ser utilizado para a exploração da mesma atividade empresarial exercida pelo locatário, visto que, como se está transferindo ao cessionário o ponto empresarial e o estabelecimento como um todo, via de regra, caberá uma destinação comum, ou seja, para exploração de uma mesma atividade.

Finalmente, importante destacar que a teor da Súmula n. 411 do Supremo Tribunal Federal, o locatário que está autorizado a ceder a locação, poderá também sublocar o imóvel. A justificativa é a de que na cessão o cessionário fica sub-rogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação, ao passo que o locatário se desvincula da locação (a relação passa a ser entre o cessionário e o locador), enquanto na sublocação tal não ocorre, já que o locatário permanece vinculado à locação, respondendo por todas as obrigações assumidas perante o locador.

Assim, se o locatário estiver autorizado a ceder a locação, sendo que com a cessão ele se desvinculará da locação, não haveria óbice à sublocação, pois nesta ele permanece vinculado à locação.

Por fim, ainda no tocante à legitimidade ativa para as ações renovatórias, se o locatário fizer parte de uma sociedade, mediante autorização expressa constante no contrato de locação,

referida sociedade poderá utilizar o imóvel para a consecução de suas atividades empresariais. É possível, neste caso, que o fundo de empresa passe a pertencer à sociedade da qual o locatário faz parte.

Para esta hipótese, então, terão legitimidade para a propositura de ação renovatória tanto o locatário quanto a sociedade, independentemente daquele, nos termos do artigo 51, §2º, da Lei do Inquilinato.

3.2. Legitimidade Passiva

No tocante à legitimidade passiva, caso a demanda seja proposta pelo sublocatário, deverão figurar como réus, na condição de litisconsortes, tanto o sublocador quanto o locador originário, salvo se o sublocador dispuser de prazo que lhe permita renovar a sublocação (artigo 71, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91).

Portanto, quem tem legitimidade para figurar no polo passivo das ações renovatórias é o locador, e, em caso de sublocação, o locador e o sublocador, em litisconsórcio passivo, observada a ressalva acima.

Vale anotar que nos termos do artigo 10 da Lei do Inquilinato, para o caso de falecimento do locador a locação transmite-se aos herdeiros, os quais, portanto, também terão legitimidade passiva, se esta for a hipótese (morte do locador).

Até que haja a partilha dos bens, o espólio (representado pelo inventariante) substituirá o locador. Após a partilha, o herdeiro a quem couber o imóvel passará a figurar como locador.

Finalmente, vale consignar que havendo no contrato de locação mais de um locador ou mais de um locatário, todos eles deverão figurar no polo passivo ou no polo ativo, respectivamente, da ação renovatória.

4. REGRAS E REQUISITOS PARA O AJUIZAMENTO E PROCESSAMENTO DAS AÇÕES RENOVATÓRIAS

4.1. Disposições gerais

O artigo 58 da Lei do Inquilinato estabelece os procedimentos gerais das ações de despejo, consignação em pagamento, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, estas objeto do presente estudo.

Tais procedimentos gerais são os seguintes:

A) Processamento das ações durante as férias forenses.

Os prazos processuais e materiais continuam fluindo durante o período do recesso forense.

B) O foro competente para o conhecimento, processamento e julgamento das ações será o foro do lugar da situação do imóvel.

É permitido, contudo, que as partes incluam no contrato de locação foro de eleição (aquele escolhido pelos contratantes e constante no contrato de locação), inexistindo qualquer óbice de que as partes estabeleçam foro de eleição diverso do foro de situação do imóvel.

Se no contrato de locação constar foro de eleição diverso do foro do lugar da situação do imóvel, e o inquilino ajuizar a ação renovatória no foro da situação do imóvel, o juiz não poderá, de ofício, determinar a redistribuição da ação para o foro eleito. Isto porque, trata-se de incompetência relativa, cuja arguição deve ser realizada pelo réu, mediante a apresentação de exceção de incompetência.

Nos termos da Súmula n. 33 do Superior Tribunal de Justiça, “A incompetência relativa não pode ser declarada de ofício”.

Por outro lado, nas comarcas das capitais, onde haja divisão entre os foros centrais e os foros regionais, deverá ser observada tal divisão de competências para a propositura da ação renovatória.

Caso não seja observada a divisão de competências em questão, o juiz de ofício deverá determinar a redistribuição, por se tratar de competência funcional e, assim, de natureza absoluta¹⁷.

C) O valor da causa deve corresponder a doze meses do valor do aluguel.

Para tanto, deverá ser considerado o valor do aluguel vigente na data da propositura da ação.

D) A citação, intimação ou notificação poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento.

Em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, poderá também ser realizada por telex ou fac-símile. Caso necessário, poderá ser realizada pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

Já há algum tempo, a regra geral tem sido a citação postal (por meio de carta de citação com aviso de recebimento), em razão da determinação contida no artigo 222 do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei n. 8.710/93.

Anteriormente, a citação, intimação ou notificação postal, somente eram admitidas para as ações renovatórias se constasse tal autorização no contrato de locação, mas a partir da edição da Lei n. 8.710/93 estabeleceu-se a citação postal como regra geral, para qualquer Comarca do país (com exceção de algumas hipóteses estipuladas no próprio artigo 222 do Código de Processo Civil), motivo pelo qual tal modalidade de citação passou a prescindir de autorização.

E) As apelações terão efeito meramente devolutivo.

A sentença que julga a ação renovatória comporta execução provisória no que diz respeito à cobrança de eventuais diferenças de aluguel. No que diz respeito à desocupação do imóvel pelo inquilino, há divergência doutrinária e jurisprudencial, conforme será abordado em tópico próprio, no tocante à possibilidade, ou não, de execução provisória do julgado.

¹⁷ SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Op. cit.** p. 363.

F) O processamento das ações renovatórias é regulado pela Lei nº. 8.245/91, com aplicação subsidiária do Civil e do Código de Processo Civil.

Se a Lei n. 8.245/91 for omissa no que tange a determinado assunto, não apenas o Código Civil e Código de Processo Civil deverão ser aplicados, mas sim toda a legislação que não lhe seja contrária.

4.2. Disposições específicas

Sem o preenchimento de alguns requisitos, não se revela possível o ajuizamento de ação renovatória.

Tais requisitos foram expressamente previstos pela Lei do Inquilinato:

A) Contrato de locação celebrado por escrito (artigo 51, I, da Lei n. 8.245/91).

Em regra, não se exige a forma escrita para os contratos de locação, não havendo óbice à celebração de contrato de locação verbal. Porém, para as hipóteses de contratos que não sejam escritos não se revela possível o ajuizamento de ação renovatória, ante a exigência contida no artigo 51, I, da Lei n. 8.245/91.

B) Contrato de locação celebrado por prazo determinado (artigo 51, I, da Lei n. 8.245/91).

Com relação ao prazo de vigência dos contratos de locação, é possível a sua vigência por prazo indeterminado. Todavia, para esta hipótese a lei afastou a possibilidade de ação renovatória.

C) Prazo de vigência do contrato a renovar (artigo 51, II, da Lei n. 8.245/91).

Para que o inquilino tenha direito ao ajuizamento de ação renovatória a Lei do Inquilinato exige que o prazo mínimo do contrato a renovar seja de cinco anos.

É possível, também, para a hipótese de locações sucessivas com prazo inferior a cinco anos cada, que o prazo dos contratos sejam somados para se alcançar o total de cinco anos, mas, para tanto, não poderá haver intervalo entre os contratos.

Além disso, é necessário que todos os contratos sejam escritos e por prazo determinado, o que impede período de locação verbal entre dois contratos, ou que um dos contratos tenha vigorado por prazo indeterminado, durante certo lapso temporal.

Acerca da questão, dispõe a Súmula n. 482 do Supremo Tribunal Federal que se o locatário não for sucessor ou cessionário do que o procedeu na locação, não pode somar os prazos concedidos ao locatário anterior, para pedir a renovação do contrato.

Ou seja, em se tratando de locatários diversos, que não sejam cessionários ou sucessores do antigo inquilino, não será possível somar os prazos dos contratos anteriores para o fim de se alcançar o total de cinco anos.

Portanto, da análise dos requisitos acima, extrai-se ser impossível a renovação compulsória de contratos verbais, por tempo indeterminado, ou menor de cinco anos¹⁸, embora a jurisprudência admita pequeno interregno entre os dois contratos escritos, desde que não haja interrupção significativa entre eles e desde que haja a continuidade da locação do imóvel e do exercício da mesma atividade (REsp n. 9.112-PA, Relator Ministro ATHOS CARNEIRO, j. 14-05-1991).

Sobre o assunto, Sylvio Capanema¹⁹ leciona que a referência que a Lei 8.245/91 faz à “soma dos prazos ininterruptos” não pode ser interpretada com rigor formal excessivo:

Se não houve solução de continuidade na ocupação do imóvel, se o aluguel continuou sendo pago, se a atividade comercial permaneceu a mesma, assim como as partes contratantes, os pequenos intervalos entre os sucessivos contratos não poderão inibir a ação renovatória, ainda mais quando convencido o juiz de que o seu propósito era fraudar os objetivos da lei.

(...)

Esse lapso temporal entre os contratos, capaz de afastar a renovatória, deve ser aferido com cautela, de acordo com o prudente arbítrio do juiz, em conjunto com outras circunstâncias de fato, e considerando-se, acima de tudo, a verdadeira intenção das partes.

D) Exploração do mesmo ramo empresarial (artigo 51, III, da Lei n. 8.245/91).

Exploração pelo locatário do mesmo ramo empresarial (espécie de atividade a que o inquilino se dedica) pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, quando do ajuizamento da ação. Ou seja, O prazo mínimo de três anos deverá completar-se até o ajuizamento da ação.

Justamente neste requisito é que reside a proteção ao fundo de empresa.

¹⁸ BUZAID, Alfredo. **Op. cit.**

¹⁹ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **Op. cit.** p. 213.

Não há óbice de que o locatário amplie suas atividades empresariais no local, desde que mantenha a mesma atividade (há três anos, no mínimo) e acrescente outras acessórias, sem descaracterizar a primeira.

Isto porque, se houver a substituição da atividade empresarial anteriormente exercida por outro ramo de comércio, antes de três anos do ajuizamento da ação, o requisito acima não restará preenchido, já que a Lei do Inquilinato exige expressamente que **o mesmo ramo** esteja sendo explorado pelo prazo **mínimo** de três anos.

E nem faria sentido que fosse diferente, já que o objetivo da norma é justamente a proteção ao fundo de comércio, o qual, evidentemente, resta consolidado apenas após certo lapso temporal.

Acerca da questão, entende-se que antes de três anos não é possível presumir a formação de fundo de comércio e clientela, o que somente ocorre após muito trabalho, tempo e investimentos.

Quanto à exigência de que o prazo de três anos seja ininterrupto, vale esclarecer que curtos espaços de tempo para a realização de reforma, ou curtos espaços de tempo em que o estabelecimento tenha permanecido fechado (por motivo de luto ou greve, por exemplo), não podem ser considerados como interrupção da atividade exercida no local, de forma a obstar o direito do locatário à ação renovatória.

E) Prazo para a propositura (artigo 51, §5º, da Lei n. 8.245/91).

É necessário que o inquilino observe o prazo legal para a propositura da ação renovatória, sob pena de decair do direito ao seu exercício. Nos termos do artigo 51, §5º, da Lei n. 8.245/91, a ação renovatória somente poderá ser proposta no interregno de um ano, no máximo, ou até seis meses, no mínimo, antes do término do período de vigência do contrato que se pretende renovar.

Trata-se, portanto, de prazo decadencial, insuscetível de prorrogação, interrupção ou suspensão. Assim, se o último dia para a propositura da ação cair em dia em que não haja expediente forense, o prazo não será prorrogado para o primeiro dia útil seguinte, devendo o locatário distribuir a ação na véspera.

Em razão do prazo decadencial para o ajuizamento das renovatórias, é possível que no curso de uma ação seja necessária a propositura de nova ação renovatória. Por exemplo, se proposta uma ação renovatória objetivando a renovação da locação de 01.07.2015 a 01.07.2020, é possível que até 01.01.2020 tal ação ainda esteja em curso.

Se ao final, a ação for julgada procedente, o contrato terá sido renovado até 01.07.2020 (segundo período de vigência contratual). Ao final de tal segundo período, o locatário pode pretender nova renovação, mas para tanto ele deverá ajuizar a competente ação renovatória no prazo determinado em lei, qual seja, entre um ano e seis meses antes do término do período de vigência do contrato que se pretende renovar: no exemplo citado, portanto, entre 01.07.2019 e 01.01.2020, quando ainda em curso a ação renovatória anterior.

Dessa forma, no exemplo citado, o locatário deverá ajuizar a nova ação renovatória enquanto em curso a ação anterior, considerando que no limite do prazo para a propositura da nova ação a renovatória anterior ainda estava em trâmite.

A nova demanda deverá ser proposta perante o Juízo da causa anterior, pois haverá conexão entre as demandas, em razão da identidade da causa de pedir (artigo 103 do Código de Processo Civil). Além disso, alguns atos processuais da demanda anterior poderão ser aproveitados.

Também no tocante ao prazo decadencial, vale asseverar o entendimento de que basta o ajuizamento da ação renovatória dentro do prazo previsto pelo artigo 51, §5º, da Lei n. 8.245/91, para obstar a decadência, não se exigindo a citação do réu dentro daquele mesmo prazo.

Anteriormente tal questão era bastante controvertida, mas depois se firmou o entendimento neste sentido, sobretudo em razão da disposição contida no artigo 219, §2º, do Código de Processo Civil, que dispõe que a parte não pode ser prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário.

Inclusive, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n. 106 versando sobre a questão²⁰.

Cabe à parte, no entanto, adotar todas as providências que lhe competem a fim de que o réu possa ser citado em prazo razoável.

Em razão do prazo decadencial para a propositura de ação renovatória, em diversos casos o locatário se vê obrigado ao ajuizamento da demanda, enquanto está em tratativas amigáveis com o locador justamente para a renovação da locação.

Isto porque, até que as negociações sejam efetivamente concluídas, o contrato de locação não restará renovado. E se até seis meses antes do término de vigência contratual as partes permanecem negociando a renovação, ao inquilino que pretende renovar o contrato não

²⁰ Súmula 106. Proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da justiça, não justifica o acolhimento de prescrição ou decadência.

resta alternativa que não a propositura da ação renovatória, pois se não o fizer e, após, não chegar a um consenso com o locador, terá decaído do seu direito.

F) Cumprimento das obrigações e quitação dos impostos e taxas (artigo 71, II e III, da Lei 8.245/91).

Cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, quitação de todos os impostos e taxas a cargo do locatário e respectiva prova do cumprimento. Se o locatário cometeu alguma infração legal ou contratual, poderá o locador arguir o descumprimento de tal requisito.

Conforme leciona Silvio Rodrigues “quando o inquilino é impontual, seria injusto impô-lo ao locador, que não é obrigado a aceitar os incômodos derivados da impontualidade”²¹.

A jurisprudência reconhece que a não contratação de seguro contra incêndio deve ser considerada falta grave (STJ, Resp 622239/SP, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, j. 10-03-1998).

Se a infração cometida for considerada leve, como por exemplo, a existência de poucos atrasos em extenso período de locação, a renovação compulsória poderá ser acolhida. Neste sentido: apelação n. 545521-00/2, TJ/SP, j. 05-04-1999; AI n. 517.246, TJ/SP, j. 26-01-1998.

Caberá ao juiz, no caso concreto, avaliar a gravidade e o peso da falta cometida; a sua repercussão; a existência de prejuízos ao locador decorrentes de tal falta; os interesses relacionados à demanda, sobretudo o fundo de comércio existente; o comportamento das partes desde o início da relação locatícia; até mesmo a existência de má-fé por alguma das partes, enfim, todas as circunstâncias envolvidas, a fim de obstar, ou não, a renovação compulsória.

Importante destacar, acerca do tema, a teoria do adimplemento substancial, a qual encontra respaldo nos princípios da boa fé objetiva e função social dos contratos. Segundo a referida teoria, devem ser analisadas as obrigações pactuadas e se elas foram cumpridas em seus pontos relevantes. Detectado eventual descumprimento, impõe-se analisar o seu grau e as circunstâncias fáticas envolvidas, e não o inadimplemento por si só.

²¹ RODRIGUES, Silvio. **Da locação predial**. São Paulo: Saraiva, 1979. p. 127.

G) Proposta para a renovação da locação (artigo 71, IV, da Lei 8.245/91).

Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.

H) Indicação de fiador (artigo 71, V, da Lei 8.245/91).

Para a hipótese de existência de fiador no contrato originário (contrato renovando), é necessário constar na petição inicial da ação renovatória a indicação do fiador. Se o fiador indicado na petição inicial não for o mesmo fiador do contrato originário, se faz necessária a sua qualificação completa, com a indicação do nome, endereço, CPF ou CNPJ. Tratando-se de pessoa natural, se faz necessária também a indicação da nacionalidade, estado civil, profissão e RG do fiador.

I) Prova da idoneidade financeira do fiador (artigo 71, V, da Lei 8.245/91).

A idoneidade financeira do fiador nada mais é do que a existência de patrimônio financeiro pelo mesmo, suficiente para desempenhar a obrigação (artigo 825 do Código Civil).

Em qualquer das hipóteses mencionadas no item acima (manutenção do fiador anterior ou substituição do mesmo), cumpre ao autor locatário comprovar a atual idoneidade financeira do fiador indicado. Isto porque, mesmo para a hipótese de manutenção do fiador anterior, em razão de lapso temporal transcorrido, diversas situações podem ter ocorrido capazes de descaracterizar a idoneidade financeira do mesmo.

É possível que o locador, de forma justificada, impugne o fiador, hipótese na qual o locador poderá optar por uma caução real, se a impugnação for acolhida.

J) Prova de que o fiador aceita os encargos da fiança (artigo 71, VI, da Lei 8.245/91).

Em qualquer hipótese de existência do fiador no contrato a renovar (manutenção do fiador anterior ou substituição do mesmo), cumpre ao autor locatário comprovar também que o fiador indicado na petição inicial aceita os encargos da fiança. Em se tratando de fiador casado, a autorização do cônjuge é necessária.

Tal prova pode ser realizada mediante a apresentação de uma declaração de aceitação da indicação pelo fiador e, se casado for, também de seu cônjuge.

K) Prova de ser o autor cessionário ou sucessor do locatário (artigo 71, VII, da Lei 8.245/91).

Para a hipótese do autor da ação renovatória não figurar como locatário no contrato a renovar, ele deve comprovar que é cessionário ou sucessor daquele, em virtude de título oponível ao proprietário.

Nas locações não residenciais, as quais são objeto das ações renovatórias, para a hipótese de sucessão *causa mortis* são considerados sucessores do locatário o espólio e seu sucessor no negócio (artigo 11, II, da Lei n. 8.245/91).

Finalmente, no tocante à cessão, vale frisar novamente que nos termos do artigo 13 da Lei do Inquilinato a cessão da locação depende do consentimento do locador. Caso o inquilino promova a cessão da locação sem o devido consentimento do locador, cometerá infração contratual. Se a cessão não for considerada válida, tal fato poderá acarretar na carência do direito de ação renovatória pelo cessionário, pois não restará configurada a sua legitimidade ativa.

4.3. Ausência dos requisitos – consequências processuais

A ausência de um ou alguns dos requisitos acima descritos importa em diversas consequências processuais. Vejamos.

Compete ao autor instruir a petição inicial com todos os requisitos elencados pelo artigo 71 da Lei n. 8.245/91.

Porém, constatando a falta de algum documento, não deverá o magistrado indeferir de plano a petição inicial, mas sim conceder ao autor o prazo de 10 dias para emendá-la, nos termos do artigo 284 do Código de Processo Civil.

O contrato de locação é documento essencial para o processamento da ação renovatória, pois a existência do contrato escrito é o primeiro dos requisitos legalmente exigidos. Além disso, é por meio da análise do contrato de locação que se revela possível aferir a legitimidade ativa e passiva, se a vigência da locação é por prazo determinado, se realmente se trata de locação não residencial para fins comerciais, amparada pela ação

renovatória, se a locação está vigente pelo período mínimo e ininterrupto de cinco anos, bem como se foi observado o prazo legal para a propositura da ação renovatória.

Dessa forma, se o autor não colacionar aos autos o contrato de locação, mesmo depois de intimado para emendar a petição inicial, o juiz deverá indeferir a petição inicial, nos termos do artigo 295, VI, do Código de Processo Civil, com a extinção do processo, sem resolução do mérito, conforme artigo 267, I, do mesmo diploma.

Por outro lado, se o autor trazer aos autos os respectivos instrumentos contratuais, mas da análise de tais documentos se verificar que as exigências contidas no artigo 51, I, e II da Lei do Inquilinato, não foram atendidas, seja em razão da vigência do contrato por prazo indeterminado, ou vigência do contrato por um período menor que cinco anos, o autor inquilino será carecedor do direito à propositura de ação renovatória, o que também acarretará na extinção da demanda, sem julgamento do mérito.

Da mesma forma, se o autor não comprovar que exerce o mesmo ramo empresarial pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, será o mesmo carecedor do direito de ação.

No tocante ao prazo, se a ação renovatória for proposta a destempo, o juiz deverá pronunciar a decadência, com a extinção do processo, desta feita com julgamento do mérito, nos termos do artigo 269, IV, do Código de Processo Civil.

Tendo o locatário decaído do direito à ação renovatória, não será cabível ação pretendendo o recebimento de indenização pela perda do fundo de comércio.

Por sua vez, com relação à legitimidade, se o autor não figurar como locatário (ou sublocatário) no contrato de locação, deverá o mesmo provar ser o cessionário ou sucessor. Caso assim não proceda, será também carecedor do direito de ação, por ilegitimidade ativa, com a extinção do processo, sem resolução do mérito, conforme artigo 267, VI, do Código de Processo Civil.

Como visto, o artigo 71, IV e V da Lei do Inquilinato, exige também que o autor indique na petição inicial a proposta clara e precisa para a renovação da locação, além da indicação de fiador (quando houver no contrato a renovar). Quanto a tais requisitos, verificando a sua ausência o magistrado deverá intimar o autor para a emenda da petição inicial no prazo de dez dias.

Se o autor deixar de atender tal comando, a petição inicial será indeferida e a ação renovatória extinta, sem resolução do mérito, (artigos 295, VI, e 267, I, do Código de Processo Civil).

Por outro lado, quanto à prova (i) do exato cumprimento do contrato de locação e quitação dos impostos e taxas que lhe competiam, (ii) da aceitação do encargo da fiança pelo

fiador e (iii) idoneidade financeira do locador, poderá o processo prosseguir, mesmo diante da ausência de tais documentos. Ou seja, a sua ausência não importará no indeferimento da petição inicial.

E assim se afirma porque caberá ao réu, na contestação, apontar os eventuais documentos que não tenham sido juntados pelo autor. Nesta hipótese, o autor será intimado para juntar os documentos faltantes, conforme previsão do artigo 327 do Código de Processo Civil.

Além disso, o autor poderá produzir prova documental, colacionando aos autos os documentos que entenda essenciais ao deslinde da ação.

E se mesmo depois de todas as oportunidades o autor ainda assim deixar de provar o exato cumprimento do contrato de locação e quitação dos impostos e taxas que lhe competiam, a aceitação do encargo da fiança pelo fiador ou a idoneidade financeira do locador, a ação renovatória poderá então ser extinta, se o réu apontar as eventuais irregularidades, ou se o juiz as reconhecer de ofício, desde que tenha elementos para tanto.

Mais adiante, serão também abordadas as circunstâncias que acarretam na procedência ou improcedência da ação renovatória.

5. RESPOSTA DO RÉU

O artigo 72 da Lei n. 8.245/91 enumera quais são as possíveis matérias de defesa do réu nas ações renovatórias:

A) Não preencher o autor os requisitos legalmente estabelecidos.

Se o réu entende que o autor não preenche os requisitos para a propositura de ação renovatória, poderá arguir a carência da ação, como matéria preliminar da contestação. Poderá o réu apontar, por exemplo, a inexistência de contrato escrito; a vigência do contrato por prazo indeterminado; a vigência do contrato por prazo determinado, mas inferior a cinco anos; que o locatário não exerce atividade empresarial no local, ou o faz há menos de três anos.

B) Não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar.

Se o locador não concorda com a proposta apresentada pelo locatário em sua petição inicial, é necessário que ele apresente em sua contestação a contraproposta, indicando o valor do aluguel que ele entende compatível, de acordo com as condições do imóvel e a realidade do mercado imobiliário.

O autor poderá aceitar a contraproposta, a qual, nesta hipótese será homologada por sentença, ou rejeitá-la, com o conseqüente prosseguimento da ação, para a aferição do justo valor do aluguel.

C) Ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores (exceção de melhor proposta).

Se o locador alegar em sua contestação que tem proposta de terceiro para a locação, em condições melhores do que as condições ofertadas pelo locatário, é imprescindível que ele traga aos autos a prova documental da referida proposta, sendo exigido pela Lei de Locações que tal proposta de terceiro esteja subscrita por este e por duas testemunhas. Além disso, a proposta deverá conter a clara indicação do ramo a ser explorado pelo terceiro, que deverá obrigatoriamente ser diverso do ramo explorado pelo locatário, evitando-se, assim, que o novo inquilino possa beneficiar-se da clientela formada pelo antigo inquilino.

É permitido ao locatário, em réplica, aceitar as condições que haviam sido propostas pelo terceiro, para obter a renovação da locação. Ou seja, nas mesmas condições, o autor locatário tem preferência sobre o terceiro, para que possa renovar a locação.

D) Não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

Conforme será visto adiante, em algumas hipóteses específicas o locador poderá invocar o seu direito de retomada, não estando obrigado à renovação do contrato de locação.

A ação renovatória tem caráter dúplice, ou seja, a contestação poderá conter um pedido reconvençional. O exemplo mais comum é o pedido de retomada do imóvel pelo locador, que será estudado a seguir – de um lado, há a pretensão do locatário de exercer o seu direito à renovação compulsória, enquanto do outro há a pretensão do locador de exercer o seu direito de retomada, em determinadas hipóteses legais.

Em razão do caráter dúplice da ação renovatória, é possível que na contestação, além de impugnar o mérito da demanda, e/ou, preliminarmente, arguir a carência da ação, o réu formule pedido de despejo, para a hipótese de extinção ou decretação de improcedência da ação.

Ou seja, é possível que nos autos da ação renovatória o locador formule pedido de retomada do imóvel ou despejo, sem a necessidade de reconvenção.

Entretanto, se por equívoco o réu apresentar reconvenção, o magistrado pode recebê-la como peça de contestação, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas e princípio da fungibilidade.

E) Possibilidade do locador pleitear a fixação de aluguéis provisórios.

Além da mera impugnação à pretensão do autor de renovação da locação, pode o réu pleitear na contestação a fixação de aluguéis provisórios (artigo 72, §4º).

Assim como nas ações revisionais de aluguel, não basta o simples pedido para a fixação de aluguéis provisórios, sendo necessário que o réu traga aos autos elementos hábeis e dados idôneos, que corroborem com o valor pretendido. Ademais, o aluguel provisório não poderá exceder a 80% do valor do pedido, e incidirá a partir do primeiro mês de vigência do contrato a ser renovado.

5.1. Necessidade de perícia

A locação de um imóvel engloba diversos elementos, dentre eles o pagamento de uma remuneração pelo locatário ao locador (o denominado aluguel), em razão do uso e gozo do imóvel locado.

Quando da celebração do contrato de locação, o valor do aluguel será estabelecido de acordo com a vontade das partes.

No curso das ações renovatórias é comum a existência de divergência entre as partes quanto ao valor do aluguel, o que enseja a necessidade de realização de prova pericial para a aferição do justo e real valor locatício, de acordo com as características do imóvel locado e a realidade do mercado imobiliário.

Além disso, é provável que no curso da ação o prazo do contrato a renovar tenha se encerrado. Daí porque, mesmo para a hipótese de improcedência da ação, poderá o juiz se valer da perícia realizada para fixar o valor atualizado do aluguel, valor este que será devido a partir do término do período de vigência do contrato renovando, até a efetiva desocupação do imóvel pelo inquilino.

Além disso, a realização de prova pericial será também necessária para a apuração das perdas e danos sofridos pelo locatário, além de lucros cessantes, em razão da perda ou depreciação do seu fundo de comércio, se o locador, no prazo de três meses, não der ao imóvel a destinação alegada ou não iniciar as obras que declarou pretender realizar.

Goulart de Oliveira²² aduz que todos os meios legais de prova serão admitidos na ação renovatória, mas sempre deverá haver o arbitramento no curso da ação (artigo 421 do Código de Processo Civil), de forma a fixar o novo valor do aluguel e o montante da indenização pleiteada pelo inquilino, com justiça e com base no laudo pericial.

5.2. Direito de retomada

5.2.1. Regras gerais

Conforme estudado nos tópicos anteriores, cumpridos todos os requisitos legais e verificada a existência de fundo de empresa no imóvel locado, o locatário tem direito à renovação **compulsória** do contrato de locação.

²² OLIVEIRA, Goulart de. **Renovação de Contrato**. 1941. v. 2. p. 163.

Porém, mesmo preenchendo todos os requisitos, poderá não ter renovado o contrato de locação, em razão do direito de retomada do locador, o que culminará na improcedência da ação renovatória, com o acolhimento do pedido de retomada formulado pelo locador.

O direito de retomada somente poderá ser exercido pelo locador nas hipóteses previstas na Lei do Inquilinato: artigo 9º, IV; artigo 52, I e II e artigo 72, III.

Assim, o locador poderá pleitear a retomada do imóvel locado, evitando a renovação compulsória do contrato de locação, se:

A) Tiver que realizar reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

B) Tiver que realizar no imóvel locado obras determinadas pelo Poder Público, e que importem na transformação radical do referido imóvel.

Para esta hipótese, o locador deverá trazer na contestação prova da determinação do Poder Público.

C) Tiver que realizar no imóvel locado modificações que aumentem o valor do negócio ou da propriedade (retomada para construção mais útil).

Nesta hipótese, conforme Súmula 374 do Supremo Tribunal Federal, não se exige que a obra tenha sido determinada pelo Poder Público.

Será necessário, por outro lado, que o locador especifique e demonstre as obras que pretende realizar. Nos termos do artigo 72, §3º, a contestação deverá trazer “relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado”.

Por fim, vale destacar que na hipótese de retomada para construção mais útil, o locatário terá direito à indenização para as despesas de mudança, conforme dispõem as Súmulas n. 181 e 444, do Supremo Tribunal Federal.

D) Tiver proposta de terceiro para a renovação da locação, em condições melhores do que a proposta ofertada pelo locatário.

Como já aludido, a existência da proposta em questão deverá ser documentalmente comprovada, sendo permitido ao locatário ofertar a mesma proposta, hipótese na qual ele terá preferência para renovação da locação.

E) Pretender utilizar o imóvel ele próprio.

Trata-se da chamada retomada para uso próprio. É permitido ao locador opor-se à renovação pretendida pelo inquilino, alegando a necessidade de uso próprio.

O pedido de retomada é presumidamente sincero, mas tal presunção de sinceridade não é absoluta, nem afasta a possibilidade do juiz julgar a causa conforme o seu livre convencimento. Mesmo porque, dependendo das circunstâncias fáticas do caso concreto e dos indícios existentes, o pedido de retomada pode ser tido como manifestamente insincero, o que autoriza a sua rejeição.

F) Pretender utilizar o imóvel para a transferência de fundo de comércio.

O locador pode pleitear a retomada do imóvel para a transferência de fundo de empresa desde que (i) tal fundo exista há mais de um ano e (ii) seja o locador (ou seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente), detentor da maioria do capital.

Para esta hipótese, o imóvel não poderá ser destinado para a realização de atividades do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

Evita-se, dessa forma, a concorrência desleal.

Silvio de Salvo Venosa leciona que a análise do ramo de comércio, para aferir-se se se trata, ou não, do mesmo ramo do inquilino, deve ser realizada caso a caso, sendo que ramos afins também podem ser proibidos. Além disso, é necessário que na contestação o locador comprove de plano a diversidade de ramos de comércio.²³

²³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática**. São Paulo: Atlas, 2010, p. 240.

A exceção acima, que veda o pedido de retomada do imóvel para o mesmo ramo de negócio, não será aplicada se o imóvel possuir instalações específicas àquela determinada atividade, como cinemas e postos de gasolina, por exemplo.

Neste sentido, é o entendimento da jurisprudência, a teor da Súmula n. 481 do Supremo Tribunal Federal, que dispõe que “se a locação compreende, além do imóvel, fundo de comércio, com instalações e pertences, como no caso de teatros, cinemas e hotéis, não se aplicam ao retomante as restrições do artigo 8º, “e”, parágrafo único, do Decreto 24.150, de 20/4/1934”.

Podemos citar como exemplos: (i) acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Resp 94605, Relator Ministro Flaquer Scartezini, j. 04-11-1997, no qual foi permitida a retomada do imóvel no qual funcionava um posto de gasolina, para que o locador exercesse a mesma atividade no local, considerando que as instalações existentes naquele imóvel eram destinadas justamente para o exercício de tal atividade e (ii) acórdão proferido pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da apelação n. 0029952-56.2008.8.26.0224, Relator Desembargador Rocha de Souza, j. 11-04-2013, que autorizou a retomada de imóvel utilizado como motel, para que o locador exercesse no local a mesma atividade, também sob a justificativa de que as instalações existentes no imóvel eram específicas para aquela atividade.

Por fim, ainda no tocante ao direito de retomada para a transferência de fundo de comércio pelo locador, conforme a Súmula n. 486 do Supremo Tribunal Federal, “admite-se a retomada para sociedade da qual o locador, ou seu cônjuge, seja sócio, com participação predominante no capital social”.

5.2.2. Especificidades

Para locações relacionadas a algumas atividades específicas, a Lei n. 8.245/91 estabeleceu um regramento diferente no que pertine ao direito do locador recusar a renovação do contrato invocando o seu direito de retomada.

Como forma de proteger o interesse social decorrentes de algumas atividades, sobrepondo-se ao interesse particular do locador, o artigo 53 da Lei do Inquilinato estabeleceu que, em se tratando de locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e entidades religiosas devidamente registradas, de forma a evitar a renovação compulsória o locador poderá pleitear a retomada somente nas seguintes hipóteses:

- para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a permiti-las;
- para o fim de demolir o imóvel ou realização de edificação ou reformas que resultem em aumento de, no mínimo, 50% da área útil do imóvel.

Por outro lado, no tocante às locações de lojas e espaços em Shopping Centers, a Lei do Inquilinato não confere ao empreendedor locador o direito de retomada para uso próprio, pois, evidentemente, tal destinação não seria possível naquele local, tampouco confere ao locador o direito de retomada para transferência de seu fundo de comércio (ou transferência do fundo de comércio do seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente), conforme ressalva contida no artigo 52, §2.

As demais hipóteses gerais previstas na Lei 8.245/91, contudo, incidem nas locações de lojas e espaços em Shopping Centers, o que significa dizer que o locador poderá recusar a renovação do contrato, invocando o seu direito de retomada, se:

- tiver proposta de terceiro para a renovação da locação, em condições melhores do que a proposta ofertada pelo locatário, desde que cumpridas as exigências legais para a hipótese em questão;
- tiver que realizar reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las (artigo 9º, IV);
- tiver que realizar no imóvel locado obras determinadas pelo Poder Público, e que importem na transformação radical do referido imóvel (artigo 52, I);
- tiver que realizar no imóvel locado modificações que aumentem o valor do negócio ou da propriedade (artigo 52, I).

5.2.3. Considerações finais sobre o direito de retomada

Processualmente, o locador poderá pedir a retomada do imóvel por meio de ação autônoma, distribuída por dependência à ação renovatória, ou de forma incidental, formulando tal pedido na própria contestação (artigo 72, IV, da Lei n. 8.245/91).

É comum que, por equívoco, seja apresentado pedido reconvenicional de retomada do imóvel pelo locador, o que não se afigura adequado. No entanto, como já mencionado, em observância ao princípio da instrumentalidade das formas e princípio da fungibilidade, insculpidos nos artigos 244 e 250 do Código de Processo Civil, deve o juiz conhecer a reconvenção.

Ainda no tocante ao direito de retomada, a Súmula n. 485 do Supremo Tribunal Federal dispõe que o pedido de retomada pelo locador é presumidamente sincero, mas tal presunção de sinceridade é relativa e, como tal, pode ser ilidida pelo locatário – o ônus da prova, portanto, cabe ao inquilino,

De qualquer forma, objetivando coibir o abuso do direito de retomada pelo locador, a Lei n. 8.245/91 prevê alguns mecanismos (artigo 52, §3º), tais como (i) a fixação do prazo de três meses, a contar da entrega do imóvel, para que o locador dê a ele a destinação alegada; (ii) a fixação do prazo de três meses, a contar da entrega do imóvel, para que o locador inicie as obras determinadas pelo Poder Público ou as obras que afirmou pretender realizar e (iii) o pagamento de indenização pelo locador ao inquilino, para ressarcimento dos prejuízos por este suportados e lucros cessantes decorrentes da mudança, perda do lugar e eventual desvalorização do fundo de empresa, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou caso o prazo de três meses legalmente estabelecido não seja cumprido.

Além disso, também como forma de coibir e reprimir o abuso do direito de retomada, o artigo 44, III, da Lei 8.245/91, tipifica o crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, a conduta do locador que não inicia as obras determinadas pelo Poder Público ou as obras que ele declarou pretender realizar, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da entrega do imóvel.

Finalmente, destaca-se a possibilidade do exercício do direito de retomada pelo sublocador. Nagib Slaibi Filho²⁴ defende a possibilidade de retomada pelo sublocador, em razão da disposição contida no artigo 1.201 do Código Civil que, “ao permitir a sublocação,

²⁴ SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Op. cit.** p. 332.

transfere ao sublocador os direitos perante o inquilino na mesma proporção, não se podendo interpretar a norma no sentido de dar ao subinquilino condição jurídica mais favorável que ao inquilino”.

6. CONSEQUÊNCIAS DA SENTENÇA A SER PROFERIDA NOS AUTOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA

A depender das circunstâncias fáticas e de direito do caso concreto, poderá a ação renovatória ser julgada: extinta, sem resolução do mérito; procedente ou improcedente, sendo que diferentes aspectos e consequências processuais poderão advir do seu julgamento.

6.1. Extinção da ação sem resolução do mérito

Se reconhecida a carência do direito de ação pelo autor, ante a ausência dos requisitos legais, o processo será extinto, sem resolução do mérito, conforme já abordado no capítulo 4.3 do presente estudo, com a condenação do autor ao pagamento das verbas de sucumbência.

Se na contestação o locador tiver formulado pedido de despejo, o autor será também condenado à restituição do prédio locado. Caso contrário, não havendo pedido neste sentido, se o réu quiser retomar o imóvel locado, e ele não for restituído de forma amigável pelo inquilino, mesmo após a extinção da renovatória, por carência da ação, deverá ser ajuizada pelo locador ação de despejo.

Importante destacar que para a hipótese de ser reconhecida a decadência do direito de ação, o processo não será extinto sem resolução do mérito, mas sim com resolução do mérito, conforme artigo 269, IV, do Código de Processo Civil.

6.2. Decretação de procedência da ação renovatória

Para a hipótese de procedência da ação renovatória o contrato de locação será compulsoriamente renovado, com a manutenção das cláusulas originariamente previstas, pois não é possível discuti-las nos autos daquele processo.

A sentença de procedência, portanto, importará na celebração de um novo contrato de locação.

No tocante à manutenção das cláusulas do contrato de locação, poderá haver alteração somente quanto ao valor locativo, índice e periodicidade do reajuste, se houver pedido neste sentido e desde que compatível com a realidade do mercado. Isto pois, o artigo 12, §5º, da Lei do Inquilinato, permite que a sentença estabeleça “periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando”, bem como adote “outro indexador para reajustamento do aluguel”.

Também não será possível a inclusão de novas cláusulas, não pactuadas nos contratos anteriores, em respeito ao *princípio do pacta sunt servanda*.

Quanto ao valor do aluguel fixado em sentença, diferentemente das ações revisionais de aluguel, nas quais tal valor retroage à data de citação, nas ações renovatórias o valor do aluguel definitivo passará a vigor a partir do primeiro mês do contrato renovando.

Considerando que eventual apelação interposta contra a sentença proferida nos autos da ação renovatória não terá efeito suspensivo, é possível a execução provisória da sentença, com a execução das diferenças devidas a título de aluguel, que deverão ser quitadas em parcela única. Neste sentido: REsp n. 329.035-SP, Ministro Relator EDSON VIDIGAL, j. 21-08-2001 e AI n. 0175141-19.2012.8.26.0000, TJ/SP, Desembargador Relator Marcondes D'Angelo, j. 12-12-2012.

Ainda no que se refere ao valor do aluguel, não poderá ser fixado em sentença valor locativo superior ao valor pleiteado pelo locador, sob pena de julgamento *ultra petita*. A fixação do valor dos aluguéis, portanto, deve ocorrer dentro dos limites traçados pelo autor e pelo réu.

Questão que merece destaque diz respeito ao prazo de vigência do contrato renovando judicialmente. A jurisprudência entende que tal prazo deverá ser de no mínimo cinco anos, mesmo para a hipótese de reconhecimento de *accessio temporis* (soma dos prazos de diversos contratos sucessivos).

Assim, embora o artigo 51 da Lei do Inquilinato mencione que o locatário terá direito a renovação do contrato por igual prazo, se o prazo do contrato anterior for de três anos, por exemplo, o prazo do contrato renovando será de cinco anos, e não três.

A jurisprudência divergia quanto à questão, discutindo o alcance da menção “igual prazo” constante no artigo 51, para aferir se ela: estaria se referindo (i) ao prazo de 5 (cinco) anos exigido para que o locatário tenha direito à renovação; ou (ii) à soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes; ou (iii) ao prazo do último contrato, que completou o quinquênio. Mas chegou-se ao entendimento de que a renovação compulsória do contrato de locação dar-se-á pelo período de cinco anos, independentemente do prazo do último contrato.

Acerca do tema, vale mencionar a lição de Francisco Barros²⁵:

²⁵ BARROS, Francisco. Comentários à Lei do Inquilinato. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 245/246.

Ainda que o prazo do contrato renovando superasse cinco anos, a jurisprudência fixou-se no limite quinquenal, para a renovação. Daí a Súmula nº 178 do Supremo Tribunal Federal: 'Não excederá de cinco anos a renovação judicial de contrato de locação fundada no Decreto nº 24.150, de 20.4.34'. Tal súmula resultou do julgamento onde se concedeu renovação pelo prazo do último contrato - três anos -, proclamando-se, todavia, o entendimento sumulado. Por outro lado, quando se somavam os prazos de mais de um contrato para perfazer os cinco anos, adotava-se o critério de deferir renovação por prazo igual ao do último contrato. A Súmula nº 178, acima citada, já não está em vigor, pois a renovação poderá exceder de cinco anos sempre que o prazo do contrato renovando supere um quinquênio. Quanto a isso parece não haver dúvida, diante da clara dicção da lei. Nada autoriza suspeitar de que essa não tivesse sido, inclusive, a intenção do legislador, ao argumento que, se não é de grande valia, sempre serve como reforço subsidiário à interpretação das leis. Complica-se a questão para a hipótese de *accessio temporis*. A impressão que se tem é no sentido de que a renovação se dará pelo mesmo prazo do último contrato, podendo ser, portanto, inferior a cinco anos. Não nos parece ser esta a melhor solução. Além das dificuldades decorrentes da necessidade de repetir-se, em curtos períodos, sucessivas ações renovatórias, o prazo de cinco anos já se encontra identificado com a proteção legal que merece o fundo de comércio. Essa é uma idéia consolidada na consciência do povo. De mais a mais, se a lei acaba por reconhecer a *accessio temporis* para atingir aquele prazo, qual a razão para desprezá-lo quando se concede a renovação?

Em favor do entendimento que defendemos, pode-se invocar o Enunciado nº 6 do 2º TACiv/SP: 'Na renovação judicial do contrato de locação, o prazo mínimo é de cinco anos'. Na verdade, deveria a questão ter ficado resolvida de modo a não permitir dúvidas e propiciar discussões. Pacificar-se-ia, por exemplo, deixando claro que a renovação, qualquer que fosse o prazo do contrato renovando, sempre seria dada por cinco anos. Aliás, com algum esforço, pode-se dar essa interpretação à norma sob análise. Basta entender que, ao referir-se a 'igual prazo', tomou como parâmetro não o do contrato renovando, mas aquele especificado no inciso II, ou seja, cinco anos (de um só contrato ou resultante das soma de prazos de mais de um).

Admitir o contrário implicaria em situações absurdas, como a necessidade do ajuizamento de ações renovatórias sucessivas, de tempos em tempos, contrariando os princípios da economia processual e eficiência, como aponta Sylvio Capanema de Souza²⁶:

Se o último contrato, que é objeto da renovação e que completou o quinquênio, foi celebrado pelo prazo de um ano, por exemplo, qual deverá ser o prazo do contrato novo?

Se adotarmos uma interpretação literal, o novo contrato será, também, de um ano, para se respeitar o mesmo prazo.

Mas isso nos levará a situações absurdas, contrárias ao espírito da lei e que colidem, inclusive, com o princípio da economia processual.

²⁶ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **Op. cit.**, p. 214.

Se a renovação, no exemplo acima formulado, se fizer por um ano, teria o locatário que ajuizar ações renovatórias semestrais, assoberbando o Poder Judiciário, e criando um grande tumulto processual, já que as ações se atropelariam, em pleno curso.

Quanto ao prazo máximo de vigência do contrato renovando, sob a égide do antigo Decreto 24.150/1934 foi editada pelo Supremo Tribunal Federal a Súmula n. 178, dispondo que não deverá exceder cinco anos, como forma de não se eternizar o contrato de locação, restringindo demasiadamente os direitos de propriedade do locador.

Permitir a renovação por prazos maiores poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato (REsp n. 1.323.410-MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, j. 07-11-2013).

Neste sentido: STJ, AR 4.220-MG, NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, j. 18-05-2011; REsp n. 693.729-MG, Ministro Relator NILSON NAVES, DJU 23-10-2006; REsp n. 267.129-RJ, Ministro Relator JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, DJU 06-11-2000; REsp n. 170.589-SP, Ministro Relator EDSON VIDIGAL, DJU 12-06-2000; REsp n. 202.180-RJ, Ministro Relator GILSON DIPP, DJU 22-11-1999; REsp n. 195.971-MG, Ministro Relator FELIX FISCHER, DJU 12-04-1999).

Parte da doutrina e jurisprudência entende em sentido diverso, reputando que se o contrato inicial foi celebrado por prazo superior a cinco anos, não há razão para limitá-lo, sob pena de violação ao princípio da autonomia das partes e liberdade de contratar.

Assim aduzem Silvio de Salvo Venosa²⁷ e José Carlos de Moreira Salles²⁸. No mesmo sentido: apelação nº 0113887-17.2009.8.26.0011, Desembargador Relator Ido Caldas, TJ/SP, j. 28-11-2012.

No tocante à sucumbência, se autor e réu divergiram apenas no tocante ao valor do aluguel, será recíproca. Se o locador aceitar a proposta do inquilino, cada parte arcará com as despesas de custas e honorários de seus advogados.

Se o réu, devidamente citado, não contestar e não comparecer em juízo, a proposta do autor inquilino será homologada pelo juiz, com a renovação compulsória da locação, nas condições por ele ofertadas. É necessário, contudo, que o autor preencha todos os requisitos materiais e processuais legalmente estabelecidos.

²⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. **Op. cit.** p. 228.

²⁸ MOREIRA SALLES, José Carlos de. **Ação Renovatória de Locação Comercial**. 2 ed. São Paulo: RT, 2002, p. 61.

Se o réu comparecer em juízo e manifestar o aceite da proposta ofertada pelo locatário, será decretada a procedência da ação.

É possível, também, que o réu não aceite a proposta do locatário, mas este aceite a contraproposta ofertada por aquele em sede de contestação. Nesta hipótese, também deverá ser decretada a procedência da ação renovatória.

Outra hipótese de procedência da ação renovatória ocorrerá se o réu locador arguir o seu direito de retomada em razão de melhor proposta de terceiro, mas o autor locatário exercer o seu direito de preferência sobre aquela proposta.

Vale mencionar, por fim, que a renovação judicial compulsória do contrato de locação não se confunde com os institutos da prorrogação, da novação ou da revisão. Na prorrogação, apenas prolonga-se o tempo do contrato, enquanto que na novação é celebrado um novo contrato, diverso do primeiro. Na renovação judicial, por sua vez, tem-se um novo contrato, decorrente do contrato anterior, com a manutenção das cláusulas originariamente pactuados, sendo possível apenas alterar o valor do aluguel, periodicidade e índice de reajuste, enquanto que na revisão o contrato resta mantido, mas com um novo preço atribuído à locação do imóvel, correspondente ao valor de mercado vigente.

6.3. Decretação de improcedência da ação renovatória

Será decretada a improcedência da ação renovatória, se acolhido o pedido de retomada formulada pelo locador.

Até que o inquilino desocupe o imóvel, ele deverá proceder ao pagamento dos aluguéis fixados em juízo. Melhor esclarecendo, mesmo que decrete a improcedência da demanda, a sentença pode fixar o valor a ser pago pelo inquilino a título de aluguel desde o término de vigência do contrato até a efetiva desocupação do imóvel, hipótese em que cabe ao locador executar nos autos a diferença dos aluguéis vencidos, considerando-se o valor do aluguel arbitrado no julgamento.

Na hipótese de não terem sido fixados aluguéis nos autos da ação renovatória, serão devidos aluguéis conforme a previsão contratual.

No tocante ao pagamento de indenização, como estudado nos tópicos anteriores, poderá ser fixada na sentença e executada nos próprios autos, para a hipótese de retomada pelo locador em razão de melhor proposta de terceiro, ou demais hipóteses legais que permitem a retomada pelo locador, caso ele não dê ao imóvel a destinação alegada, ou não inicie as obras que pretendeu realizar, no prazo de três meses.

Porém, se a sentença não mencionar o direito à indenização, e se constatar qualquer das hipóteses que conferem ao locatário tal direito, ele poderá ajuizar ação autônoma, perante o mesmo Juízo.

Se for acolhida a retomada pelo locador por melhor proposta de terceiro, com a fixação de indenização a ser paga ao inquilino, o locador e o proponente serão solidariamente responsáveis pelo seu pagamento, conforme disposição contida no artigo 75 da Lei 8.245/91.

A sentença que decreta a improcedência da ação renovatória poderá determinar, também, a desocupação do imóvel pelo inquilino no prazo de trinta dias, se a contestação contiver pedido de despejo, nos termos do artigo 74 da Lei do Inquilinato.

Segundo Maria Helena Diniz²⁹, o termo inicial da contagem do prazo de trinta dias para desocupação se dará somente com o trânsito em julgado da sentença:

Interpretação em sentido contrário, além de violar os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa (CF, ar. 5º, LV), colocaria em risco o fundo do comércio dos lojistas se a renovatória for improcedente pois seriam obrigadas a desocupar o imóvel antes do julgamento da apelação, o que traria enormes danos como perda de clientela, ausência de faturamento, trazendo ainda a perda de interesse do inquilino de ocupar novamente o imóvel, ante as dívidas havidas.

Assim, enquanto existir recurso pendente de julgamento o locador não poderá iniciar a execução provisória do julgado, pretendendo a imediata desocupação do imóvel.

Conclui-se, portanto, que embora o artigo 58, V, da Lei n. 8.245/1991 estabeleça que a apelação interposta contra a sentença que julga a demanda renovatória será recebida tão somente no efeito devolutivo, isto não significa dizer que em caso de improcedência da pretensão (ou de carência de ação) o despejo será decretado imediatamente, eis que o prazo de 30 dias para a desocupação previsto no artigo 74 daquele mesmo diploma começa a fluir do trânsito em julgado da sentença. Isto, pois, a locação somente poderá ser considerada não renovada com o trânsito em julgado da sentença que decretou a improcedência ou a extinção.

Neste sentido, também, são os ensinamentos de Gil do Santos³⁰:

Há regra, no entanto, a respeito de sentença que desacolhe o pedido em ação renovatória. Se na contestação houver pedido do locador-réu para que o locatário deixe o imóvel, o prazo de 30 dias para desocupação deve ter início somente após o trânsito em julgado, o que comentaremos ao tratar do art. 74 desta Lei." (...) "Apesar disso, impõe-se considerar que, antes da recente alteração legislativa, o prazo de desocupação era contado a partir do trânsito em julgado por expressa disposição legal. Atualmente, conquanto não haja semelhante previsão, fácil é

²⁹ DINIZ, Maria Helena. **Op. cit.** p. 376.

³⁰ DOS SANTOS, Gil do. **Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91.** 7 ed. São Paulo: RT, p. 411 e 601/602.

concluir que há de ser igualmente a partir do trânsito em julgado da sentença, porque, apesar de a norma do inciso V do art. 58 estabelecer que "os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo", não cabe, na hipótese, execução provisória ou cumprimento provisório da sentença. Se a sentença julga improcedente o pedido de renovação ou conclui que dele é o autor carecedor, o juiz fixará ao locatário o prazo de 30 dias para a desocupação, tanto que o réu-locador tenha formulado pedido a respeito. Havendo apelação, se esta não é recebida no efeito suspensivo, em princípio poderia haver notificação para que o inquilino-autor deixasse o imóvel. O que se há de entender do dispositivo ora comentado, porém, é que a expressão "não sendo renovada a locação" somente pode ser considerada com o trânsito em julgado. Antes disso, não. É a mesma situação que ocorre quando a lei, ora comentada, no art. 73, se refere a "renovada a locação". Tanto quando estabelece "não sendo renovada a locação" (art. 74), como quando dispõe "renovada a locação" (art. 73), somente se podem considerar tais hipóteses com o trânsito em julgado da sentença. Afinal, a sentença que renova a locação é constitutiva. A que não renova a locação é declaratória ou declaratória negativa. Ambas essas sentenças só produzem efeitos após o seu trânsito em julgado. De fato, sem este não pode dizer que a locação foi renovada ou não. Assim, o fato de apelação ser recebida no efeito meramente devolutivo, contra a sentença que desacolhe a renovatória, não permite a sua execução provisória, em que pese a sistemática do estatuto processual. E não permite porque, especificamente quanto ao prazo de desocupação do prédio, o seu termo inicial é por ocasião do trânsito em julgado da decisão. Nesse caso, portanto, a apelação tem efeito suspensivo, sem a menor sombra de dúvida.

Trata-se de interpretação mais ampla ao artigo 74 da Lei do Inquilinato.

Há que se levar em consideração, também, o risco de lesão grave e de difícil reparação que decorreria da desocupação imediata do imóvel, em sede de execução provisória, restando possível a atribuição de efeito suspensivo à apelação, com base no artigo 558 do Código de Processo Civil. Neste sentido: TJ/SP, AI n. 0278490-72.2011.8.26.0000, Desembargador Relator Ferraz Felisardo, j. 28-03-2-12 e TJ/SP, AI n. 2008695-55.2013.8.26.0000, Desembargador Relator Hugo Crepaldi, j. 19-09-2-13.

Parte da doutrina e jurisprudência entende de forma diversa, opinando pela interpretação mais restritiva e literal do artigo 74, e possibilidade de execução provisória do julgado que determinou o despejo. Em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça entendeu pelo cabimento da execução provisória do julgado, com a determinação de expedição do mandado de despejo para a desocupação do imóvel locado, não sendo necessário que se aguarde o trânsito em julgado da sentença (REsp n. 1.290.933-SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, j. 17-03-2015).

A respeito do artigo 74 da Lei n. 8.245/91, com a redação dada pela Lei n. 12.112/09, Alexandre Freitas Câmara³¹ ressalta:

Houve, porém, duas alterações importantes. A primeira está no prazo para desocupação voluntária do imóvel, que antes da reforma era de até seis meses, e agora é de trinta dias. A outra está em que, antes da reforma, o prazo para desocupação corria a partir do trânsito em julgado da sentença. Agora, por não haver mais referência ao trânsito em julgado duas

³¹ FREITAS CÂMARA, Alexandre. **Comentários à Reforma da Lei de Locações**. 1 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p. 78.

considerações precisam ser feitas: a primeira é que o termo inicial do prazo passa a ser a intimação do locatário para desocupar o imóvel, intimação essa que deverá ser feita pessoalmente; a segunda é que essa intimação pode ser feita, a requerimento do locador, antes do trânsito em julgado, admitida a execução provisória desse capítulo da sentença.

Trata-se de inovação interessante, em primeiro lugar, por diminuir um prazo, sem torná-lo desarrazoado, o que vai ao encontro do princípio da duração razoável do processo. Além disso, é elogiável a inovação pelo fato de permitir a execução provisória da decisão, que está afinado com a moderna tendência à retirada do efeito suspensivo dos recursos, valorizando-se as decisões proferidas pelos juízos de primeiro grau.

Em nota ao artigo 74, Theotonio Negrão³² destacou:

Agora, não mais há no texto da lei qualquer relação entre a expedição do mandado de despejo e o trânsito em julgado da sentença que julga a ação renovatória. Isso, aliado ao efeito meramente devolutivo da apelação (art. 58-V), leva à conclusão de que a sentença que julga a ação renovatória agora comporta ampla execução provisória, tanto no que diz respeito à desocupação do imóvel quanto no que diz respeito à cobrança de eventuais diferenças de aluguel.

No mesmo sentido, são inúmeros os julgados proferidos pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: AI n. 2041912-89.2013.8.26.0000, Desembargador Relator Clóvis Castelo, j. 16-12-2013; AI n. 0261959-42.2010.8.26.0000, Desembargador Relator Norival Oliva, j. 14-09-2010; AI n. 0387107-63.2010.8.26.0000, Desembargador Relator Andrade Neto, j. 15-12-2010; AI n. 0414503-15.2010.8.26.0000, Desembargador Relator Dyrceu Cintra, j. 26-08-2010.

Ainda no que diz respeito ao prazo de trinta dias estabelecido pelo artigo 74 da Lei n. 8.245/91, passará a fluir a partir da intimação pessoal do inquilino, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça³³.

Por se tratar de obrigação de fazer, o seu cumprimento somente poderá se dar pela própria parte, ou seja, o próprio inquilino.

A desocupação do imóvel não se trata de ato processual, e, portanto, não pode ser realizada pelo advogado, demandando atuação da própria parte.

Portanto, a intimação do advogado, somente, deverá ser tida por ineficaz.

Estes os principais aspectos decorrentes da decretação de improcedência da ação renovatória.

³² NEGRÃO, Theotonio. **Código de Processo Civil e legislação processual em vigor**. 43 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 1713.

³³ AResp n. 389.671, j. 04-04-2014 e REsp n. 1307530/SP, j. 11-12-2012.

CONCLUSÃO

Diante das disposições legais existentes e dos aspectos abordados no presente estudo, é possível concluir que a ação renovatória é um direito irrenunciável do locatário, a que está obrigado o locador – trata-se de restrição ao direito de propriedade do locador, liberdade de contratar e autonomia da vontade, em prol do interesse social, igualdade econômica, função social do contrato e fomento da economia.

Como visto, a ação renovatória protege o ponto empresarial, possibilitando ao inquilino que continue exercendo as suas atividades no mesmo local (o que lhe traz estabilidade negocial), sem que, para tanto, ele fique sujeito a eventuais arbitrariedades e/ou abusos por parte do locador (a exemplo da cobrança de luvas como condição para a renovação da locação).

A ação renovatória, assim, se trata de um mecanismo de crucial importância à manutenção e fomento das atividades comerciais, industriais e empresariais no Brasil.

Como estudado, a ação renovatória é inteiramente tratada por lei especial, atualmente a Lei n. 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato, que estabelece as normas de direito material e também as normas de direito processual e procedimentos a serem observados.

Por meio das ações renovatórias, basicamente, pretende o inquilino substituir o consenso negado pelo locador para a renovação do contrato de locação, o que ocorre por meio da prolação de uma sentença de procedência.

Tal se justifica, repita-se, em razão da necessidade de proteção ao ponto empresarial, já que o empresário inquilino, com seu trabalho, investimentos e esforços, agrega sobrevalor ao imóvel por ele locado para o exercício de suas atividades.

Para que o inquilino tenha direito à ação renovatória, a lei exige o cumprimento de algumas condições e requisitos, todos eles abordados no presente estudo. Ou seja, para que seja possível a propositura, conhecimento e processamento da ação renovatória, é necessário o preenchimento de todos os requisitos previstos na Lei do Inquilinato, bem como a observância aos procedimentos estabelecidos por tal diploma.

Em decorrência de tais requisitos e procedimentos, decorrem diversos aspectos processuais, abordados nesse trabalho, tais como: pagamento de indenização pelo locador ao locatário, em determinadas hipóteses; proibição de instalação do mesmo ramo de negócio no imóvel; extinção do direito à ação renovatória, quando decorrido o prazo decadencial sem a propositura da demanda.

Além disso, a lei prevê algumas exceções ao direito de renovação compulsória pelo locatário, as quais também foram abordadas. Ou seja, embora a ação renovatória represente uma limitação ao direito de propriedade do locador, também lhe assegura a garantia do direito de retomada, em determinadas hipóteses legais.

Da mesma forma, ainda no tocante ao direito de retomada, a Lei do Inquilinato criou meios para punir eventual má-fé e desvio de finalidade pelo locador, como o pagamento de indenização ao inquilino, em razão de eventuais prejuízos (gastos com mudança, desvalorização do fundo de empresa, lucros cessantes, dentre outros).

Preenchidos os requisitos legais, observado o procedimento estabelecido pela Lei do Inquilinato, e desde que não se verifiquem as exceções que impedem a renovação compulsória do contrato de locação, sem o consentimento do locador, deverá ser proferida sentença de procedência, a qual constitui, verdadeiramente, novo contrato de locação, cuja vigência será estabelecida na sentença, assim como o valor do aluguel, mantidas as demais condições pactuadas no contrato renovando.

Não preenchidos os requisitos legais, a depender do caso concreto e de qual requisito não tenha sido preenchido, da sua falta poderão advir diferentes consequências processuais, tais como o indeferimento da petição inicial, extinção sem resolução do mérito por falta de interesse de agir, extinção sem resolução do mérito por ilegitimidade ativa ou passiva.

Enfim, como visto, as ações renovatórias são de suma importância, sem o que restaria comprometido o exercício das atividades comerciais, industriais e empresariais no Brasil, sendo que o presente estudo teve por objetivo destacar algumas questões controversas, posições doutrinárias e jurisprudenciais sobre o tema, a partir da análise dos requisitos legais exigidos para a ação renovatória e aspectos processuais dela decorrentes.

BIBLIOGRAFIA

AGUIAR, João Carlos Pestana de. **Nova lei das locações comentada**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1992.

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação**: lei do inquilinato anotada: questões práticas: modelos. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BARROS, Francisco. **Comentários à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Saraiva, 1995.

BESSONE, Darcy. **Renovação da Locação**. São Paulo: Saraiva, 1990.

BUZAID, Alfredo. **Da ação renovatória**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 9 ed. Rio de Janeiro: Gen: Forense, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DOS SANTOS, Gildo. **Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91**. 7 ed. São Paulo: RT.

FREITAS CÂMARA, Alexandre. **Comentários à Reforma da Lei de Locações**. 1 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

SOARES, Maria Fernanda Campos Lopes. **Responsabilidade civil pré-contratual em caso de rompimento injustificado das tratativas**: possibilidade de tutela específica à luz do contrato de locação não residencial. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 946, 2014.

MARTINS, Fran. **Curso de Direito Comercial**. 35. ed. Forense.

MOREIRA SALLES, José Carlos de. **Ação Renovatória de Locação Comercial**. 2 ed. São Paulo: RT, 2002.

NASCIMENTO FRANCO; GONDO, Niske. **Ação renovatória e ação revisional de aluguel**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

NEGRÃO, Theotônio. **Código de Processo Civil e legislação processual em vigor**. 43 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

OLIVEIRA, Goulart de. **Renovação de Contrato**. 1941.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. 30. ed. São Paulo, Saraiva.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13. ed. Rio de Janeiro: Gen: Forense, 2013.

RODRIGUES, Silvio. **Da locação predial**. São Paulo: Saraiva, 1979.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 7. ed. Rio de Janeiro: Gen: Forense, 2014.

SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

TEIXEIRA, Tarcisio. **A organização da empresa rural e o seu regime jurídico**. Revista de Direito Empresarial, v. 02, 2014.

TOMASETTI JR., Alcides. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**. Coordenação de Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1992.

ULHOA COELHO, Fabio. **Curso de Direito Comercial**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

ULHOA COELHO, Fabio. **Curso de direito comercial: direito da empresa**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática**. São Paulo: Atlas, 2010.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.