

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS
CURSO DE DIREITO**

NÁDIA LÚCIA SCHREINER

**A LOCAÇÃO EMPRESARIAL E OS LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE
TRABALHO DE CURSO**

Santa Rosa
2023

NÁDIA LÚCIA SCHREINER

**A LOCAÇÃO EMPRESARIAL E OS LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE
TRABALHO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas
Machado de Assis, como requisito parcial para
obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^a Ms. Rosmeri Radke

Santa Rosa
2023

NÁDIA LÚCIA SCHREINER

A LOCAÇÃO EMPRESARIAL E OS LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE
TRABALHO DE CURSO

Monografia apresentada às Faculdades
Integradas Machado de Assis, como
requisito parcial para obtenção do Título de
Bacharel em Direito.

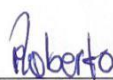
Banca Examinadora



Prof.^a Ms. Rosmeri Radke – Orientador(a)



Prof. Ms. Gabriel Henrique Hartmann



Prof. Ms. Roberto Pozzebon

Santa Rosa, 04 de julho de 2023.

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho de conclusão de curso aos meus pais Manoel e Leonilda (in memoriam) por terem me proporcionado em vida o legado da busca incansável pelo saber e a minha família, meu esposo e filhos pelo apoio incondicional na caminhada, para que eu pudesse manter a fé, a resiliência e determinação na realização desse sonho, a graduação em Direito.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, pela oportunidade da realização de um sonho, a graduação no curso de Direito.

A minha família pelo apoio constante e incondicional, aos meus amigos e nobres colegas que o curso me proporcionou, André, Aline, Gabriele e Lucas, pelos momentos de descontração, risadas, ajuda mútua para superar os desafios. A amiga e colega Nauara pela parceria de estudo, nas madrugadas.

Aos mestres por partilharem seu saber, com paciência, apoio e incentivo na jornada da graduação, a instituição FEMA, por proporcionar a excelência no curso de Direito e em especial a minha Orientadora Ms. Rosmeri Radke, pela dedicação desmedida e apoio incondicional.

“Teu dever é lutar pelo Direito, mas se um dia encontrares o Direito em conflito com a Justiça, luta pela Justiça”
(Eduardo Juan Couture)

RESUMO

O presente trabalho aborda a locação empresarial e a Lei de Locações, com foco especial na ação renovatória e seu cotejo com o direito de propriedade. Enquanto delimitação temática, estuda-se a história das locações empresariais a partir do Código Comercial de 1850, as Constituições que tiveram reflexo nas locações até a Lei 8.245/1991 e seus desdobramentos, fazendo um contraponto com a Constituição Federal de 1988, no que diz respeito ao direito de propriedade, com regramento subsidiário do Código Civil, Código de Processo Civil e Código de Defesa do Consumidor. A relevância da pesquisa consiste em um tema que perdura ao longo da história, é pouco difundido e atual, haja vista a ampla abrangência por se tratar de litígios recorrente os tribunais, a qual visa proporcionar esclarecimento sobre a matéria, servindo de fonte de pesquisa e posterior aprofundamento, nesse estudo, busca-se identificar os reflexos da Lei do Inquilinato no direito de propriedade, trazendo implicações sociais tanto ao locador quanto ao locatário. Por meio da análise de casos concretos extraídos da jurisprudência, busca-se demonstrar o posicionamento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, nos anos de 2019 a 2022, com enfoque para as decisões jurisprudenciais mais atuais, que vem a atenuar os impactos da Lei 8.245/91, além do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, quanto à evolução do entendimento na aplicação da referida Lei. A questão problema que norteia o estudo é: Em que medida o Estado protege o locador comercial em relação ao bem de sua propriedade, frente aos direitos do locatário? O objetivo geral visa analisar a Lei do Inquilinato, identificando os limites da proteção legal e constitucional do locador em relação ao bem de sua propriedade e os direitos do locatário; a evolução histórica das locações empresariais, seus desdobramentos antes e após a referida lei, bem como o posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e o Superior Tribunal de Justiça, com análise jurisprudencial. A presente pesquisa caracteriza-se como teórico-prática, realizada por documentação indireta. A pesquisa bibliográfica é feita em livros, artigos científicos, site oficial do TJ/RS e do STJ e legislação relacionada ao tema. O método de abordagem é o hipotético-dedutivo. A pesquisa está organizada em três capítulos. O primeiro capítulo trata de um breve histórico das locações empresariais. O segundo capítulo trata da legislação que regula as locações empresariais em face da proteção e limites do direito de propriedade, constitucionalmente protegido. No terceiro capítulo apresenta-se a análise do posicionamento jurisprudencial sobre o tema, analisa-se decisões proferidas pelo TJ/RS, bem como os conflitos envolvendo as locações empresariais no âmbito do STJ. Com base na pesquisa realizada, constata-se que as relações locatícias são motivo de preocupação que se estende ao longo do tempo, perpassa as constituições, no sentido de proteger os locatários, enquanto partes que geralmente se encontram em posição de desvantagem na relação. Quanto ao direito de propriedade, pensa-se, historicamente, no caráter sagrado conferido pela religião à relação de posse e propriedade. Com o advento das constituições e leis especiais, no entanto, essa relação foi modificada em decorrência de questões sociais, culminando na proteção de direitos sociais e individuais normatizados pela Constituição Federal de 1988, garantidos pelo Estado Democrático de Direito, bem como pela Lei 8.245/91 no que se refere ao direito de uso e gozo de bem alheio em

virtude de contrato de locação. Com relação à problemática das locações, em especial a comercial, observa-se que o direito de propriedade não é observado em sua plenitude. Assim, as decisões jurisprudenciais, em certa medida, buscam resguardar esse direito.

Palavras chaves: Locação Empresarial – Lei 8.245/91 - Lei de Locações - Direito de Propriedade

ABSTRACT

This piece of work deals with business leasing and the Lease Law, focusing especially on the renovation action and its comparison with the right to property. As a thematic delimitation, the history of business leases is studied from the Commercial Code of 1850, the Constitutions that reflected in leases up to Law 8.245/1991 and its developments, making a counterpoint with the Federal Constitution of 1988, concerning the right to property, with subsidiary regulations of the Civil Code, the Civil Procedure Code and the Consumer Protection Code. The relevance of the research consists of a theme that has lasted throughout history, is not widespread and current, given the wide scope, as it deals with litigation that is recurrent in the courts, which aims to provide clarification on the matter, serving as a source of research and further deepening, in this study, it is sought to identify the impact of the Tenancy Law on property rights, resulting in social implications to both the landlord and the tenant. By means the analysis of concrete cases extracted from jurisprudence, the aim is to demonstrate the stance of the Court of Justice of Rio Grande do Sul, between 2019 and 2022, focusing on the most current jurisprudential decisions, which mitigate the impacts of Law 8.245/91, in addition to the stance of the Superior Court of Justice, regarding the evolution of interpretation in the application of the aforementioned Law. The issue that guides the study is: To what extent does the State protect the commercial lessor in relation to their property, in the face of the lessee's rights? The general objective is to analyze the Tenancy Law, identifying the limits of the lessor's legal and constitutional protection in relation to his property and the lessee's rights; the historical evolution of business leases, its developments before and after the aforementioned law, as well as the position of the Court of Justice of the State of Rio Grande do Sul and the Superior Court of Justice, with jurisprudential analysis. The present this research is characterized as theoretical-practical, accomplished via indirect documentation. Bibliographical research is carried out in books, scientific articles, the official website of TJ/RS and STJ, as well as legislation related to the subject. The method of approach is deductive-hypothetical. The research is organized into three chapters. The first chapter deals with a brief history of business leases. The second chapter deals with the legislation that regulates business leases in the face of the protection and limitation of the constitutionally protected property right. The third chapter presents the analysis of the jurisprudential stance on the subject, analyzes decisions delivered by the TJ/RS, as well as the conflicts involving business leases within the scope of the STJ. Based on the research that was carried out, it appears that tenant relations are a cause for concern that extends over time, permeates the constitutions, in views of protecting tenants, as parties that are generally at a disadvantage in the relationship. As for the right to property, the sacred character given by religion to the relationship of possession and property is historically thought of. With the advent of constitutions and special laws, however, this relationship was modified due to social issues, culminating in the protection of social and individual rights regulated by the Federal Constitution of 1988, guaranteed by the Democratic State of Law, as well as by Law 8.245/ 91 regarding the right of use and enjoyment of another's property due to a lease contract. With regard to the problem of leases, especially the

commercial lease, it is observed that the right to property is not upheld in its fullness. Thus, jurisprudential decisions, to a certain extent, seek to protect that right.

Keywords: Business Lease – Law 8.245/91 – Lease Law – Property Law

LISTA DE ABREVIações, SIGLAS E SÍMBOLOS.

Art. – artigo

p. - página

§ - parágrafo

Nº- número

n. p. – não paginado

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CPC – Código de Processo Civil

TJ/RS – Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

STJ – Superior Tribunal de Justiça

STF- Supremo Tribunal Federal

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| INTRODUÇÃO | 13 |
| 1 BREVE HISTÓRIA E DELIMITAÇÃO DAS LOCAÇÕES EMPRESARIAIS | 17 |
| 1.1 A ORIGEM E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO NO BRASIL | 17 |
| 1.2 A LEI DE LUVAS, FUNDO DE EMPRESA E O PONTO EMPRESARIAL..... | 21 |
| 1.3 A LEI 8.245/91, LEI DO INQUILINATO, E O VIÉS CONSTITUCIONAL | 26 |
| 2 A LEGISLAÇÃO QUE TRATA DAS LOCAÇÕES EMPRESARIAIS EM FACE DA PROTEÇÃO E LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE | 30 |
| 2.1 BREVE HISTÓRIA E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE PROTEGEM O DIREITO DE PROPRIEDADE | 30 |
| 2.2 OS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS NA LEI DO INQUILINATO E A AÇÃO RENOVATÓRIA | 37 |
| 3 O POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE O TEMA DA LOCAÇÃO EMPRESARIAL | 44 |
| 3.1 ANÁLISE DE DECISÕES DO TJ/RS QUE TRATAM DE LOCAÇÕES EMPRESARIAIS | 45 |
| 3.2 CONFLITOS ENVOLVENDO LOCAÇÕES EMPRESARIAIS NO ÂMBITO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA | 51 |
| CONCLUSÃO | 56 |
| REFERÊNCIAS | 60 |

INTRODUÇÃO

A Lei 8.245/91, Lei de Locações, apresenta questões intrigantes que permeiam as negociações contratuais locatícias empresariais, principalmente em relação à ação renovatória e seus desdobramentos. A referida legislação se volta a oferecer proteção mais ampla ao locatário, o que, em um primeiro olhar, parece se chocar com o direito de propriedade do locador. A partir desse cenário, o presente trabalho pauta-se no estudo das locações comerciais, faz-se uma análise histórica da lei de locações buscando esclarecimentos importantes sobre o tema. Com a crescente procura de imóveis para finalidade não residencial, com intuito de desenvolver um ramo empresarial, o tema tem se tornado recorrente nas relações sociais.

O conceito de propriedade privada tem origem em Roma e na Grécia, ligada a religião, integrando a família, a qual fixava a família ao solo, instalava-se ali o lar e seus deuses, originando a necessidade de criação de limites mediante muros, fossos e cercados entre as casas.

A pesquisa busca conhecer a evolução histórica das locações empresariais antes e a partir da atual Lei do Inquilinato, fazendo um contraponto com Constituição Federal de 1988 no que diz respeito ao Direito de Propriedade, visando compreender se ela fere o direito de propriedade, trazendo implicações sociais tanto ao locador quanto ao locatário.

No Brasil, o tema das locações para fins não residenciais, remonta ao Código Comercial de 1850, a seguir, foi tratada pelo Código Civil de 1916. As locações eram disciplinadas pela lei geral, na qual, ao término do contrato, o locador deveria desocupar o imóvel. Nesse período era comum imóveis serem mantidos fechados, sem uso, para que o proprietário resguardasse seu bem. Quando locado, o inquilino agregava valor ao ponto, de certa forma inflacionando-o, e ao fim do contrato se via refém do proprietário. A instituição em 1934 do Decreto-Lei nº 24.150, conhecido como “Lei de Luvas”, dava margem ao enriquecimento sem causa do Locador.

O Locatário, depois de agregar valor ao ponto comercial, com o fruto de seu trabalho e investimento, não tinha nenhum instrumento jurídico para proteger o direito ao ponto, ficando à mercê do Locador que, no ato da renovação locatícia, poderia exigir “luvas”, que é o valor que o locador cobra do locatário, além do aluguel, como forma adiantada para vincular o negócio entre as partes. Esse valor somente poderia ser cobrado uma única vez, no início do contrato. Quando não pago, deixava ao

locador a “custo zero” toda sobrevalorização resultante dos esforços do Locatário no intuito de dar garantias e transparência aos contratos firmados, bem como a litigância em face aos envolvidos.

Sentiu-se a necessidade de uma legislação específica que regulasse as locações. Com influência do código Alemão, pela Constituição de 1919, Constituição de Weimar, o qual previa que a propriedade deveria servir ao interesse da coletividade, de forma a garantir sua função social. Saindo de um extremo a outro, tem-se, então, a edição da Lei N°8.245/91, a Lei do Inquilinato, a qual vem de certo modo em defesa do locatário, trazendo clara desvantagem ao locador, haja vista que, em virtude do preceito Constitucional insculpindo no artigo 5°, XXIII, CF/88, exige que a propriedade atenda a sua função social. Já, no mesmo artigo 5°, XXII, também da CF/88, é garantido o direito de propriedade. O tema de que trata a presente pesquisa se refere exatamente aos limites entre o direito do locatário e o direito de propriedade do locador, ou seja, aborda a locação empresarial e a Lei de Locações, com foco especial na ação renovatória e seu cotejo com o direito de propriedade. Tem-se, em princípio, ditames antagônicos, dos quais um prevalece em detrimento do outro.

Na nova Lei de locações, com a aplicação do artigo 51, surge a ação renovatória, instituto que, preenchido os requisitos legais, assegura ao locador a renovação da locação com a finalidade de proteger o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino, a qual quando começou a ser aplicada, renovava o contrato pelo prazo determinado no contrato de origem.

Delimita-se o estudo no sentido de realizar uma breve análise da evolução histórica das locações empresariais, desde o Direito Romano, e em termos de Brasil, a partir do Código Comercial de 1850, as Constituições que tiveram reflexo nas locações até a Lei 8.245/1991 e seus desdobramentos, fazendo um contraponto com a Constituição Federal de 1988, no que diz respeito ao direito de propriedade, com regramento subsidiário do Código Civil, Código de Processo Civil e Código de Defesa do Consumidor. A partir desse estudo, busca-se identificar os reflexos da Lei do Inquilinato no direito de propriedade, trazendo implicações sociais tanto ao locador quanto ao locatário. Através da análise de casos concretos extraídos da jurisprudência, busca-se demonstrar o posicionamento do Tribunal de Justiça do **Estado do Rio Grande do Sul**, nos anos de 2019 a 2022, com enfoque para as decisões jurisprudenciais mais atuais, que vem a atenuar os impactos da Lei 8.245/91,

além do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, quanto à evolução do entendimento na aplicação da referida Lei.

Tem-se como objetivo geral analisar a locação empresarial a partir da interpretação da Lei nº8.245/91, Lei do Inquilinato, para identificar os limites da proteção legal e constitucional do locador em relação ao bem de sua propriedade, frente aos direitos do locatário. Mais especificamente, objetiva-se pesquisar sobre a evolução histórica das locações empresariais antes e a partir da atual Lei do Inquilinato e seus desdobramentos, fazendo um contraponto com a Constituição Federal de 1988, no que diz respeito ao direito de propriedade; analisar as disposições da Lei do Inquilinato, Lei Nº 8.245/91, e da Constituição Federal de 1988, visando compreender se ela fere o direito de propriedade, trazendo implicações sociais tanto ao locador quanto ao locatário; e estudar o entendimento jurisprudencial e verificar como tem decidido o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e o Superior Tribunal de Justiça nos casos concretos, que tratam das locações empresariais.

Para o presente estudo levantaram-se duas hipóteses iniciais, na primeira se estima que a Lei do Inquilinato, analisada sob o viés constitucional, estabelece divergências quanto ao direito de propriedade conforme previsto no seu artigo 51, diante da ação renovatória e pela função social do imóvel previsto no inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988. Na segunda hipótese supõe-se que o bem-estar coletivo e o direito à moradia se sobrepõe ao direito de propriedade.

A importância da pesquisa reside no fato de ser um tema atual e pertinente nas relações locatícias, as quais tem ampla abrangência, principalmente por se tratar de tema de litígio recorrente no judiciário, principalmente quanto ao direito de propriedade que é fator preponderante no ramo das locações. Trata-se de um tema ainda pouco discutido, pois, geralmente, as pessoas entendem que a simples assinatura do contrato basta para a garantia de seus direitos, sem se preocupar com questões práticas que possam surgir posteriormente. O referido estudo contribui de forma sintética e abrangente ao servir de fonte de pesquisa para acadêmicos e profissionais ligados, tanto a área do direito, como empresarial e locatícia, bem como o estudar o entendimento jurisprudencial e verificar como tem decidido o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul nos casos concretos que tratam das locações empresariais.

A pesquisa caracteriza-se como teórico-empírica, por documentação indireta, com o uso do método hipotético-dedutivo. A pesquisa bibliográfica é realizada em livros, artigos científicos, site do Supremo Tribunal Federal e legislações referentes ao

tema. A jurisprudência é obtida a partir da pesquisa realizada no site do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, utilizando as palavras-chave “Locação Empresarial”, “Lei 8.245/91, Lei de Locações” e “Direito de Propriedade”, e no site do Superior Tribunal de Justiça.

A pesquisa está organizada em três capítulos, com subdivisões. No primeiro capítulo trata-se de um breve histórico das locações empresariais, a origem e evolução da locação no Brasil, Lei de Luvas, fundo de empresa e ponto empresarial, a Lei 8.245/91, Lei do Inquilinato e o viés constitucional. No segundo, a legislação que trata das locações empresariais em face da proteção e limites do direito de propriedade, breve história e as disposições que protegem o direito de propriedade e os direitos do locador e locatário de imóveis para fins empresariais na lei do inquilinato e a ação renovatória. No terceiro capítulo tem-se a análise do posicionamento jurisprudencial sobre o tema locação empresarial, analisando as decisões proferidas pelo TJ/RS bem como os conflitos envolvendo o tema no âmbito do STJ. As decisões analisadas referem-se ao período de 2019 a 2022, finalizando com estudo do posicionamento de Ministros do Superior Tribunal de Justiça na análise de julgados.

1 BREVE HISTÓRIA E DELIMITAÇÃO DAS LOCAÇÕES EMPRESARIAIS

Para a compreensão mais ampla do instituto da locação empresarial, neste primeiro capítulo pesquisa-se sobre a sua evolução histórica, antes e a partir da atual Lei do Inquilinato e seus desdobramentos, fazendo um contraponto com as disposições da Constituição Federal de 1988, no que diz respeito à proteção do direito de propriedade. Para tanto, o texto foi estruturado em três sessões: na primeira apresenta-se uma breve história a respeito do início das locações no Brasil, bem como os problemas relacionados a informalidade e a falta de legislação específica sobre o tema; na segunda sessão trata-se sobre a “Lei de Luvas” e o ponto empresarial. No terceiro título discorre-se sobre o viés constitucional da Lei do Inquilinato.

1.1. A ORIGEM E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO NO BRASIL

O direito de uso e gozo de bens alheios são características presentes nos contratos de locação, que se diferenciam quanto ao objeto. No caso de imóveis, a locação pode ser para fins residenciais ou empresariais. Segundo Bittar, quanto ao contrato de locação mercantil “[...] possibilita ao empresário o desenvolvimento de suas atividades sem imobilização de capital na aquisição do local, ou mesmo na utilização de prédio próprio.” (BITTAR, 2008, p.86).

As locações no Brasil começaram a ser disciplinadas pelo Código Comercial de 1850 e logo a seguir pelo Código Civil de 1916. Com o Decreto nº 24.150/1943 houve a preocupação de proteger o fundo de comércio, com a renovação obrigatória da locação empresarial. Conforme Venosa:

A locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. Como corolário das pressões sociais, o legislador deste século, mormente após a Segunda Grande Guerra, procurou inelutavelmente proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade. [...] a experiência das anteriores leis do inquilinato demonstrou que a exagerada proteção ao inquilino, a médio e longo prazo, provoca efeito contrário, isto é, tão acossado se vê o proprietário de imóvel ou o detentor de certo capital, que foge do mercado imobiliário, não adquire nem constrói imóveis para locação. Assim sendo, diminuem os imóveis disponíveis e, como consequência inevitável da lei econômica, com excesso de procura e pouca oferta, disparam os preços das locações. [...] necessidade de atualização

legislativa, a qual, sem descurar da proteção do inquilino, também protegesse e incentivasse o pequeno, médio ou grande proprietário a colocar no mercado novas construções aptas para a locação residencial e não residencial. (VENOSA, 2021, P.17-18).

Tartuce remonta a origem do contrato de locação ao Direito Romano, o qual foi o precursor dos contratos locatícios, e a partir dos quais estabelece os tipos de locação:

[...] podem ser estabelecidos 3 tipos de locações, o que remonta ao Direito Romano:

- a) Locação de coisas (locatio rei)- tem como conteúdo o uso e gozo de bem infungível.
- b) Locação de serviços (locatio operarum)- tem como conteúdo a prestação de um serviço com interesse econômico.
- c) Locação de obras ou empreitada (locatio operis faciendi)- tem como conteúdo a execução de uma obra ou trabalho. (TARTUCE, 2016, p. 395-396).

O Brasil sofreu influência do modelo romano. Sob a vigência do Código Civil de 1916, a locação de imóveis era disciplinada pela lei geral, com isso o locatário devia devolver o imóvel assim que o contrato terminasse, caso contrário estaria cometendo esbulho. Nesse período era comum os imóveis serem adquiridos e mantidos fechados pelos seus proprietários, para resguardar o patrimônio (SCAVONE Jr., 2020).

A problemática das locações, no que tange ao patrimônio do locador, é o direito de propriedade insculpido no Código Civil antes mesmo da criação de legislações específicas, como a atual lei que regula as locações.

O traço comum de todas as definições referidas é o fato de encarar a propriedade como um puro direito subjetivo, ou seja, um interesse juridicamente protegido, que confere uma gama de poderes ao seu titular e correlatos deveres, a serem prestados ou observados por terceiros não proprietários. Não se cogita de deveres do proprietário em relação a terceiros, mas sim de limites impostos pela lei, como algo estranho ao direito de propriedade. (LOUREIRO, 2003, p. 41).

Nesse viés, o Código Civil, com o objetivo de explicitar direitos e deveres, segue a máxima do código Alemão “[...] no artigo 14, §2º, da Lei Fundamental Alemã: A propriedade obriga. Seu uso deve, ao mesmo tempo, servir o interesse da coletividade.” (LOUREIRO, 2003, p. 51). Observa-se o entendimento de um direito subjetivo. Conforme o autor, essa definição estabelece relações jurídicas complexas “[...] subordinadas à função social e com correlatos deveres, ônus e obrigações em relação a terceiros.” (LOUREIRO, 2003, p 52).

Segundo Scavone Jr., por ser a locação um fator essencial na organização social, , “Partindo do Código Civil de 1916, a locação de imóveis era disciplinada pela lei geral [...]”, de forma que houve a necessidade de uma legislação que regulasse a matéria, “A fonte do direito positivo é o fato socialmente relevante, evidentemente que, diante da escassez de imóveis, notadamente residenciais, pela relevância da matéria, logo surgiu a primeira lei especial para regular a locação de imóveis urbanos.” (SCAVONE Jr., 2021, p.1.288). Com uma legislação estritamente protetiva em relação ao inquilino, houve muitas mudanças legislativas.

[...] durante todo o século passado, a matéria passou por inúmeras leis que a regulamentavam, até ser tratada pela Lei 6.649, de 16 de maio de 1979, emendada pela Lei 6.698, de 15 de outubro de 1979, que proibiu a chamada “denúncia vazia”, ou seja, o pedido de retomada do imóvel locado independentemente de motivo, apenas pelo fim do contrato. Com isso, a situação da moradia urbana se agravou, notadamente pelo acirramento da inflação. Como não podiam retomar os imóveis pelo fim do contrato e diante da inflação galopante da década de oitenta, imóveis eram adquiridos e mantidos trancados como meio de proteção patrimonial. (SCAVONE Jr., 2021, p.1.288).

Em relação aos contratos de locação empresarial, havia cada vez mais a necessidade de se criar normas específicas para que proprietários locassem seus imóveis e os locatários, em certa medida, tivessem proteção legal, para não serem explorados e seu comércio protegido, reconhecendo dessa forma o empenho, dedicação e investimento do comerciante que tivesse seu negócio em propriedade locada.

Conforme Bittar, foi necessário “[...] a edição de sistema especial, com garantias várias, tendentes a capitalizar para o empresário a *plus valia* obtida através de seu talento e de seu esforço na formação do ponto, conferindo-lhe assim estabilidade na gestão de seu negócio.” (BITTAR, 2008, p.89). O contrato de locação, conforme Patrícia Fernandes Fraga:

[...] é considerado típico por ser uma forma contratual plenamente disciplinada em lei. Ele é também consensual na origem do seu conceito por se executar com o simples consentimento das partes, seja a locação formal ou não. O contrato se caracteriza como não formal, visto que não depende de modelo preestabelecido, embora alguns efeitos só sejam alcançados quando há forma escrita. Seguindo na sua caracterização, o contrato de locação é de trato sucessivo, pois deve se prolongar no tempo, já que o locatário firma acordo para usufruir do bem por certo período. Assim, não se satisfaz com a locação o trato imediato/execução instantâneo, podendo ocorrer por prazo determinado ou indeterminado, desde que sempre a prazo. (FRAGA, 2018, p.134).

Mesmo com a criação da Lei do Inquilinato, Lei nº8.245/91, que em seu artigo 1º dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, houve “[...] notável falha do legislador quando não especificou corretamente o que se entende por imóveis urbanos”, pois a locação pode se dar em imóvel urbano ou rural, seja ela comercial ou não, “[...] os operadores do Direito, tais como advogados e magistrado, necessitam analisar jurisprudência e doutrinas para que possam efetivamente dar a real aplicabilidade da lei.” A Lei, da forma como se apresenta, apenas garante as relações locatícias urbanas, porém, “[...] a destinação a que se propõe o imóvel é fator preponderante para que se possa distinguir a aplicação correta da lei”. (GUILHERME, 2022, p 1-2)

Em 2009 a Lei 8.245/91 foi alterada pela Lei 12.112 de 9 de dezembro de 2009, modificando os deveres do inquilino e resguardando o proprietário. Fraga cita Araújo Júnior:

[...] locação é a cessão temporária de um bem, mediante pagamento de uma remuneração, normalmente denominada de aluguel”. O autor explicita que o aspecto que caracteriza um imóvel como urbano na Lei de Locações é a sua destinação, que pode ser para moradia, comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte ou outra atividade que não seja agrícola. Portanto não é a localização física que determina o tipo de imóvel, uma vez que uma propriedade pode se localizar tanto em zona urbana como em zona rural e, ainda assim, ser considerada como tipo urbano. (JÚNIOR *apud* FRAGA, 2018, p.142).

A locação não residencial vem normatizada pelos artigos 51 a 57 da lei de locações, porém, importante salientar, conforme o artigo 55 da mesma lei, que imóvel destinado a pessoa jurídica, bem como ao uso de titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados também são considerados como locação não residencial: “Art. 55 Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.” (BRASIL, 1991).

Dessa forma, observa-se que mesmo havendo Lei específica, em alguns casos a mesma não se demonstra conclusiva, se submetendo à interpretação do legislador. Portanto o que deixa claro que a aplicabilidade da mesma, não deixa margem de adoção de medida contratual diversa ao que determina a Lei nº8.245/91. O próximo capítulo remete a uma visão clara dos institutos que compõem a locação empresarial, que são, a Lei de Luvas, o Fundo de Empresa e o Ponto Empresarial.

1.2. A LEI DE LUVAS, FUNDO DE EMPRESA E O PONTO EMPRESARIAL

Em 1934, com o Decreto nº24.150, surgiu a chamada “Lei de Luvas”, criada no governo de Getúlio Vargas, teve o intuito de evitar que houvesse cobranças abusivas nas renovações comerciais. Esse decreto regulava “[...] as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais.” (BRASIL, 1934). Seu artigo 29 prevê:

São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que, a partir da data da presente lei, estabelecerem o pagamento antecipado de aluguéis, por qualquer forma que seja, benefícios e especiais ou extraordinários, e nomeadamente "luvas" e imposto sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ter decretada a sua falência. (BRASIL, 1934).

A expressão “Luvas”, foi criada devido as procissões do século XVIII, os fiéis interessados em levar o andor com a imagem do Cristo era exigido que usasse luvas, fornecidas pela igreja, para tanto, pagava-se uma quantia pequena dos pretendentes da honra de levar a imagem (SCAVONE, 2021).

Com a criação da Lei de Luvas, o locatário paga para ter seu ponto, ou seja, Plácido e Silva, citado por Scavone,

[...] luvas, na terminologia jurídica, são gratificações ou compensações em dinheiro, dadas por uma pessoa a outra, para que consiga desta um serviço, ou dela obtenha uma preferência. As luvas eram cobradas, à vista ou parcelado, desvinculado do valor cobrado pela locação. (SCAVONE, 2020, p. 383).

As luvas, o fundo de comércio e o ponto empresarial, são conceitos utilizados em locações comerciais, servem para garantir o contrato de locação, porém é um valor que não se confunde com o aluguel, somente serve para garantir a reserva do local por determinado tempo.

A cobrança das Luvas dava-se no primeiro contrato de locação e nas renovações, salvo se antecipasse a renovação do contrato. Segundo Fábio Ulhôa Coelho, o direito de inerência ao ponto do locatário conhecido como Lei de Luvas, conferia proteção ao comerciante e o industrial que locasse imóvel para exploração de sua atividade por prazo determinado, de no mínimo 5 anos e não tivesse mudado o ramo nos 3 últimos anos, podendo dessa maneira pleitear a renovação compulsória. Esse instituto foi mantido e aprimorado com a Lei 8.245/91 (COELHO, 2012).

Para melhor compreensão devemos observar a distinção em relação ao Estabelecimento, fundo de empresa e ponto empresarial. Estabelecimento é previsto no artigo 1.142 e seguintes do CC, o qual deixa claro que o estabelecimento são bens e direitos relacionados a atividade empresária para que o empresário possa desenvolver suas atividades.

Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária. (Vide Lei nº 14.195, de 2021)

§ 1º O estabelecimento não se confunde com o local onde se exerce a atividade empresarial, que poderá ser físico ou virtual. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Quando o local onde se exerce a atividade empresarial for virtual, o endereço informado para fins de registro poderá ser, conforme o caso, o endereço do empresário individual ou o de um dos sócios da sociedade empresária. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Quando o local onde se exerce a atividade empresarial for físico, a fixação do horário de funcionamento competirá ao Município, observada a regra geral prevista no inciso II do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022). (BRASIL, 2002).

Fundo de Empresa, está previsto no artigo 1.187, PU, III do Código Civil: “Entre os valores do ativo podem figurar, desde que se preceda, anualmente, à sua amortização: [...] III - a quantia efetivamente paga a título de aviamento de estabelecimento adquirido pelo empresário ou sociedade.” (BRASIL, 2002).

O Fundo de Empresa ou Fundo de Comércio, como era conhecido, é reconhecido pelo Direito, pois, refere-se à organização da atividade empresarial, ligada diretamente a geração de renda. A lei protege o fundo de comércio, conforme os artigos 42 e 51 da Lei 8.245/1991:

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

[...]

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o

fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. (BRASIL, 1991).

Em relação ao ponto empresarial, temos que é o espaço físico do estabelecimento comercial, é o local onde o empresário desempenha suas atividades, sendo o ponto objeto de proteção.

Nota-se, portanto, que fundo de empresa e ponto empresarial são qualidades que passam a existir com o desenvolvimento da atividade de um empresário no estabelecimento, e eles são suscetíveis a circunstâncias específicas e bastante sensíveis em termos de proteção. [...] A existência de valor para o fundo de empresa depende da manutenção da atividade organizada de fato e de direito, mas não é possível materializar tal valor como objeto patrimonial da empresa. Enquanto a atividade estiver organizada, torna-se possível monetizar o fundo de empresa na transferência do estabelecimento empresarial para terceiros. Por outro lado, se esta atividade se desorganiza e perde a capacidade de gerar lucro, dilui-se o fundo de empresa. A transferência do estabelecimento empresarial chama-se *trespasse* e é registrada na junta comercial. A cessão de cotas não caracteriza *trespasse*.

O ponto empresarial não integra o patrimônio da empresa como objeto, ainda que o ponto empresarial tenha expressividade monetária. A lei concede ao locatário o direito de renovar o contrato de locação do imóvel onde está o ponto empresarial, preservando a atividade organizada, desde que preenchidos os requisitos legais.

A perda do fundo de empresa ou do ponto empresarial provocada em infração à lei autoriza o empresário a buscar indenização por via da responsabilidade civil. (LEMOS, 2020, s.p.).

O ponto empresarial deve ser protegido não apenas em função da clientela ou da freguesia, em conceito mais amplo, tem a ver com elementos como a logística, a captação e manutenção de trabalhadores, facilidades estruturais, relacionamento com a vizinhança, direito adquirido a alvará de localização. Essa proteção, segundo Mamede, parte da consideração do status jurídico da base física do estabelecimento, sendo o Ponto Empresarial um plus à propriedade (COELHO, 2012).

O ponto empresarial integra o chamado estabelecimento empresarial, que no conceito de Sacramone: "O estabelecimento empresarial é composto por todos os bens, materiais e imateriais, que permitem o desenvolvimento da atividade. Entre

esses bens, o ponto comercial é apenas um dos elementos integrantes do estabelecimento.” (SACRAMONE, 2022, p.41).

No mesmo sentido o entendimento do autor Gladston Mamede, ao diferenciar o estabelecimento empresarial e a própria empresa, referindo-se ao ponto como local onde a atividade é exercida:

Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária. É o que consta do artigo 1.142 do Código Civil. Fica claro, portanto, que (1) estabelecimento e (2) empresa são conceitos distintos, que não se confundem. O estabelecimento serve ao exercício da empresa, já que é o patrimônio (conjunto de bens) organizado para permitir a concretização das atividades empresárias. A empresa, aqui, é considerada pelos bens (coisas e direitos) que a compõem. Incluem-se nesse conceito tanto bens materiais (coisas), a exemplo dos imóveis empregados na atividade empresarial, maquinário, instrumental, mercadorias destinadas à negociação, assim como bens imateriais (direitos), como marcas e patentes destinados à atividade empresarial. Daí, dizer-se que o estabelecimento define o aspecto estático da empresa e as atividades empresárias (seu aviamento) definem seu aspecto dinâmico. A Lei 14.195/21 esclareceu que o estabelecimento não se confunde com o local onde se exerce a atividade empresarial, que poderá ser físico ou virtual. Esse local é o ponto empresarial e, quando for virtual, o endereço informado para fins de registro poderá ser, conforme o caso, o do empresário individual ou o de um dos sócios da sociedade empresária. (MAMEDE, 2022, p.245).

Considerando que o ponto empresarial é apenas um dos elementos do estabelecimento empresarial, resta destacar que ele pode ser próprio ou locado pelo empresário. Se próprio sua proteção se faz pelo direito de propriedade, por outro lado, se locado, pela legislação específica, ou seja, a Lei do Inquilinato. Em outros termos, quando o imóvel é locado, eventual lesão ao direito do empresário ao ponto empresarial é fato que enseja o dever de indenizar.

Importante observar que o ponto empresarial é um dos elementos do estabelecimento comercial, para Maria Helena Diniz: “O aviamento e a clientela constituem qualidades do estabelecimento, por serem instrumentos do exercício da atividade empresarial.” (DINIZ, 2011, p.162).

Aviamento é a expectativa ou perspectiva de lucro líquido, abrange os bens corpóreos e incorpóreos que integram o estabelecimento com o objetivo da lucratividade. Clientela vem a ser as manifestações externas do aviamento, dessa forma, conforme Maria Helena Diniz:

[...] é um conjunto de pessoas que, de fato, ocasional ou habitualmente, mantém com o estabelecimento (físico ou virtual) relações continuadas de

procura de produtos ou de serviços, para adquiri-los, em razão da sua qualidade e da reputação do empresário, criando certa fidelidade. (DINIZ, 2011, p.163).

Sendo que, dessa maneira, temos a proteção Legal do direito de clientela, pela repressão à concorrência desleal e o não desvio da clientela, previstos no Art.195, I, II, III da Lei nº9.279/96.

Art. 195. Comete crime de concorrência desleal quem:
I - pública, por qualquer meio, falsa afirmação, em detrimento de concorrente, com o fim de obter vantagem;
II- presta ou divulga, acerca de concorrente, falsa informação, com o fim de obter vantagem;
III - emprega meio fraudulento, para desviar, em proveito próprio ou alheio, clientela de outrem; (BRASIL, 1996).

A Lei tipifica como crime as práticas ilícitas que têm por objetivo desviar a clientela alheia. Tem-se, portando, legislações diversas protegendo os elementos que compõem o estabelecimento empresarial, que é exatamente esse complexo de bens, que precisam ser protegidos. Conforme já referido anteriormente, é preciso levar em conta se a atividade empresarial é desenvolvida em imóvel próprio ou locado, sendo diverso o ordenamento jurídico aplicável à sua proteção.

Conforme Venosa, “[...] a turbulência no setor de locações é fator de absoluta inquietação social.” (VENOSA, 2021, p.18). O contrato de locação não residencial, que se destina à atividade empresarial, de qualquer modalidade, comércio, indústria, ou prestação de serviços, passa, conforme o autor, a vestir nova roupagem, “[...] transformando-o num direito social, a exemplo do que ocorre com o contrato de trabalho.”(VENOSA, 2021, p.18).

A proteção legal que incide sobre a locação tem o escopo de preservar o empreendimento comercial, haja vista sua importância, pela relevância do caráter social e econômico. Por outro lado, pelo viés constitucional, tem-se também o direito de propriedade, que também é objeto de proteção. Ou seja, existem direitos de ambas as partes a serem protegidos, e é exatamente nesse embate, cujo objetivo é conhecer os limites dessa proteção, que se estrutura o próximo título.

1.3 A LEI Nº 8.245/91, LEI DO INQUILINATO, E O VIÉS CONSTITUCIONAL

Em 1991, entrou em vigor a atual Lei do Inquilinato, Lei 8.245/1991, revogando o Decreto nº24.150 que criou a Lei de Luvas, porém, essa mesma lei não vedou a cobrança de Luvas, passando a ser admitida pelo nosso ordenamento jurídico, desde que realizada na fase pré-contratual, na renovação a cobrança é ilegal, sendo que o direito à renovação locatícia poderá dar-se de forma legal se preenchidos os requisitos do artigo 51 da Lei, os quais serão abordados com maior profundidade no próximo título.

A Lei 8.245/1991 também incorporou as disposições básicas do Decreto 24.150, de 20 de abril de 1934, que conferia proteção ao ponto comercial. Percebe-se, com percuciência que a proteção exacerbada ao locatário se voltava contra ele, na medida em que as restrições e dificuldades absolutas de retomada do imóvel impostas ao locador desestimulam a construção e aquisição de imóveis para locação. (SCAVONE, 2020, p. 1.269).

Hodiernamente, com a evolução da economia e conseqüentemente as transformações sociais, algumas alterações na Lei do Inquilinato foram necessárias, para corrigir algumas distorções pontuais e aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano, a exemplo da Lei Nº 12.112 de 09 de novembro de 2009, que alterou a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano (BRASIL, 2009).

Outra alteração, não tão substancial, foi incorporada Nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012. A referida legislação alterou o art. 4º e acrescentou o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “[...] dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada (BRASIL, 2012).

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. (BRASIL, 2012).

Referindo-se ao objeto locado, tem-se, então, que o objeto da relação jurídica considera as coisas infungíveis ou não substituíveis, como elemento de locação. O contrato de locação segue a orientação dos princípios contratuais, “[...] pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo indeterminado ou

não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa retribuição”. (DINIZ, 2008, p.256).

A proteção ao ponto empresarial é decorrente da atividade que vincula o empresário aos seus clientes ao longo do tempo, haja vista que “[...] não raro o locatário, no exercício da mercancia, acresce valor ao imóvel, tornando-o uma referência de boas oportunidades, granjeando-lhe freguesia; haveria enriquecimento sem causa se fosse permitido ao locador apropriar-se dessa vantagem, em desproveito do locatário”. (MAMEDE, 2009, p. 313).

A nova Lei do Inquilinato apresenta cláusulas ainda mais protetivas ao locatário, de forma que o locador somente poderá tomar de volta seu imóvel em determinadas situações, sob pena de indenizar o locatário devido a formação do ponto empresarial (COELHO, 2015).

A Lei do Inquilinato, no artigo 9º, I, II, III e IV define os procedimentos para que a locação de imóveis urbanos possa ser desfeita:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:
I- por mútuo acordo;
II- em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
IV- 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 consenti-las. (BRASIL, 1991).

O locatário que estiver no imóvel a 5 (cinco) anos, desenvolvendo a mesma atividade empresarial a 3 (três) anos, terá direito a ação renovatória, prevista na Lei do Inquilinato, movida pelo locatário para garantir que o locador renove o contrato de locação por igual período, independente da sua vontade. Tal possibilidade traz garantias ao empresário em continuar desempenhando suas atividades no ponto empresarial já conhecido pela sua clientela (BRASIL, 1991).

Quanto a Lei da Renovatória, prevista no artigo 51 da Lei nº8.245/91, segundo Guilherme:

[...] Na renovação sempre se terá um novo contrato, com o mesmo objeto e os mesmos sujeitos, atualizando-se o valor da locação. Nota-se que o contrato objeto da renovação não se estende no tempo, devendo elaborar-se novo contrato. Tal fenômeno acontecerá por convenção entre as partes ou pela via judicial por meio de ação renovatória. (GUILHERME, 2022, p. 65).

Conforme inciso I, o contrato celebrado, deverá ser por escrito e com prazo determinado, haja vista o não cumprimento do presente dá margem a não efetivação de direito, conforme dispõe Guilherme:

[...] Contrato de locação comercial firmado pelo prazo de quarenta e oito (48) meses e prorrogado por prazo indeterminado. Ausência dos requisitos legais ensejadores da renovatória. Inexistência do direito. Recurso desprovido. (TJSP, AC n. 990.10.271659-7, rel. Des. Campos Petroni, j. 24.08.2010, v.u.). (GUILHERME, 2022, p.65).

No inciso II, temos que “[...] o prazo mínimo ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;” de forma que “[...] o contrato que se estende pelo tempo de forma indeterminada não está amparado pela proteção jurídica da renovação.” (GUILHERME, 2022, p. 65).

O inciso III, traz o prazo mínimo e ininterrupto de três anos em que o locatário esteja explorando seu negócio para que seja resguardado pela Renovatória.

[...] Reconhece-se três anos como tempo mínimo para que se construa esse patrimônio.
Injusto seria se a lei não protegesse o detentor desse fundo de comércio, posto que é fruto exclusivo do trabalho do comerciante e que, em muitos casos, é intransferível, intimamente ligado ao local físico em que está estabelecido. Caso o locatário perca o ponto comercial, este dificilmente será transferido para outro local com a mesma clientela.
O prazo aqui determinado é de fundamental importância, pois é lapso temporal definido por lei como o prazo mínimo para que se crie e se desenvolva fundo de comércio suficientemente aferível, passível de ser protegido, de forma a não causar prejuízo ao comerciante. Essencial ainda a observação do cumprimento estrito de tal prazo de forma ininterrupta, pois inócuo seria se assim não fosse considerado. (GUILHERME, 2022, p.66).

Quando da sublocação, o direito a ação renovatória recai ao sublocador, haja vista que é o real titular dessa proteção, pois é ele que utiliza o imóvel para a finalidade comercial, e esta é que deve ser protegida, pois a renovatória protege os estabelecimentos nos quais é desenvolvido fundo de comércio, exclui-se dali os profissionais liberais, como médicos, advogados e afins; os escritórios atingidos pela finalidade da lei, estão igualmente protegidos.

Importante salientar conforme o artigo 51, §5º, da Lei 8.245/91, Lei do Inquilinato, do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. Esse prazo, estabelecido em lei, faz com que a

renovação compulsória somente tenha validade se proposta tempestivamente, caso intempestiva, o locatário não gozará dos seus benefícios (BRASIL, 1991).

Um contrato de locação é de trato sucessivo, pois pode ser de prazo certo ou indeterminado, com períodos maiores ou menores. Conforme Venosa, ele se situa no “[...] campo de aplicação da teoria da imprevisão. É no decurso de tempo de cumprimento do contrato que as condições originárias podem ser alteradas de modo a influir jurídica e justificadamente no cumprimento de suas cláusulas.” (VENOSA, 2021, p.22).

No que tange ao direito de propriedade, a Constituição Federal de 1988, no artigo 5º, XXII, estabelece: “[...] é garantido o direito de propriedade”. (BRASIL, 1988). “[...] a propriedade atenderá a sua função social.” (BRASIL, 1988). Dessa forma, a própria Constituição sobrepõe o interesse coletivo ao interesse individual.

A questão a ser analisada na sequência, no segundo capítulo, trata exatamente do alcance da legislação especial, lei de locações, que protege o direito do locatário, frente às disposições constitucionais que protegem o direito de propriedade, no intuito de elucidar se existe eventual preferência na proteção desses interesses, quando conflitantes.

2 A LEGISLAÇÃO QUE TRATA DAS LOCAÇÕES EMPRESARIAIS EM FACE DA PROTEÇÃO E LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Conforme já tratado no primeiro capítulo, a locação de imóveis conta com legislação própria, que regula as relações entre locador e locatário. O locador, por outro lado, tem seus direitos protegidos pelo direito de propriedade. Neste capítulo, aborda-se, com maior profundidade, as disposições legais que protegem o ponto empresarial, em contraponto às disposições protetivas do direito de propriedade. Divide-se o capítulo em duas sessões, discorre-se, na primeira sessão, a respeito da história e das disposições legais que protegem o direito de propriedade. Na segunda sessão aborda-se a respeito dos direitos do locador e do locatário em contratos de locações empresariais, conforme a lei do inquilinato e com relação ao direito à ação renovatória.

2.1 BREVE HISTÓRIA E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE PROTEGEM O DIREITO DE PROPRIEDADE

O presente capítulo aborda uma breve história do direito de propriedade e as disposições legais acerca desse direito, trazendo uma abordagem elencando a legislação específica, o Código Civil em contraponto com a Constituição.

Inicialmente, é importante entender o fundamento de propriedade. Conforme Loureiro, ela “[...] nasceu com a espontaneidade de todas as manifestações fáticas, e, em momento posterior, recebeu normatização, em atenção às necessidades de coexistência e harmonia.”(LOUREIRO, 2003, p.7).

A ideia de propriedade privada, tanto em Roma como nas cidades gregas, estava estritamente ligada à religião, à adoração do deus-lar, integrando a esfera mais íntima da família. A casa, o campo, a sepultura, estavam ligados aos laços de sangue familiares. Na conhecida lição de Fustel de Coulanges, a família está ligada ao altar e este à terra. Fixada a família ao solo, instalava-se ali o lar e os seus respectivos deuses, conferindo um caráter sagrado à posse e à propriedade. Somente os familiares podiam assistir ao culto dos seus próprios deuses, o que originou a necessidade de criação de limites, mediante muros, fossos ou cercados entre as casas. (LOUREIRO, 2003, p.8).

Essa corrente entende a propriedade privada como origem na família, já outras correntes entendem que o início se deu a partir da comunidade de clã e passou para aldeia, dessa, para comunidade familiar e por fim individual. Para outros, como Montesquieu, a base é a cultura humana, por meio do direito positivo em que a lei

criou e garante. A partir do século XVIII, a propriedade perdeu o caráter divino, ganhando novo fundamento, elevando propriedade como um direito natural:

[...] com a liberdade e a segurança, como direitos naturais, inerentes e imprescritíveis da pessoa humana. Essa doutrina encampada pela Igreja Católica, confere a condição de direito natural à propriedade. Conhecida é a encíclica Quadragésimo Ano, na qual Pio XII afirma que o direito de possuir bens individualmente não provém da lei dos homens, mas da natureza; a autoridade pública não pode aboli-lo, porém, somente regular o seu uso e acomodá-lo ao bem do homem. (LOUREIRO, 2003, p.9-10).

No século XIX, tem-se o “[...] conceito de propriedade individual, pela ótica do liberalismo: o direito de gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que delas não se faça um uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos.” Consoante a “Declaração Universal dos Direitos do Homem, de 1789, considera a propriedade como um direito natural, inviolável e sagrado. É um direito absoluto, exclusivo, que assegura ao proprietário dispor livremente de seus bens.”(LOUREIRO, 2003, p.28).

Segundo Hely Lopes Meirelles: “[...] os romanos conceituavam o direito de propriedade como o poder de usar, gozar e abusar da coisa sob o seu domínio: *jus utendi, fruendi et abutendi re sua.*” (MEIRELLES, 1994, p.17). Dessa forma entende-se a propriedade como um direito absoluto, o que na atualidade não mais é possível.

Ao final do século XIX, com advento das novas Constituições ocorrem alterações no que tange a sociedade. O direito de propriedade remonta da Constituição alemã de 1919 (Constituição de Weimar) como forma de garantir sua função social (MEIRELLES, 1994).

No século XX, início do século XXI, a propriedade imóvel, a moradia e o uso da terra passam a ser de suma importância devido ao crescimento populacional e ao empobrecimento das nações. Nesse diapasão precisa-se observar detalhadamente a propriedade e sua função social, conforme preconiza Venosa:

É obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los. O proprietário e possuidor, pelo fato de manter uma riqueza, tem o dever social de torná-la operativa. Assim, estará protegido pelo ordenamento. O abandono e a desídia do proprietário podem premiar a posse daquele que se utiliza eficazmente da coisa por certo tempo. A prescrição aquisitiva do possuidor contrapõe-se, como regra geral, à perda da coisa pelo desuso ou abandono do proprietário. O instituto da usucapião é veículo perfeito para conciliar o interesse individual e o interesse coletivo na propriedade. Daí ter a Constituição atual alargado seu alcance. A finalidade da usucapião é justamente atribuir o bem a quem dele utilmente se serve para moradia ou exploração econômica. Cabe também ao Estado regular sua intervenção sempre que as riquezas não forem bem

utilizadas ou relegadas ao abandono, redistribuindo-as aos interessados e capazes de fazê-lo. (VENOSA, 2003, p.183).

Usar, coloca o bem a serviço do titular, conforme Venosa: “O proprietário usa seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça.” Quando o proprietário ganha, auferir algo, entende-se que possa gozar do bem, ou seja “[...] refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis.” Por último e não menos importante, tem-se um poder mais abrangente, pois, quem dispõe também pode usar e gozar, “[...] dispor envolve o poder de consumir o bem, alterar sua substância, aliená-lo ou gravá-lo.” (VENOSA, 2003, p.186-187).

Quanto ao valor social seria observado segundo os interesses do império, conforme previsto em razão da 1ª Constituição Brasileira, de 1924, também conhecida como a “Constituição da Mandioca”, o que se pode verificar em seu artigo 179, XXII:

Art.179- A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império.

XXII- É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lugar esta unica exceção, e dará as regras para se determinar a indenização. (BRASIL, 1824).

Dessa forma, a propriedade mantinha-se como um direito absoluto, salvo por necessidade de desapropriação em relação ao Estado. Com o advento da 2ª Constituição, em 1934, ocorreram alterações no direito de propriedade, observando o interesse social ou coletivo, incluindo a hipótese de uso pelo Estado em caso de perigo iminente, conforme o artigo 113, §17:

Art. 113 – A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade.

[...]

§ 17: É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior. (BRASIL, 1934).

Porém, essa legislação não teve eficácia total por não haver lei complementar que a regulasse, então em 1937 foi promulgada uma nova Constituição, a “Constituição Polaca”, a qual retrocede no que concerne aos interesses sociais e coletivos.

Art. 122 – A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade.

[...]

§ 14- O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício. (BRASIL, 1937).

Disposição semelhante se manteve a partir da promulgação das Constituições de 1946 até 1988. Com a chamada “Constituição Cidadã”, o direito de propriedade assumiu o caráter social e coletivo, sendo um direito considerado pleno e não absoluto. conforme o Art.5º, XXII e XXIII da CF/88.

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).,

No mesmo sentido se verifica disposição do Código Civil Brasileiro no seu artigo 1.288, §1º, que passa a regular a disposição constitucional, mas por outro lado, impondo certos limites ao seu uso, no sentido de proteger o ambiente e o patrimônio histórico e artístico:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002).

Ser proprietário de um bem, significa ter direito de uso, gozo e fruição. Dessa forma, o artigo 5º, XXII, reconhece ser esse um direito fundamental, protegido pela Constituição Federal. Porém, o mesmo artigo 5º da Constituição Federal, no seu inciso XXIII, limita o direito de propriedade, dispondo: “XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;” (BRASIL, 1988). Conforme ensina Maria Helena Diniz, direito de propriedade é “[...] o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.” (DINIZ, 2006, p. 209).

Na locação imobiliária empresarial, o locador tem a propriedade do bem, porém a posse é passada ao locatário, conforme os ditames da Lei do Inquilinato, por disposição contratual, pela vontade do proprietário locador, ficando sujeito aos critérios legais estabelecidos. Tais disposições se aplicam também aos lojistas de Shopping Center, asilos, hospitais, unidades sanitárias oficiais, casas de saúde e de ensino, autorizadas e fiscalizadas pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas. A estas a proteção é ampliada. “[...] A previsão legal do protecionismo a essas instituições se justifica pelo bem-estar social que elas representam e que se sobrepõe ao interesse particular.” (GUILHERME, 2017, p. 65).

Posse e propriedade, como se percebe, têm elementos comuns, ou seja, a submissão da coisa à vontade da pessoa. Daí aflorar a noção de aparência no conceito de posse, pois a posse é a forma ordinária de ser exercido o direito de propriedade. Por isso, existe presunção de ser o possuidor da coisa seu proprietário. É certo que cessa essa presunção tão logo o possuidor declare, ou de algum modo se saiba, que ele possui outro título, como locatário, comodatário, depositário, representante do proprietário etc. ou como usurpador. Essa noção é importante, porque será essencial marco divisor da posse de boa ou de má-fé a ser examinada, pois, no momento em que o possuidor tem ciência de não possuir validamente a coisa, cessa sua boa-fé. (VENOSA, 2003, p.24-25).

Na locação empresarial, dadas certas condições previstas na Lei, visando proteger o ponto empresarial, o locatário tem a faculdade de propor a ação renovatória. Fábio Ulhôa Coelho confirma esse entendimento: “[...] se o imóvel ocupado pelo estabelecimento empresarial for locado, para que haja proteção ao ponto ou ao estabelecimento empresarial por meio da renovação compulsória da locação, o contrato deve preencher os requisitos da Lei 8.245/1991”. (COELHO *apud* SCAVONE, 2020, p 1416).

Dessa maneira, resta resguardado o direito do locatário em relação a proteção do ponto empresarial, em contrapartida, resta mitigado o direito de propriedade que, segundo nosso ordenamento jurídico, não é absoluto, ou seja, o locador não pode retomar o imóvel, sob pena de indenizar o locatário, caso o retome. Também não pode deixá-lo fechado, pois neste caso não estaria cumprindo sua função social.

Segundo Scavone, a propriedade, é um “[...] direito real por excelência, é o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar (reaver) a coisa sobre a qual recai.” (SCAVONE, 2020, p.39). O Código Civil Brasileiro, consoante o artigo 1.225, I,

relaciona o direito de propriedade como um direito real: “Art. 1.225. São direitos reais: I – a propriedade;[...]” (BRASIL, 2002).

Loureiro define, “[...] a propriedade como puro direito subjetivo, ou seja, um interesse juridicamente protegido, que confere uma gama de poderes ao seu titular e correlatos deveres, a serem prestados ou observados por terceiros não-proprietários.”(LOUREIRO, 2003, p.41). De maneira mais sucinta, tem-se que, são limites impostos por lei, conforme coloca Stefano Rodotà:

[...] os conceitos clássicos de propriedade giram – com maior ou menor variação – em torno do conteúdo e dos poderes do proprietário e podem resumir-se, *grosso modo*, na seguinte fórmula: la propiedad (o el poder del propietario) consiste en la posibilidad de hacer del objeto todo aquello que no está vedado por lei. (RODOTÀ apud LOUREIRO, 2003, p.41).

A propriedade se limita à legislação, estando esse direito de acordo com os bons costumes e a ordem pública, infere-se daí a função social do imóvel. Conforme afirma Silvio Rodrigues “[...] das inúmeras teorias que tentam explicar a propriedade, a que mais se aproxima da realidade é a teoria da natureza humana.” (RODRIGUES *apud* SCAVONE, 2020, p. 43). Isso porque, segundo o autor, desde os primórdios, o ser humano associa à propriedade sua condição existencial e de liberdade.

A lei não conceitua claramente a propriedade. O Código Civil tem origem no Direito Romano e neste também não havia definição clara. Assim, acabou persistindo no Código Civil de 2002 o fundamento que se extrai do artigo 1.228:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3o O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4o O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5o No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2002).

Analisando o artigo citado, tem-se que o direito de propriedade não é pleno, ele se submete à limites impostos pelo ordenamento jurídico, como no caso em questão, a Lei do Inquilinato, conforme se poderá verificar na próxima sessão. Pode-se inferir, dessa forma, que o proprietário que mantém seu imóvel de portas fechadas (no caso sem locar), e sem uso, não está cumprindo com a sua função social.

O direito de propriedade está previsto no Artigo 17 da Declaração dos Direitos Humanos, na Constituição Federal de 1988, Artigo 5º, XXII, porém, essas noções de direito, colidem com os direitos do proprietário, priorizando no caso em questão o direito do inquilino em face da função social. Importante frisar, segundo Loureiro:

[...] a Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXII, garante o direito de propriedade para, em seguida, no inciso XXIII, esclarecer que a propriedade atenderá sua função social. Esse termo *direito de propriedade*, usado no artigo 5º da Constituição, e ligado de modo indissociável à função social, não se amolda ao conceito do artigo 524 do Código Civil, referido, e adotado nas definições tradicionais. Essa dicotomia leva, na expressão de Karl Larenz, a conduzir o conceito de propriedade ao resultado da totalidade dos preceitos do ordenamento, tanto no sentido de espaço pessoal de liberdade, como o seu limite social decorrente das exigências de convivência, em uma comunidade jurídica. Diga-se de resto, que enquadrar a propriedade como relação jurídica tem a inegável vantagem de superar a antinomia – aparente, ressalte-se – que parte da doutrina tradicional aponta entre direito subjetivo e função social. (LOUREIRO, 2003, p.50).

Isto posto, tem-se que o direito de propriedade é uma relação jurídica complexa, tem as faculdades de uso, gozo e disposição em relação ao proprietário, porém essas faculdades devem obedecer à função social do bem, os deveres, ônus e obrigações para com terceiros, devendo ambos primarem pela boa-fé tanto objetiva como subjetiva, conforme preconiza o artigo 113 do Código Civil.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019). (BRASIL, 2002).

Conforme Diniz e Santiago, “[...] reconhecida é a necessidade de se observar a função social da posse, de forma paralela à função social da propriedade, devido ao seu impacto numa existencialidade digna.” Dessa forma, corrobora a questão das locações as quais “[...] tem importante função nesse sentido. O reconhecimento dessa função social tem interferência nos efeitos da posse.” (DINIZ; SANTIAGO, 2023, p. 80). Tem-se também que observar o que preconiza a Lei do Inquilinato, nesse contexto, conforme Venosa: “[...] o juiz deve levar em conta os valores em jogo porque o ordenamento pátrio hoje lhe dá o instrumental necessário.” (VENOSA, 2020, p 39).

Considerando que as disposições da norma inquilinaria protegem o locatário, é possível compreender que ela, de certa forma, limita o direito de propriedade. Para melhor compreensão a respeito dessa limitação, passa-se, no próximo título, ao estudo dos direitos de locadores e locatários de imóveis para fins empresariais consoante as disposições da Lei 8.245/91.

2.2 OS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS NA LEI DO INQUILINATO E A AÇÃO RENOVATÓRIA

Os direitos do locador e locatário estão dispostos na Lei do inquilinato, a qual rege todos os contratos de aluguéis urbanos e os contratos de imóveis rurais com a finalidade de moradia. Com relação ao contrato de locação de coisas leciona Tartuce:

[...] quanto à natureza jurídica do contrato de locação de coisas, trata-se de contrato bilateral ou sinalagmático (pois traz obrigações recíprocas), oneroso (pela presença de remuneração), comutativo (as partes já sabem quais são as prestações), consensual (aperfeiçoa-se com a manifestação de vontades) e informal e não solene (não é necessária escritura pública ou forma escrita, como regra geral). Trata-se também de típico contrato de execução continuada (ou de trato sucessivo), uma vez que o cumprimento se protraí no tempo na maioria das hipóteses fáticas. (TARTUCE, 2016, p.396).

A locação é forma contratual disciplinada em lei, pela Lei do Inquilinato. Vale salientar que com relação às vagas de estacionamento de garagem, estas seguem o contrato principal, no caso de aluguel de moradia ou empresarial, porém as vagas exclusivas que não advém de um contrato principal, não são reguladas pela lei do inquilinato, sendo regidas pelo Código Civil. no Capítulo V, artigos 565 ao 578. Conforme a Lei 8.245/91, no artigo 22, da Lei do Inquilinato, tem-se as obrigações locador, que em contrapartida representam direitos do locatário:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva. (BRASIL, 1991).

No Artigo 23 temos a previsão das obrigações do locatário, e que também, em contrapartida, fazem nascer direitos ao locador:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas. (BRASIL, 1991).

Locadores e locatários devem cumprir a avença contratual sob pena de responsabilização civil e/ou criminal conforme estipulado nos artigos 43 e 44 da legislação específica, já o locatário pode exigir do locador as garantias locatícias previstas nos artigos 37 ao 42, todos da Lei do Inquilinato. (BRASIL, 1991).

No que tange a ação renovatória, é necessário que sejam preenchidos os requisitos do artigo 51, sendo importante mencionar que o direito do locatário, quando preenchido os requisitos, é líquido e certo, de forma que o direito de propriedade fica em segundo plano, restando apenas discutir em juízo e obter um possível reajuste no aluguel, caso sua demanda esteja alicerçada em fundamentos que comprovem a defasagem e uma possível valorização a qual não estava prevista.

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. (BRASIL, 1991).

O proprietário do imóvel somente não estará obrigado a renovação do contrato se comprovada qualquer situação prevista no artigo 52 da mesma Lei, exceto as locações em shopping centers.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo

de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. (BRASIL, 1991).

Caso ele não esteja amparado por qualquer das razões acima elencadas, se submete, preenchidas as condições legais, necessariamente, ao previsto no artigo antecedente, pois nessa balança, pesará não a sua propriedade e sim os direitos do locatário, da sua empresa, em proteção ao ponto comercial.

Desta forma, tem-se que a locação empresarial encontra guarida na legislação, de modo que o proprietário locador deve observar os ditames legais de forma a não causar prejuízo social. Vale salientar que, nos casos não abrangidos pela ação renovatória, não existe resolução contratual antecipada unilateral sem que ocorra pagamento de multa compensatória pela parte que dê motivo a rescisão do contrato. Quando não houver multa pactuada, será ela fixada por sentença. Segundo Venosa, “[...] levará o magistrado em consideração não só o que foi pedido pela parte, em obediência ao princípio processual de se manter nos limites do pedido, mas também à natureza do contrato, seu vulto e valor.” (VENOSA, 2021, p.56).

Importante observar que no tocante ao locatário, esse terá igualmente a proteção do Código de Defesa do Consumidor subsidiariamente com a Lei do Inquilinato, conforme cita Venosa:

[...] o CDC e a Lei do Inquilinato: ambos os diplomas buscam proteger o contratante, em tese, juridicamente mais fraco, contra aquele que se apresenta na relação negocial, sempre em tese, como economicamente mais forte: locador e locatário; consumidor e fornecedor (estes conceituados respectivamente nos arts. 2º e 3º do CDC).

No entanto, o CDC é norma abrangente de toda relação de consumo, enquanto a Lei do Inquilinato se particulariza na relação da locação imobiliária.

De plano, pode-se afirmar que também com relação ao inquilinato, portanto, se aplicará a Lei de Defesa do Consumidor, sempre que o locador, ou seu representante, se coloque na conceituação abrangente de *fornecedor* do art. 3º do CDC. Não se esqueça, por outro lado, de que o locatário se tipifica na descrição legal de consumidor do art. 2º. [...] se partirmos unicamente da descrição da figura do consumidor, sem sombra de dúvida o inquilino o é, pois utiliza a locação como destinatário final. Se se entender suficiente essa tipificação, então toda relação inquilinaria será também alcançada pelas normas protetivas do consumidor. A jurisprudência tem mostrado resistência em aplicar a legislação consumerista ao inquilinato, embora entendamos que a questão ainda está em aberto. (VENOSA, 2020, p. 33-34).

Dessa forma, o inquilino goza de ampla proteção, segundo Venosa, “[...] não há se negar que o inquilino, ao contratar a locação imobiliária, se expõe perante a relação de consumo e nela se insere, independentemente da figura que se apresenta

como locador.” (VENOSA, 2020, p.42). Haja vista o caráter protetivo dispensado ao agente juridicamente mais fraco na relação negocial bem como às questões públicas e de ordem social. O próprio CDC estabelece os conceitos de consumidor e fornecedor:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (BRASIL, 1990).

O locatário, na relação jurídica, tem superioridade em relação ao locador, dessa forma, o entendimento de que a prevalência econômica de um sobre o outro implica em evitar que o locatário imprima abusos em relação ao locador.

Não é custoso concluir que basta a conceituação de consumidor na relação jurídica para a aplicação da norma, independentemente de se buscar a tipificação do outro sujeito da relação, como fornecedor ou não. Sob tal aspecto será trazido à proteção do inquilino, portanto, todo o microsistema do consumidor, inclusive, é evidente, as infrações penais e as normas processuais que permitem a defesa coletiva de interesses (arts. 81 e ss). Não se nega, destarte, com muito maior razão, tantos são os problemas do inquilinato como fenômeno global, a possibilidade de “ações coletivas para a defesa de interesses individuais homogêneos” (arts. 91 e ss), com todas as decorrências processuais que daí advêm. Situações referentes a indícios de reajuste dos alugueres são exemplo patente dessa possibilidade de aplicação. (VENOSA, 2020, p.40).

Tem-se, dessa forma, ainda que não pacificada totalmente pelos tribunais, uma ampla proteção do locatário em detrimento do locador. Mesmo observando que deva haver equilíbrio entre os direitos, as próprias Constituições ao longo do tempo retiram do locador o direito a posse do seu imóvel, isto posto, tem-se, a partir daí, um problema a ser solucionado pelo Direito. A falta de imóveis para locação empresarial aumenta seu custo, pois, devido a essa ausência de garantias por parte do Estado,

quanto ao Direito de Propriedade como um direito fundamental, inibe o incentivo para que empreendedores façam novos investimentos.

Conforme a ministra Nancy Andrighi, em recente julgamento, Resp. 1.971.600: “[...] a ação renovatória não pode servir para a restrição do direito à propriedade do locador nem para a violação da natureza bilateral e consensual do contrato de locação, com a eternização da avença.” (BRASIL, 2022). Prioriza-se, de tal maneira, a construção da jurisprudência, pelo Superior Tribunal de Justiça, a qual toma como regra que haja o equilíbrio entre os direitos do locatário e locador.

Segundo o Fórum Econômico Mundial, o desenvolvimento da economia e da sociedade se dá na proporção direta da garantia do direito à propriedade, sendo esse direito em certa medida absoluto. Quanto maiores os investimentos no setor imobiliário, maiores as ofertas de mercado e maior o desenvolvimento econômico e social. (BRASIL, 2019).

Corroborando com esse entendimento a própria Declaração Universal dos Direitos Humanos, em seu artigo 17, pela garantia do Direito de Propriedade, ao dispor que: “1- Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2- Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade”. (ONU, 1948).

No próximo título passa-se ao estudo de casos concretos, para identificar qual é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, a respeito da prevalência entre direito de propriedade e direito de moradia.

3 O POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE O TEMA DA LOCAÇÃO EMPRESARIAL

A presente sessão aborda decisões jurisprudenciais do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça, em ações envolvendo controvérsias sobre locações empresariais. A partir de pesquisa jurisprudencial, das decisões dos tribunais, o escopo é analisar o posicionamento adotado frente a Lei do Inquilinato e o Direito de Propriedade. Essas análises foram colacionadas do site do TJ/RS e do STJ, dando preferência a decisões mais recentes, dos anos de 2020 a 2022, as quais foram selecionadas após ampla leitura e análise, como as mais pertinentes ao objetivo do presente estudo.

Importante salientar que, em relação a Lei do Inquilinato, cabe a aplicação subsidiária do Código de Defesa do Consumidor e o próprio Código Civil, bem como o Código de Processo Civil, conforme entendimento a partir da análise das ações selecionadas. Quanto a Lei do Inquilinato e o CDC, segundo Venosa:

“O CDC cria um microssistema legal que se insere e se harmoniza com as relações jurídicas regidas pelas leis civis, mercantis, administrativas. Dúvidas inexistem de que as constantes leis do inquilinato de nossa história, afora o caráter emergencial das anteriores leis revogadas, sempre se mostraram como leis especiais, destinadas unicamente a reger a relação *ex locato*, com evidente intuito protetivo do inquilino.” (VENOSA, 2021, p.33).

Pode-se inferir que o inquilino é o destinatário final, dessa forma enquadra-se no que prevê o artigo 2º do CDC, com isso é passível a aplicação subsidiária do mesmo na relação locatícia, de forma a obter as mesmas garantias protetivas estabelecidas ao consumidor.

No que se refere a aplicação subsidiária do CDC à Lei do Inquilinato, “A jurisprudência tem mostrado resistência em aplicar a legislação consumerista ao inquilinato.”(VENOSA, 2021, p.34). Ainda assim, observa-se como ocorre no CDC, em alguns aspectos, ambas apresentam tratamento similar no que tange a cláusulas abusivas “[...] como no CDC, a Lei do Inquilinato comina com nulidade apenas cláusulas dos contratos, e não todo o negócio jurídico [...]” porque evidentemente o legislador não pretende a nulidade dos contratos de locação, eis que sua intenção é justamente preservar sua manutenção. (VENOSA, 2021, p. 35). Destacando dessa forma o caráter protetivo do ente juridicamente mais fraco.

Partindo do aparato teórico sobre o tema, desenvolvido até esse ponto da pesquisa, passa-se, na sequência, à análise de decisões proferidas no âmbito do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, como forma de verificar seu posicionamento em questões que envolvem a prevalência entre a Lei do inquilinato e o direito de propriedade.

3.1. ANÁLISE DE DECISÕES DO TJ/RS QUE TRATAM DE LOCAÇÕES EMPRESARIAIS

Reputa-se pertinente verificar na prática, em casos concretos, a partir da análise de decisões jurisprudências do TJ/RS, a prevalência de direitos quando se identifica conflito entre locador e locatário.

Trata-se, inicialmente, de um Agravo de Instrumento Nº 5118293-62.2022.8.21.7000/RS, interposto contra a decisão do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Alvorada, a qual concedeu manutenção de posse na Ação Renovatória de contrato de locação:

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. MANUTENÇÃO DA POSSE. As particularidades do caso autorizam a manutenção da agravada na posse do imóvel, condicionado ao adimplemento do valor integral estabelecido em contrato dos aluguéis que pretende renovar (salas 102-A e 102-B). Aplicação do poder de cautela do magistrado. RECURSO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2022).

Observaram os desembargadores a razão do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 51 da Lei de Locações. Mesmo que a locatária apresente inadimplemento em face das medidas judiciais que tramitam, um referente a suposto vício construtivo no imóvel, que teria causado prejuízos e outra pleiteando a redução dos aluguéis, sendo que o pagamento está sendo feito em juízo no montante de 50% enquanto aguarda julgamento da revisional do contrato. Sendo que as particularidades do caso condicionam a autorização da manutenção da agravada na posse do imóvel com o adimplemento do valor integral estabelecido nos contratos que pretende renovar (RIO GRANDE DO SUL, 2022).

A segunda decisão em análise trata de Apelação Cível Nº. 50001150920148210058 em ação renovatória de contrato de locação, que não cumpriu o requisito temporal:

LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA. INOBSERVÂNCIA DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS. REQUISITO TEMPORAL NÃO CUMPRIDO. CONTRATO COM PRAZO INFERIOR A 5 ANOS. INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO CONTRATUAL DO NOVO LOCADOR COM O ANTIGO. PARTICULARIDADES. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. 1. Ainda que a autora locasse a sala comercial desde 1997, foi com a morte do locador originário que ela tomou conhecimento sobre o desinteresse do sucessor manter a locação, concordando em assinar um novo contrato pelo prazo determinado de 03 anos, inferior ao período de 05 anos exigido para fins de renovação judicial do contrato. 2. As particularidades do caso afastam a tese da demandante de que a renovatória está lastreada em mero aditivo ou sucessão contratual da locação firmada em 1997, pois inegável a ruptura consciente do antigo contrato firmado com o falecido por prazo indeterminado, dando lugar à nova relação com seu filho, por prazo determinado de 03 anos. DANOS MATERIAIS E MORAIS. INOCORRENTES. Deve-se à autora a impossibilidade de renovar a locação, pois não comprovou o adimplemento do requisito temporal para a renovatória, tornando inoportuna qualquer responsabilização do demandado pelos danos advindos. NULIDADE DA SENTENÇA. MATÉRIA PRECLUSA. INEXISTENTE. O despacho que admitiu a ação renovatória, por considerar que a autora atendeu aos requisitos legais da demanda, deu-se para fins exclusivos de admissibilidade, portanto, não analisou o mérito e conseqüentemente não tornou a matéria preclusa para a sentença. MÁ-FÉ. NÃO COMPROVADA. O fato de os litigantes não terem suas versões acolhidas não implica, por si só, na conclusão de que litigam de má-fé. AJG. Mantido o benefício à autora, porque o impugnante não se desincumbiu de comprovar a alteração da capacidade econômica da beneficiária; bem como, mantido o indeferimento da AJG ao demandado, porque não comprovou fazer jus ao benefício. RECURSO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2021).

A presente ação trata de apelação interposta contra a sentença do Juízo da 2ª Vara Cível de Nova Prata, a qual julgou improcedente a ação renovatória, haja vista que a autora firmou um novo contrato com o locatário, em virtude do falecimento de seu genitor, o qual estava no imóvel a mais de 22 anos. Como os litigantes firmaram um novo contrato, não restou cumprida a condição do inciso II do Artigo 51 que exige o prazo ininterrupto de 5 anos (RIO GRANDE DO SUL, 2021). Dessa forma pode-se observar que a nova Lei do Inquilinato vem sendo aplicada na sua plenitude, conforme decisões do egrégio tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

A ementa a seguir trata do Agravo de instrumento Nº 507182171.2020.8.21.7000/RS, no qual a agravante requer que seja concedida liminarmente a tutela de urgência, nos autos da ação renovatória, cumulada com revisional do aluguel ou alternativamente o percentual de 5% sobre o valor do faturamento bruto, sendo renovado pelo período de 60 meses, devido aos efeitos da Pandemia do Covid-19:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA CUMULADA COM REVISIONAL. REDUÇÃO DO ALUGUEL EM SEDE DE

TUTELA DE URGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NECESSIDADE DE OPORTUNIZAR CONTRADITÓRIO E DEVIDA PRODUÇÃO PROBATÓRIA. No caso, em que pese não se olvide os impactos negativos da pandemia da Covid-19 na economia nacional, que afetam especialmente os profissionais do comércio, mostra-se prudente oportunizar o contraditório, bem como a devida produção probatória, para evitar oneração excessiva de qualquer das partes. Ademais, não se encontram presentes os requisitos legais para a concessão da medida postulada. Inteligência do art. 68., II, 'b' da Lei de Locações. AGRAVO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2021).

O presente agravo foi negado quanto a liminar da tutela de urgência, por não se enquadrar na forma do artigo 300 do CPC pois, não evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, sendo que a alteração do critério de fixação do valor do aluguel (utilizando somente o faturamento) e/ou redução do valor do aluguel mínimo só será apreciado em sentença com cognição exauriente, observando o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa (RIO GRANDE DO SUL, 2021).

O Acórdão a seguir trata de um Recurso de Apelação Nº 70083416230, na qual o locatário interpõe ação renovatória em face dos locadores, alegando que, conforme a Lei 8.245/91, em seu artigo 51, a renovação do contrato de locação é uma forma de proteção àquele que exerce atividade comercial no imóvel locado, buscando resguardar o direito do locatário sobre o ponto comercial:

APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. IMÓVEL LOCADO PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO DE TELEFONIA CELULAR. ESTRUTURA ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DO SERVIÇO. FUNDO DE COMÉRCIO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ARTIGO 51 DA LEI DE LOCAÇÕES. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA. A Lei 8.245/91 estabelece, em seu artigo 51, a possibilidade de renovação do contrato de locação, exatamente como uma forma de proteção àquele que exerce atividade comercial no imóvel locado, ou seja, busca resguardar o direito do locatário sobre o ponto comercial. Caso concreto, porém, em que o imóvel locado é utilizado para a instalação de estação rádio base, indispensável à prestação de serviço de telefonia móvel, inexistindo fundo de comércio a ser protegido, conforme iterativo entendimento jurisprudencial.

Ação julgada improcedente. Sentença confirmada. RECURSO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, 2020).

A presente Apelação foi julgada improcedente, sendo que no caso em tela, a inaplicabilidade do artigo 51 da Lei 8.245/91, inexistindo fundo de comércio a ser protegido, conforme entendimento jurisprudencial, haja vista que se trata de estação de rádio base, o que, no entender do julgador, não se configura como fundo de

comércio, o qual não incide as prerrogativas previstas no artigo 51 da Lei 8.245/91, bem como do artigo 71, inciso I da mesma Lei (RIO GRANDE DO SUL, 2020).

Tem-se a seguir o Agravo de Instrumento N°5036103-08.2023.8.21.7000/RS, que tramitou na 15ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Trata-se de um Agravo Interposto em face da decisão proferida nos autos da ação renovatória de locação:

Agravo de instrumento. Locação não residencial. Ação renovatória de locação. Pedido de manutenção no imóvel até o julgamento da lide. Requisitos do artigo 300, do CPC implementados. Probabilidade do direito e perigo de dano comprovados. Relação que perdura por 28 anos. Tutela de urgência deferida mantida. Agravo de instrumento desprovido. (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

O recurso, proposto pelo locador, trata de pedido de renovação de contrato de locação comercial do locatário, na qual o requerente postula o indeferimento da liminar para que o locatário se mantenha na posse do imóvel até o julgamento da ação renovatória, por deferimento da Tutela de Urgência conferida ao agravado (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, NEGAR PROVIMENTO ao agravo de instrumento, mantendo integralmente a decisão agravada, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado. (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Na preliminar de contrarrazões não foi admitido que se trata de fundo de comércio, o qual devesse ser protegido pela ação da renovatória, o que destoaria do entendimento do STJ, conforme decisão pacificada pelo entendimento da 3ª Turma, a qual prevê que a instalação de estação de rádio base (telefonia) tem a mesma proteção. Conforme leciona Guilherme:

Recurso especial. Ação renovatória. Extinção do processo sem resolução do mérito por falta de interesse processual. Imóvel locado para instalação de estação de rádio base. Concessionária de serviço de telefonia celular. Estrutura essencial ao exercício da atividade. Fundo de comércio. Caracterização. Interesse processual. Existência. Julgamento: CPC/15. 1. Ação renovatória de locação de imóvel ajuizada em 29.06.2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14.03.2018 e concluso ao gabinete em 26.10.2018. 2. O propósito recursal é dizer se a “estação rádio base” (ERB) instalada em imóvel locado caracteriza fundo de comércio de

empresa de telefonia móvel celular, a conferir-lhe o interesse processual no manejo de ação renovatória fundada no art. 51 da Lei n. 8.245/91. 3. Por sua relevância econômica e social para o desenvolvimento da atividade empresarial, e, em consequência, para a expansão do mercado interno, o fundo de comércio mereceu especial proteção do legislador, ao instituir, para os contratos de locação não residencial por prazo determinado, a ação renovatória, como medida tendente a preservar a empresa da retomada injustificada pelo locador do imóvel onde está instalada (art. 51 da Lei n. 8.245/91). 4. Se, de um lado, a ação renovatória constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial, de outro lado, também concretiza a intenção do legislador de evitar o locupletamento do locador, inibindo o intento de se aproveitar da valorização do imóvel resultante dos esforços empreendidos pelo locatário no exercício da atividade empresarial. 5. As estações de rádio base (ERBs), popularmente reconhecidas como “antenas”, emitem sinais que viabilizam as ligações por meio dos telefones celulares que se encontram em sua área de cobertura (célula). E a formação de uma rede de várias células – vinculadas às várias ERBs instaladas – permite a fluidez da comunicação, mesmo quando os interlocutores estão em deslocamento, bem como possibilita a realização de várias ligações simultâneas, por meio de aparelhos situados em diferentes pontos do território nacional e também do exterior. 6. As ERBs se apresentam como verdadeiros centros de comunicação espalhados por todo o território nacional, cuja estrutura, além de servir à própria operadora, responsável por sua instalação, pode ser compartilhada com outras concessionárias do setor de telecomunicações, segundo prevê o art. 73 da Lei n. 9.472/97, o que, dentre outras vantagens, evita a instalação de diversas estruturas semelhantes no mesmo local e propicia a redução dos custos do serviço. 7. As ERBs são, portanto, estruturas essenciais ao exercício da atividade de prestação de serviço de telefonia celular, que demandam investimento da operadora, e, como tal, integram o fundo de comércio e se incorporam ao seu patrimônio. 8. O cabimento da ação renovatória não está adstrito ao imóvel para onde converge a clientela, mas se irradia para todos os imóveis locados com o fim de promover o pleno desenvolvimento da atividade empresarial, porque, ao fim e ao cabo, contribuem para a manutenção ou crescimento da clientela. 9. A locação de imóvel por empresa prestadora de serviço de telefonia celular para a instalação das ERBs está sujeita à ação renovatória. 10. Recurso especial conhecido e provido (BRASIL, 2019 apud GUILHERME, 2022, p.67).

Infere-se daí que o entendimento dos tribunais é distinto, de forma que se mostram diversas as interpretações da mesma lei. Já no julgado a seguir, trata-se de renovatória interposta por uma farmácia que atua no ramo de medicamentos oftalmológicos, a qual funciona no local há 28 anos, fica demonstrada a urgência do pleito liminar, sendo concedida a tutela de urgência, por observância de princípios como o da preservação da empresa e o exercício da função social, a fim de evitar, inclusive, ações irreversíveis, como seria no caso de determinação imediata de desocupação do imóvel antes do julgamento da lide (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Quanto a Renovatória, a agravante sustenta que se trata de um contrato de locação comercial firmado em 01/08/1994 com a agravada, por 12 meses,

encerrando-se em 31/07/1995, em janeiro de 2011 firmaram novo contrato que passou a vigorar por prazo indeterminado a partir de janeiro de 2012. Por tal entendimento não cabe denúncia vazia, conforme permite o artigo 51 da Lei de Locações, bem como o artigo 71, inciso I da mesma lei. O locador, nesse caso, não logrou êxito no recurso, sendo mantida a decisão de origem (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

A Apelação Cível a seguir, de Nº 50033277520198210086, trata de mais uma ação renovatória:

APELAÇÃO.LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRETENSÃO DO LOCADOR DE VER REPETIDO O PRAZO DO CONTRATO ORIGINAL. A AÇÃO RENOVATÓRIA TEM POR OBJETIVO A MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO SEM QUE O LOCATÁRIO SOFRA ABUSIVIDADES POR CONTA DO LOCADOR, EM RAZÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO E DA VALORIZAÇÃO DO LOCAL, MAS, AO MESMO TEMPO, NÃO ESVAZIA O DIREITO DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, SENDO ACOLHIDA SOMENTE QUANDO PREENCHIDOS, CUMULATIVAMENTE, TODOS OS REQUISITOS. PRAZO MÁXIMO DE PRORROGAÇÃO DE CINCO ANOS. EM SEDE DA AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL PREVISTA NO ART. 51 DA LEI 8.245/91. AINDA QUE O PRAZO DA ÚLTIMA AVENÇA SUPERE O TEMPO, A RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO PODERÁ EXCEDÊ-LO, PORQUANTO O QUINQUÊNIO ESTABELECIDO EM LEI É O LIMITE MÁXIMO. INEXISTEM RAZÕES PARA ALTERAR O VALOR DO LOCATIVO ESTABELECIDO NO CONTRATO, O QUAL, EM JULHO DE 2020, CORRESPONDIA A R\$ 103.006,97 (CENTO E TRÊS MIL E SEIS REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS) (E5), CONSIDERANDO AS ISENÇÕES DE REAJUSTE CONCEDIDAS PELOS ADITIVOS CONTRATUAIS EM 2017 E 2018, BEM COMO O DESCONTO NO MONTANTE DO ALUGUEL (E1, OUT5 E OUT6), MANTIDAS AS DEMAIS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, INCLUSIVE A CLÁUSULA V, DO CONTRATO-MÃE (E1, CONTR3).SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES DESPROVIDAS. (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Na apelação o locatário requer a manutenção da relação contratual de locação. Para tanto, interpôs o recurso com base nos contratos escritos, com vigência superior a cinco anos, sendo que o primeiro contrato foi firmado em 30/07/2012 com vigência de 5 anos, sendo de 01/02/2012 a 31/01/2017, renovado por meio de aditivo até 16/07/2020. O principal motivo do apelante baseia-se na falta de consenso em relação ao valor do aluguel, no qual os apelados pretendem majoração exagerada para renovar o mesmo. Com o intuito de permanecer locando com base nos valores os quais vem sendo pagos, interpôs a presente ação na qual por meio da renovatória possa ser igualmente renovado o presente contrato, que atende os requisitos do artigo 51 da Lei de Locações (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Os apelados arguíram que o apelante descumpriu cláusula contratual e a legislação vigente no curso da tramitação da ação, pelo fato de haver modificação do controle acionário e quadro de sócios, porém, manteve o nome fantasia e o mesmo CNPJ, no qual não foram produzidas provas para contestar as alegações (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Em razão da discordância em relação ao valor do aluguel mensal, foi realizada perícia judicial. Vale salientar que o único óbice em relação a renovação contratual baseia-se fortemente nos valores a serem ajustados. Foi negado o provimento aos recursos e manteve-se a sentença “*a quo*”, fixando o valor do aluguel mensal e renovando o contrato de locação pelo período de 5 anos, mantendo as cláusulas do contrato no que tange aos reajustes. O acórdão teve como base o artigo 51 da Lei de Locações, uma vez preenchidos os requisitos necessários, foi deferida a renovação compulsória, pelo prazo de mais cinco anos (RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Fica evidente o posicionamento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em aplicar a legislação que rege a locação, renovando o contrato, mesmo contra a vontade do proprietário. A renovação do contrato de locação empresarial, conforme a Lei de Locações, visa a proteção do fundo de comércio, bem como a proteção do locatário em face do locador, na manutenção da relação contratual, com relevante valor social, bem como evitar o abuso do locador o que poderia dar ensejo ao enriquecimento sem causa.

A partir das decisões analisadas, é possível verificar que o TJ/RS só não tem concedido a renovação compulsória da locação empresarial quando não cumpridos os requisitos legais, ou seja, as exigências da Lei de Locações para o seu cabimento. Na sequência da pesquisa, se avalia se esse entendimento está consonante com a orientação do STJ.

3.2 CONFLITOS ENVOLVENDO LOCAÇÕES EMPRESARIAIS NO ÂMBITO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Frequentemente o STJ é demandado e precisa se posicionar no sentido de buscar o equilíbrio em relação aos direitos de locadores e locatários, visando a proteção do fundo de comércio e em consonância ao direito de propriedade. Nesse sentido é importante transcrever parte do voto da Ministra Nancy Andrighi, proferido no Recurso Especial de nº 1.971.600 de 21 de junho de 2022:

A ação renovatória tem por objetivo evitar o enriquecimento injustificado do locador, tutelando, sobretudo, o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino durante a execução do contrato de locação, visando protegê-lo das investidas abusivas do locador, que, não raras vezes, exigia do locatário o pagamento de altos valores (luvas) para renovar o contrato. (BRASIL, 2022).

No caso em análise o locatário pediu renovação por prazo superior a 5 anos, no entanto, “[...] a Relatora, Ministra Nancy Andrighi, em seu judicioso voto, conheceu parcialmente do recurso e, nessa extensão, conferiu-lhe provimento para determinar como período máximo para a renovação do prazo do contrato de locação comercial o lapso temporal de 5 (cinco) anos.” (BRASIL, 2022).

O locador, por sua vez, alegou ter a intenção de realizar modificações no imóvel, no entanto, não obteve êxito em provar sua alegação, e por esta razão não teve seu pleito atendido,

[...] ante a incidência, no ponto, do enunciado n. 7 da Sumula do STJ, na medida que o Tribunal de origem, com esteio nos elementos fático-probatório reunidos nos autos, reconheceu inexistir comprovação idônea a respeito do suposto desejo manifestado pela insurgente de realizar modificações no imóvel que aumentem o valor do negócio ou da propriedade. (BRASIL, 2022).

A Ministra Nancy Andrighi entendeu que, apesar de buscar a proteção do locatário, também não pode restringir do locador o direito de propriedade, conforme julgamento do REsp 1.971.600, objetivando a busca do equilíbrio às partes. (BRASIL, 2022). Quando da ação renovatória, o Ministro relator Raul Araújo buscou pacificar as decisões conforme entendimento a seguir:

Possibilitar que a ação renovatória de aluguel comercial seja capaz de compelir o locador a renovar e manter a relação locatícia, quando já não mais possui interesse, por prazo superior ao razoável lapso temporal de cinco anos, certamente desestimularia os contratos de locação comercial mais longos. (BRASIL, 2022)

O entendimento do Ministro Raul Araújo, teve por base um recurso do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, julgado pela quarta turma em 17 de maio de 2022.

[...] a Quarta Turma do STJ definiu que o prazo máximo para a renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior (REsp 1.990.552). [...] Na ocasião, o colegiado analisou recurso de uma rede de restaurantes contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) que, com base no inciso II do artigo 51 da Lei do Inquilinato, deferiu por

apenas mais cinco anos a renovação do aluguel de várias lojas utilizadas pela rede em um *shopping center*, sendo que o contrato original tinha sido firmado com duração de 12 anos e 11 meses.

A empresa alegou que essa limitação temporal não estaria prevista, pois o estabelecido no artigo 51 da Lei 8.245/1991 – segundo ela – é a renovação compulsória do contrato locatício comercial pelo mesmo período em que vigorou o último contrato.”

Relator do processo no STJ, o ministro Raul Araújo destacou que, quando a norma dispõe que o locatário tem o direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, ela se refere, conforme decidiu o TJRS, ao prazo de cinco anos previsto no inciso II do artigo 51, e não ao prazo do último contrato celebrado. "O prazo máximo de cinco anos mostra-se razoável para renovação compulsória de contratos de locação de imóvel para uso comercial", afirmou. (BRASIL, 2022)

A decisão do TJ/RS se alinhou ao entendimento pacificado do STJ em razão do cuidado na busca do equilíbrio já firmado pela Ministra Nancy Andrighi. Já no caso que tange aos contratos destinados à instalação de Estação Rádio Base, teve entendimento distinto do julgado analisado. A Terceira Turma, no julgamento de Recurso Especial, reconheceu que as estações de rádio base configuram fundo de comércio, o qual é tutelado pela ação renovatória conforme segue:

O local destinado à instalação de Estação Rádio Base (ERB), objeto do contrato de locação não residencial, configura fundo de comércio e é tutelado pela ação renovatória. Esse foi o entendimento da Terceira Turma nos Recursos Especiais 1.790.074 e 1.872.262 e da Quarta Turma no AgInt no AREsp 1.551.389 e no AgInt nos EDcl no AREsp 1.577.914.

As ERBs são estruturas essenciais ao exercício da atividade de prestação de serviço de telefonia celular, que demandam investimento da operadora, e, como tal, integram o fundo de comércio e se incorporam ao seu patrimônio", afirmou a ministra Nancy Andrighi ao relatar o REsp 1.790.074.

O ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, cujo voto prevaleceu no julgamento do REsp 1.872.262, ao tratar das peculiaridades da atividade exercida pelas operadoras de telefonia móvel, lembrou a intensa regulação a que são submetidas essas empresas pelo poder público e o caráter de continuidade que devem ostentar seus serviços. "É evidente que o local destinado à instalação de ERB configura fundo de comércio a ser tutelado pela ação renovatória", concluiu.

Outro ponto importante destacado pelo magistrado é que, nesse caso, a procedência do pedido de renovação compulsória do contrato de locação comercial depende do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 51 da Lei 8.245/1991 e da inexistência de legítima oposição de exceção de retomada pelo locador. (BRASIL, 2022).

Observa-se quanto as avenças entre locador e locatário, nos termos das ações de renovação de contratos locatícios, o cuidado em relação a fixação provisória de aluguel, conforme discorre o Ministro Marco Aurélio Bellizze, no Recurso Especial de nº 1.888.401, de 23 de março de 2022.

A legislação de regência não deixa o locador desprotegido e submisso à benevolência do locatário quanto aos termos da renovação e, para tanto, dá a possibilidade de requerer, em sua contestação, a fixação de aluguel provisório, que vigorará a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado. (BRASIL, 2022).

Pelo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em conformidade a aplicação da Lei 8.245/1991, a jurisprudência que se consolida busca acompanhar além da aplicação da legislação, a necessidade social, estabelecendo o equilíbrio entre as partes, além de evitar que avenças se perpetuem.

A pesquisa jurisprudencial analisou decisões recorrentes quanto à Lei de Locações no judiciário gaúcho, revistas pelo Superior Tribunal de Justiça, as quais referem à locação empresarial, em especial a ação renovatória, a qual remete ao direito de propriedade em locações de supermercados, farmácias, centrais de consultas médicas e estação de rádio base.

Em relação ao entendimento do TJ/RS e do STJ pode-se inferir que em sua maioria há consonância nas decisões, porém, ainda ocorrem disparidades. O entendimento do TJ/RS quanto à ação renovatória tem-se que na maioria das ações julgadas, impõe que seja atendido os requisitos da Lei 8.245 de forma clara e inequívoca, não deixando dúvida quanto a aplicabilidade ou não dos requisitos fundamentais para a concessão ou não do direito, na ação em que o locatário requereu a renovatória pelo prazo do contrato, qual seja, superior a cinco anos, fundamentando conforme o caput do artigo 51 da Lei 8.245/1991: “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo [...]” (BRASIL, 1991). o entendimento do TJ/RS concedeu 5 anos, sendo que o STJ em julgamento do REsp 1.990.552 julgado pelo Ministro relator Raul Araújo teve por base o recurso do TJ/RS com o entendimento de que a proteção do locatário não pode restringir o direito de propriedade do proprietário locador, tendo a Ministra Nancy Andrichi também o mesmo entendimento no julgamento do REsp 1.971.600, o que demonstra uniformização em relação a matéria.

Em contrapartida, o entendimento jurisprudencial do TJ/RS no Recurso de Apelação 70083416230, imóvel locado para instalação de estação rádio base, de que inexistia fundo de comércio, destoava do entendimento do STJ, que entendeu que a instalação de estação rádio base configura fundo de comércio e é tutelado pela ação renovatória conforme julgados da Terceira Turma nos Recursos

Especiais 1.790.074 e 1.872.262 e da Quarta Turma no AgInt no AREsp 1.551.389 e no AgInt nos EDcl no AREsp 1.577.914.

Das decisões analisadas, além de algumas disparidades nas decisões, observa-se que a Lei do Inquilinato é aplicada em sua amplitude, tem-se ainda algumas alterações com a promulgação da Lei nº12.112/2009 a qual aperfeiçoa as regras e procedimentos sobre locações de imóvel urbano, porém sem alteração no que tange a renovatória.

Conforme as decisões analisadas, muitos litígios nas ações renovatórias consistem na busca dos locatários na manutenção de seu comércio no imóvel, cumulada com a redução no valor dos aluguéis, em contrapartida, os locadores buscam a majoração nos valores. Dessa forma observa-se que o judiciário busca acompanhar as mudanças que se apresentam de forma a dirimir as avenças.

CONCLUSÃO

O presente trabalho foi desenvolvido sobre o tema das locações comerciais e o direito de propriedade, fazendo um apanhado histórico da sua problemática, partindo da origem dos institutos que as regulam, as legislações criadas com base nas Constituições, as mudanças sociais decorrentes e a influência desse instituto, principalmente Roma, Grécia e Alemanha. No Brasil, com a criação do Decreto nº24.150, durante o governo de Getúlio Vargas, surgiu a “Lei de Luvas”, que visava regulamentar as locações, com a finalidade de coibir abusos nas renovações comerciais. Nesse contexto, ao longo da história, muita coisa foi sendo discutida, sobre o ponto comercial e o fundo de comércio, com o objetivo de proteção do locatário, que desenvolve ali sua atividade empresarial.

As legislações que foram sendo implantadas tiveram repercussão e foram sendo aprimoradas com a finalidade de ajustarem-se as necessidades do mercado. Surge, nesse contexto, o problema da presente pesquisa: : Em que medida o Estado protege o locador comercial em relação ao bem de sua propriedade, frente aos direitos do locatário?

Tem-se que em certa medida sim, pois, na 1ª Constituição, de 1924, conhecida como a “Constituição da Mandioca” até meados de 1934, o direito de propriedade era absoluto, com a promulgação da 2ª Constituição começou a haver alterações em relação a esse direito, efetivamente após a 3ª Constituição, em 1937, a Constituição “Polaca”, houve mudanças significativas, levando-se em conta os interesses sociais e coletivos. Reflexos que se perpetuaram até a promulgação da Constituição de 1988, a “Constituição Cidadã”, a qual efetivou restrição ao direito de propriedade em face dos interesses sociais e coletivos, o que de sobremaneira afetou os institutos legais que regem as Locações. A doutrina dominante corrobora o entendimento de que a propriedade privada deve atender a função social. Nessa toada foi promulgada em 1991 a Lei 8.245, conhecida como a “Lei do Inquilinato”, posteriormente, em 2009 foram feitos ajustes, pela Lei 12.112.

Conforme a Lei 8.245/91, tem-se a previsão da ação renovatória, a qual preenchendo os requisitos do artigo 51, o locatário tem direito a renovação do contrato de locação por cinco anos, o qual vinha sendo renovado no prazo do contrato vigente, isso ocorre à revelia do locador, o qual se vê forçado a manter a relação locatícia por

força de lei. Infere-se daí que essa medida restringe seu direito de propriedade, e pode motivar os locadores a buscar outros tipos de investimento.

A pesquisa indicou que, a partir do estudo histórico se pode observar que as relações locatícias, dentro do contexto socioeconômico, não fogem a organização do Estado, haja vista a influência das constituições na organização dos preceitos legais.

Com a análise jurisprudencial, das decisões do TJ/RS e do STJ, observa-se que atualmente tem-se a preocupação no que tange ao direito de propriedade, haja vista que o TJ/RS em decisão proferida de uma ação renovatória, restringiu a renovação para 5 anos, o que está em consonância com o STJ, porém ainda persistem disparidades com relação ao que pode ser considerado fundo de comércio, conforme se verificou em ação que envolvia o contrato de renovação locatícia de estação de rádio base em que o TJ/RS não reconheceu sua existência, sendo a decisão reformada, nesse sentido, pelo STJ.

Tem-se então conforme análise da jurisprudência do Estado do Rio Grande do Sul, as decisões que buscam um equilíbrio nas relações, assegurando os direitos do locatário sem deixar de observar o direito de propriedade do locador, conforme decisão desse tribunal em acolher que a renovatória terá prazo de 5 anos e não mais conforme o contrato original, que muitas vezes pode ser para um período de 10 anos, o que deixaria o locatário em franca desvantagem em restituir seu imóvel.

Da mesma forma que existem decisões pacificadas no cotejo do TJ/RS em relação ao STJ, tem-se ainda algumas discordâncias como decisões distintas no caso das estações rádio base. Quanto ao entendimento do STJ, observa-se a preocupação dos ministros em relação a manter o equilíbrio nas decisões, com a finalidade de proteger o locatário no desenvolvimento do fundo de comércio ao mesmo tempo em que não deixa o locador submisso e desprotegido em face do locatário.

Dessa forma, com relação às hipóteses levantadas no projeto, em que na primeira estimava que a Lei do Inquilinato, analisada sob o viés constitucional, estabelecia divergências quanto ao direito de propriedade, conforme previsto em seu artigo 51, diante da ação renovatória e pela função social do imóvel previsto no inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, restou parcialmente confirmada, pois não se pode considerar como uma divergência, mas sim como um limite que a própria Constituição Federal impõe ao direito de propriedade no sentido de que esta cumpra sua função social. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato restringe o direito do proprietário, mas é no sentido de que se cumpra outro preceito constitucional, o da

função social da propriedade. Nesse mesmo sentido confirma-se integralmente a segunda hipóteses, de que o bem-estar coletivo e o direito à moradia se sobrepõe ao direito de propriedade.

A pesquisa demonstrou-se importante, pela forma de abordagem, a qual remete às questões as quais não são de conhecimento do público em geral, mas de suma importância para o entendimento quanto a legislação atual. Da mesma forma, é sabido que grande número de locatários e locadores desconhecem os limites impostos pela legislação, multiplicando o número de ações levadas ao judiciário. Ainda em relação ao estudo jurisprudencial pode-se observar que na grande maioria dos litígios, o carro chefe ainda é a discordância nos valores do locatício, onde os locatários muitas vezes ao ingressar com a renovatória, além de permanecer no imóvel, almejam a redução dos valores dos aluguéis. Inclusive muitos pedidos são cumulados, revisional com renovatória, e o locador, por sua vez, pede a majoração dos valores dos aluguéis.

Conforme as decisões jurisprudenciais analisadas, mesmo as que não foram colacionadas, tem-se em grande medida que o fundamento maior dos litígios nas ações renovatórias é a busca dos locatários da manutenção do seu comércio no imóvel, a redução do valor do aluguel e em relação ao locatário a majoração dos valores do aluguel, o que muitas vezes decorre da própria valorização em relação ao ponto.

É sabido que o judiciário busca acompanhar as mudanças que se apresentam, de forma a dirimir avenças por meio da doutrina e da legislação. No caso das locações comerciais, desde os tempos mais remotos, historicamente vem evoluindo com alterações legislativas as quais cabe ao estado regular, de forma que a sociedade em certa medida dita as necessidades, as quais deve se buscar atender de forma justa e equilibrada.

Conforme as decisões jurisprudenciais analisadas, mesmo as que não foram colacionadas, tem-se em grande medida que o fundamento maior dos litígios nas ações renovatórias é a busca dos locatários da manutenção do seu comércio no imóvel, a redução do valor do aluguel e em relação ao locatário a majoração dos valores do aluguel, o que muitas vezes decorre da própria valorização em relação ao ponto.

É sabido que o judiciário busca acompanhar as mudanças que se apresentam, de forma a dirimir avenças por meio da doutrina e da legislação. No caso das locações

comerciais, desde os tempos mais remotos, historicamente vem evoluindo com alterações legislativas as quais cabe ao estado regular, de forma que a sociedade em certa medida dita as necessidades, as quais deve se buscar atender de forma justa e equilibrada.

O estudo se faz pertinente por ser uma problemática atual e que perdura ao longo da história, haja vista a grande quantidade de demandas de que se tem conhecimento, conforme verificado na pesquisa jurisprudencial, o que justifica o posicionamento e a preocupação do STJ o qual foi publicado em 25 de setembro de 2022 , de forma que essas desavenças não se perpetuem.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Portal da Legislação, Brasília: Presidência da República, 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 04 abril 2022.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil**, de 25 de março de 1824. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm>. Acesso em: 04 abril 2022.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**, de 10 de novembro de 1937. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm>. Acesso em: 04 abril 2022.

_____. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. DUDH. Adotada e proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas (resolução 217 A III) em 10 de dezembro 1948. Disponível em: <<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>>. Acesso em: 06 abril de 2022.

_____. **Decreto Nº 24.150, de 20 de abril de 1934**. Regula as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-24150-20-abril-1934-500231-publicacao.original-1-pe.html>>. Acesso em: 04 abril de 2022.

_____. **Lei Nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078compilado.htm>. Acesso em 08 nov.2022.

_____. **Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 08 nov.2022.

_____. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Congresso Nacional, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acessado em: 04 abr. 2022.

_____. **Lei Nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009**. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm#art2>. Acesso em: 08 nov.2022.

_____. **Lei Nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012.** Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20112014/2012/Lei/L12744.htm#art2>
Acesso em: 08 nov.2022.

_____. **Lei Nº 9.279, de 14 de maio de 1996.** Regula direitos e obrigações relativos à propriedade industrial. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9279.htm. Acesso em : 10 nov.2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.872.262.** Ação Renovatória A Proteção Simultânea do Fundo de Comércio e do Direito de Propriedade. STJ. De 25 de setembro de 2022. Disponível em:
<<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/25092022-Acao-renovatoria-a-protecao-simultanea-do-fundo-de-comercio-e-do-direito-de-propriedade.aspx>>. Acesso em: 27 set. 2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.911.617.** Ação Renovatória: A Proteção Simultânea Do Fundo De Comércio E Do Direito De Propriedade. Disponível em:
<<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/25092022-Acao-renovatoria-a-protecao-simultanea-do-fundo-de-comercio-e-do-direito-de-propriedade.aspx>>. (25/09/2022) Acesso em: 26 out. 2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.990.552 - RS [2018/0115020-4] -** Relator Ministro Raul Araújo-Ação Renovatória de Contrato de Locação Comercial. <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/25092022-Acao-renovatoria-a-protecao-simultanea-do-fundo-de-comercio-e-do-direito-de-propriedade.aspx>
Acesso em 21 de julho de 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça **REsp1.971.600**
<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/25092022-Acao-renovatoria-a-protecao-simultanea-do-fundo-de-comercio-e-do-direito-de-propriedade.aspx> . Acesso em 20-06-2023.

BITTAR, Carlos Alberto. **Contratos Comerciais.** Forense Universitária. Rio de Janeiro, 2008.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial:** direito de empresa. São Paulo, Saraiva, 2007.

_____, Fábio Ulhõa. **Curso de Direito Comercial.** Volume 1. São Paulo. 2012.

DINIZ, Maria Helena. SANTIAGO, Mariana Ribeiro; **Função Social e Solidária da Posse,** São Paulo, SaraivaJur, 2023.

_____, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** Volume 3. São Paulo. 2008.

_____, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** Volume 4. São Paulo. 2006.

_____, Maria Helena. **Lições de Direito Empresarial**. São Paulo, Saraiva, 2011. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/brooks/9788595026223>>. Acesso em: 26 out. 2022.

FRAGA, Patrícia Fernandes. **Direito Civil III: teoria geral dos contratos**. Porto Alegre, 2018. <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/brooks/9788595026223>>. Acesso em: 26 out. 2022.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale Almeida. **Comentários à Lei de Locações: Lei nº.8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri, São Paulo. Editora Manole. 2017.

_____, Luiz Fernando do Vale Almeida. **Comentários à Lei de Locações: Lei nº.8.245, de 18 de outubro de 1991, 2ª edição**. Barueri, São Paulo, Editora Manole, 2022.

LEMOS, Geraldo Lavigne de. **Estabelecimento, Fundo de Empresa ou Ponto?** <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/estabelecimento-fundo-de-empresa-ou-ponto/1150684721>>. Acesso em: 10 nov. 2022.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A Propriedade como Relação Jurídica Complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MAMEDE, Gladson. **Empresa e Atuação Empresarial**. Volume 1. Editora Atlas, 2009. São Paulo.

_____, Gladson. **Manual de Direito Empresarial**. – 16. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771998/epubcfi/6/10%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright%5D!/4/18/4>>. Acesso em: 08 nov. 2022.

MEIRELLES, Hely Lopes. **O direito de construir**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

ONU – Organização Mundial das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: <<https://brasil.un.org/pt-br/91601-declara%C3%A7%C3%A3o-universal-dos-direitos-humanos>>. Acesso em: 20 jun. 2023.

RIO GRANDE DO SUL, **Agravo de Instrumento Nº 51182936220228217000**, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, Julgado em: 29-09-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=a%C3%A7%C3%A3o+renovat%C3%B3ria-tj%2Frs+sem+formata%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 23 out. 2022.

_____, **Apelação Cível, Nº 50001150920148210058**, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jucelana Lurdes Pereira Dos. Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, Julgado em: 19-08-2021. Disponível em: <<https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas->

solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa>. Acesso em: 23 out. 2022.

_____, Tribunal de Justiça do RS. **Agravo de Instrumento, Nº 50718217120208217000**, Décima Quinta Câmara Cível, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 14-04-2021

_____, Tribunal de Justiça do RS, **Apelação Cível, Nº 70083416230**, Décima Quinta Câmara Cível. Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em: 03-06-2020

SCAVONE Jr, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário** – Teoria e Prática. 16ª Edição. Rio de Janeiro. 2020.

_____, Luiz Antônio, BONATI, Tatiana Peres. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3ª. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Manual de Direito Empresarial** – 3. ed. – São Paulo : SaraivaJur, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553622418/epubcfi/6/4%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright_3-0.xhtml!%5D!/4/12/12>. Acesso em: 08 nov. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil** - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - 11ª Edição, Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VENOSA. Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática – 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

_____. Sílvio de Salvo. **Código Civil Comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, Volume XII, Livro Digital, Editora Atlas S.A.-2003. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/pageid/3>>. Acesso em: 12/12/2022.