

**APONTAMENTOS SOBRE A AÇÃO RENOVATÓRIA – A INTERPRETAÇÃO DO JUSTO
EQUILÍBRIO ENTRE A TUTELA DO EMPRESÁRIO LOCATÁRIO E DO PROPRIETÁRIO LOCADOR**

**THE RENEWAL ACTION AND THE INTERPRETATION OF THE RIGHT BALANCE BETWEEN
THE PROTECTION OF THE ENTREPRENEUR AND OWNER – ONE NOTE**

Eduardo Oliveira Agostinho¹

João Carlos Adalberto Zolandeck²

RESUMO

O contrato de locação empresarial é o meio contratual por intermédio do qual o empresário estabelece os seus direitos e deveres pertinentes ao local no qual instalará o seu ponto empresarial, quando isto ocorre em imóvel de terceiro. A importância de tal relação, portanto, é vital, eis que, sobretudo para o pequeno empresário, o ponto empresarial desempenha o papel de oxigênio para a atividade econômica empreendida, pois é o principal elo de comunicação com a clientela. O sopesar desta importância para o empresário, em equilíbrio com o respeito ao direito de propriedade do locador, é objeto de tratamento pela lei do inquilinato, a qual atribui papel relevante ao Poder Judiciário, permitindo a intervenção jurisdicional na relação contratual por meio da renovação compulsória do contrato de locação. Dito isso, compreende-se que o liame da conduta das partes na celebração e execução dos referidos contratos está atrelada à interpretação jurisprudencial. O objeto do presente artigo é observar pontos nodais da ação renovatória sob a ótica do julgador pátrio e os possíveis reflexos dessas decisões sobre o comportamento das partes no âmbito da relação locatícia.

ABSTRACT

The rental agreement is the means by which the entrepreneur establishes their rights and duties pertaining to the location where will install his business point, when this takes place on a third's property. The importance of this relationship is vital, especially for the small business, where the business point plays the role of oxygen to the economic activity undertaken, once it is the main communication link with customers. The poise of this importance to the entrepreneur, in equilibrium with respect to the ownership of the lessor, is the object of treatment by the Brazilian rental law, which assigns an important role to the judiciary, permitting judicial intervention in the contractual relationship by renewing compulsory of the rent. It is understood that the bond of the conduct of the parties in the conclusion and execution of such contracts is tied to judicial interpretation. The object of this paper is to look at nodal points of the renewal action from the perspective of the judge decisions and possible consequences of these on the conduct of the parties in the rental relationship.

¹ Professor de Direito Empresarial da PUCPR e da FAMEC, Doutor em Direito Econômico e Socioambiental pela PUCPR. Vice-Presidente da ADEPAR – Associação Paranaense de Direito e Economia, Advogado.

² Professor de Direito Processual Civil da FAMEC. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade Estadual do Norte do Paraná (UENP). Coordenador do Curso de Direito da FAMEC e do LLM em Direito Empresarial Aplicado pela FIEP. Advogado do escritório Zolandeck Advogados Associados.

PALAVRAS-CHAVE

Locação Empresarial – Lei do Inquilinato – Ação Renovatória

KEYWORDS

Business rent - Tenant Law – Renewal Action

1. INTRODUÇÃO

Segundo o Código Civil brasileiro, estabelecimento é o complexo de bens reunidos pelo empresário para o exercício da empresa.

Como elementos insertos no estabelecimento, encontram-se bens materiais e imateriais, sendo que, dentre estes, compreende-se que o bem de maior valor tende a ser aquele que representa o elo entre a atividade econômica e seu público consumidor, caracterizando-se este como o elemento nodal para a preservação do sucesso construído pelo empresário no constante e infindo processo de conquista de espaço no mercado.

No caso das empresas de grande porte, tal ponto de referência se consubstancia, em regra, por meio da construção, fortalecimento, consolidação e preservação da marca que se emprega como sinal distintivo do produto ou serviço. Já na realidade do pequeno empresário, tal elemento referencial se traduz, usualmente, pelo ponto empresarial, local no qual sua clientela se habitua a encontrá-lo. Tal elemento, da mesma forma que a marca, é construído, fortalecido, consolidado, e precisa ser preservado.

Ocorre que, enquanto a tutela da marca do produto ou serviço é exercida pelo empresário de forma unilateral, por meio de conduta diligente junto ao Instituto Nacional de Propriedade Industrial – INPI, tal quadro não se repete, necessariamente, com o ponto empresarial.

A distinta realidade decorre do fato de que, usualmente, o empresário opta por locar o local para o início de suas atividades, como uma forma, inclusive, de preservar recursos para o giro de seu estoque, ao invés de imobilizá-lo na compra de um bem imóvel. Com o passar do tempo, todavia, o processo de consolidação do ponto empresarial altera a importância do imóvel no pesar dos interesses do locador e do locatário.

Neste ponto, o equilíbrio da relação é obtido por meio da intervenção estatal, a qual determina a atuação do Poder Judiciário nas hipóteses de ausência de interesse na

continuidade do contrato de locação por parte do locador, estabelecendo-se a possibilidade de sua renovação compulsória.

Observa-se, nesse quadro, que a efetividade do modelo delineado pela lei do inquilinato, para o restabelecimento do equilíbrio entre os interesses do locador e do locatário, está, de modo preponderante, ligada à interpretação judicial a respeito do instituto, eis que o comportamento de ambos, locador e locatário, na relação contratual será, certamente, pautado pela forma como o Poder Judiciário tem se posicionado quanto ao sopesar dos respectivos interesses.

O objetivo do presente artigo se divide, em um primeiro momento, ao ressaltar da importância do ponto empresarial dentre os elementos do estabelecimento, sobretudo para a pequena empresa, para, em seguida, observar aspectos materiais e processuais sobre os quais os julgadores pátrios têm se manifestado, no tangente aos direitos do locador e do locatário, observando-se os rumos da jurisprudência pátria na concretização de tão difícil equilíbrio de interesses no cotidiano da atividade empresarial.

2. ESTABELECIMENTO – NATUREZA JURÍDICA, ATRIBUTOS, ELEMENTOS E A PROTEÇÃO AO PONTO EMPRESARIAL

Segundo o Código Civil, “[c]onstitui universalidade de fato a pluralidade de bens singulares que, pertinentes à mesma pessoa, tenham destinação unitária.” (BRASIL, 2002, art. 90) De outro lado, “[c]onstitui universalidade de direito o complexo de relações jurídicas, de uma pessoa, dotadas de valor econômico.” (BRASIL, 2002, art. 91)

Por fim, estabelece o mesmo ordenamento, que o empresário, ao separar determinados bens para o exercício da empresa, cria um complexo denominado de estabelecimento. (BRASIL, 2002, art. 1.142)

Tem-se, desta forma, a possibilidade de que o empresário destaque de sua universalidade de direito (patrimônio), determinados bens destinados unicamente ao exercício da empresa, formando então uma universalidade de fato (estabelecimento).

Destaque-se que, dependendo da espécie de empresário que está reunindo os bens para a formação do estabelecimento, existe a possibilidade de ocorrência de situações de coincidência entre as universalidades de fato e de direito.

Esta situação, certamente não ocorre na hipótese de exercício da empresa como empresário individual (BRASIL, 2002, art. 966), eis que nesse caso, a afetação dos bens não tem efeito, no tocante aos aspectos jurídico-obrigacionais em geral, repercutindo somente na

hipótese de transferência do estabelecimento. Este quadro jurídico decorre da opção do legislador pátrio pela adoção do princípio da unidade patrimonial, segundo o qual, ordinariamente, o sujeito de direito possui apenas um patrimônio (AMARAL, 2006, pp. 337-340). Em se tratando de empresário individual, portanto, seu patrimônio compreende tanto os bens e direitos de uso civil, como também, a universalidade de fato que compõe o seu estabelecimento, sendo este parte indissociável do complexo de relações jurídicas que constitui sua universalidade de direito.

Já no caso do exercício da empresa por meio de uma sociedade empresária ou de uma empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI, existe a possibilidade de reunião dos bens para o exercício da empresa de forma concentrada, ou seja, voltada para uma única finalidade econômico-operacional. Neste caso, as universalidades de direito e de fato de confundem, eis que todos os bens que compõem o patrimônio da pessoa jurídica têm a mesma destinação única. É o caso do empresário que integraliza o capital social da EIRELI, por exemplo, com os bens reunidos para o exercício de sua empresa, caracterizado por uma padaria, restaurante ou qualquer outra atividade de pequeno porte.

Observe-se que o estudo da natureza jurídica do estabelecimento é bastante complexo, diante da própria complexidade do fenômeno empresa e seus efeitos socioeconômicos. Na leitura de Fabio Tokars, exemplificativamente, [e]m aplicação do disposto no art. 1.146, que torna o estabelecimento um conjunto de relações jurídicas ao impor a responsabilidade ao adquirente quanto aos débitos vinculados ao fundo, tem-se que a nova definição legal de universalidade de direito se amolda ao conceito de estabelecimento. Assim, temos que deverá ser construída uma nova orientação doutrinária, conferindo ao fundo de empresa a natureza de universalidade de direito.” (TOKARS, 2006, p. 28)

Sendo assim, conceitua-se juridicamente o estabelecimento, em regra, como universalidade de fato. Todavia, existem posições favoráveis, como a vista acima, a sua conceituação como uma universalidade de direito, ou ainda como um patrimônio autônomo, dentre ainda, outras construções jurídicas que procuram explicar a natureza jurídica de tal fenômeno. (TOMAZETTE, 2012, pp. 91-94)

Cabe observar que a relevância do tema decorre da necessidade de se reconhecer, juridicamente, algo que tem extrema importância para o empresário. Afinal, o estabelecimento possui valor econômico distinto da mera soma dos valores individualizados dos bens que o compõem. Por tal razão, inclusive, diante da ausência de previsão legal específica no ordenamento brasileiro, a qual somente veio a existir com o Código Civil de 2002, é que o estabelecimento, também denominado pela doutrina como fundo de comércio,

goodwill ou *azienda*, tem sido tradicionalmente concebido pelo Direito Empresarial como uma universalidade de fato. (MARCONDES, 1970, p. 24)

Permite-se afirmar que as razões para tal reconhecimento têm por objetivo a tutela do estabelecimento, sob o escopo externo e também interno.

No âmbito externo, o mais comumente estudado e mencionado, destaca-se o aspecto segundo o qual, por meio do reconhecimento jurídico do estabelecimento como uma universalidade de fato, ou ainda, de direito, permite-se atribuir-lhe o tratamento de bem móvel, oportunizando-se ao empresário torná-lo um bem dotado de valor econômico em si mesmo, a ser objeto de negociação no mercado entre empresários por meio de contratos de *trespasse*, denominação da doutrina para a compra e venda do estabelecimento. Adquirentes, alienantes e terceiros sujeitos aos efeitos do *trespasse* obtêm, desta forma, a necessária segurança jurídica quantos aos direitos e obrigações advindos da realização de negócios translativos ou constitutivos envolvendo o estabelecimento.

O foco do presente artigo, contudo, vincula-se especificamente ao escopo de tutela interno. Neste caso, o reconhecimento do estabelecimento como um complexo de bens destinados ao exercício da empresa permite a atribuição de tratamento jurídico aos referido bens de modo distinto àquele que estes teriam se fossem observados de forma individualizada.

Para a adequada compreensão do tema, observa-se que, dentre os direitos que compõem o estabelecimento, é possível dividi-los didaticamente, entre elementos jurídicos, os quais podem ainda ser divididos entre bens corpóreos e incorpóreos, e fatos jurídicos, denominados de atributos.

No âmbito dos atributos se encontra, exemplificativamente, a *clientela*. Esta se caracteriza por um conjunto de pessoas que, de fato mantém, com o empresário, relação continuada de procura de bens e serviços. Observe-se que a possibilidade jurídica de cessão da *clientela* é uma impropriedade. Afinal, um conjunto de pessoas não pode ser considerado um bem, objeto de direito, de modo que esta não envolve situação jurídica, mas sim uma mera situação de fato. Diante disso, por mais que a *clientela*, sob o ponto de vista econômico, represente um valor passível de negociação entre empresários, este não existe sozinho, por si só. A *clientela*, com efeito, surge pela combinação de um conjunto de valores decorrentes do exercício da empresa.

Cabe observar, todavia, que, sob o ponto de vista da proteção do estabelecimento em seu escopo externo, qual seja, o da tutela dos interesses na alienação do estabelecimento, ocorre a implementação de um mecanismo jurídico de proteção indireta ao valor econômico da *clientela*, por meio da fixação de uma cláusula de não concorrência a ser respeitada pelo

alienante. Segundo este dispositivo legal, salvo na estipulação de cláusula expressa em contrário, aquele que vende o estabelecimento não pode concorrer com a antiga empresa pelo período de cinco anos. (BRASIL, 2002, art. 1.147)

Enquanto a clientela é considerada um atributo do estabelecimento pelo fato de não poder ser avaliada e/ou transferida à terceiro de forma dissociada do estabelecimento, compõem ainda esta universalidade, os direitos que são denominados pela doutrina de elementos, os quais podem ser corpóreos, como é o caso dos equipamentos e imóveis, ou incorpóreos, como as marcas, patentes e os direitos decorrentes de contratos ligados à empresa. A razão da distinção desses direitos em relação aos atributos decorre do fato de que os elementos podem ser avaliados e cedidos de forma individualizada. Todavia, possuem tratamento diferenciado quando considerados como componentes da universalidade representada pelo estabelecimento.

É nesse contexto que se insere a proteção que o empresário passa a ter, para a proteção de seu ponto empresarial.

Ressalte-se que ponto empresarial não se confunde com estabelecimento. Ponto empresarial é o local no qual o empresário fixa o estabelecimento para o exercício da empresa. Este pode ter origem em direito real (propriedade), contrato de locação, permissão ou concessão de uso de bem público. O exercício da empresa durante algum tempo no mesmo local representa um valor economicamente apreciável por expressar um referencial no ramo de atividade, o qual atribui uma valorização peculiar ao imóvel. Essa *plus valia* assume relevância quando o imóvel não pertence ao titular do estabelecimento.

Para o Direito Empresarial, com efeito, tal proteção existe mesmo na hipótese do imóvel ser de propriedade do empresário. Afinal, “[p]onto empresarial, conquanto situado o estabelecimento em imóvel próprio do empresário, não se confunde com a propriedade, mas a ela se integra, acrescentando-lhe um valor que se destaca como um bem incorpóreo, surgindo, em consequência, a necessidade de proteção legal. (...) Ao desapropriar um imóvel no qual se encontra instalado um estabelecimento empresarial, deve o expropriante indenizar o empresário pelo desmantelamento do estabelecimento.”³ (POSTIGLIONE, 2006, p. 103)

³ Nesse mesmo sentido, Fabio Tokars ensina que: “(...) no caso de o proprietário do imóvel ser também o titular do ponto, a proteção ao ponto confunde-se com a tutela da propriedade. O ponto transforma-se em acessório do imóvel. Questão material merecedora de especial atenção é a da desapropriação de imóvel pelo Poder Público. Nesta hipótese, temos que, em razão do princípio da justa indenização, esta deve abranger não só o valor do imóvel, mas também o do ponto a ele vinculado. (TOKARS, 2006, p. 79)

Ora, se a *plus valia* advinda da consolidação do ponto empresarial merece tutela na hipótese do bem imóvel ser de propriedade do próprio empresário, o que dizer das situações nas quais a propriedade do bem imóvel é de um terceiro locador.

Ainda; se existe a necessidade de proteger o adquirente do estabelecimento, de modo indireto, pela expectativa de exploração da clientela existente à época da aquisição de determinado estabelecimento, existe também a necessidade de proteção, mesmo que de modo indireto, dos riscos de expropriação da clientela aos quais se sujeita o empresário que estabelece seu ponto empresarial em imóvel de terceiro.

Preocupações como estas permeiam a lei do inquilinato e o sistema nesta estabelecido para o tratamento jurídico da locação não residencial, ou seja, aquela voltada para fins empresariais.

3. A AÇÃO RENOVATÓRIA, SUAS PECULIARIDADES E A PROTEÇÃO DO PONTO EMPRESARIAL

Diante das considerações realizadas a respeito do estabelecimento, cabe objetivar o estudo da renovação compulsória dos contratos de locação comercial, puros ou complexos.

O contrato de locação empresarial pode ser puro ou comum e complexo. Aquele correspondente à locação em lojas, outros pontos destinados ao comércio, invariavelmente de frente para ruas ou no interior de centros comerciais, enquanto que os complexos ou atípicos são os decorrentes da locação em *shopping center*, cabendo diferente tratamento jurídico.

Para o centro comercial e para as demais relações locatícias empresariais comuns, diferentemente de um “centro de compras” agregam empresários do comércio que são responsáveis e idealizadores do seu estabelecimento. No centro de compras ou *shopping center* o estabelecimento é um ativo tanto para os empresários (lojistas) como para os empresários empreendedores, pois ambos participam de sua formação em cotitularidade.

Assim, mesmo que a contribuição para a formação do estabelecimento tenha características diferentes, nos diferentes contratos de locação empresarial, tanto para o locatário em *shopping center*, como para os demais locatários empresários, existe a possibilidade de renovação compulsória dos contratos atípicos de locação e dos contratos de locação não residencial em geral. Chama-se de contrato atípico de locação, aquele decorrente da locação em *shopping center*, cujo compromisso é aberto e se rege pela lei do inquilinato (BRASIL, 1991, art. 54). Enquanto que as demais locações empresariais são puras ou

comuns, cuja legislação regulamenta a matéria de forma mais ampla e fechada, pouco restando ao livre pacto.

A renovação compulsória dos contratos de locação empresariais puros ou dos contratos atípicos se dá por meio da denominada ação renovatória do contrato de locação. É uma ação complexa, típica e prevista na Lei do Inquilinato.

A ação renovatória está prevista nos artigos 51 e 71 da Lei 8.245/1991 (BRASIL, 1991, art. 51), e tem a função de renovar compulsoriamente o contrato de locação, desde que atendidos os requisitos legais.

A atenção do empresário deve ser redobrada em se tratando de locação empresarial. Nessa relação locatícia comercial pura ou complexa, a atenção inicial se deve ao prazo extemporâneo e decadencial. Isso significa que a ação deve ser proposta no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Desse modo, a prudência determina que os atos preparatórios para a renovação devam se iniciar com a mediação e negociação, no mínimo com 12 meses de antecedência em relação ao término do prazo contratual, seja decorrente de um ou sucessivos contratos que somem no mínimo 60 meses, para se completar a lógica do sistema e do quinquídio legal, e desde que o locatário esteja explorando sua empresa, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Aliás, a preocupação do empresário locatário deve se iniciar ainda antes, na fase pré-contratual, no sentido de assegurar que seu contrato tenha no mínimo 05 (cinco) anos de duração, pois do contrário não estaria garantido o direito à renovação compulsória, diante da ausência de um dos requisitos legais.

Obtido o prazo mínimo legal, o locatário não ficará à mercê do locador, pois caso a mediação e negociação para a renovação do contrato reste frustrada, ainda haverá tempo para o ajuizamento da ação renovatória, dentro do lapso entre 12 (doze) e 06 (seis) meses anteriores ao término da avença.

Feitas as considerações de ordem geral sobre a ação renovatória, cabe comentar os requisitos legais, sobretudo, no tocante às questões cuja interpretação ainda não se encontra consolidada no Poder Judiciário.

A primeira questão a ser levantada, a qual de certo modo já se encontra superada em virtude da consolidação do tema nos Tribunais, diz respeito à possibilidade do pedido de renovação compulsória nos contratos de locação complexos em *shopping center*. Defendia parte da doutrina que, diante da coparticipação dos locatários no estabelecimento, neste tipo

de locação não caberia a renovação compulsória (FRANCO, 1994, pp. 63-65); (PINTO, 1992, pp. 54-57). O pensamento que acabou por prevalecer todavia, foi no sentido de que, mesmo que a locação em *shopping center* tenha singela regulamentação (BRASIL, 1991, art. 54), entende-se que é possível a renovação compulsória, tendo lugar, então, a ação renovatória.

Sobre tal questão polêmica, cabe mencionar a lição de Fabio Ulhoa Coelho. Segundo o autor: “[a] lei de locações (...) admite claramente a renovação compulsória do contrato de locação de espaços em *shopping centers* (LL, art. 52, § 2º), Deve-se ressaltar, contudo, que, se a renovação importa prejuízo ao empreendimento, caberá a exceção de retomada. (...) O locatário receberá a correspondente indenização, pela perda do ponto, se for o caso, mas não poderá o empreendedor deixar de exercer seu direito de propriedade – neste caso, traduzido pela faculdade de reorganizar a oferta dos produtos e serviços, no interior do complexo – para fins de ajustar a exploração econômica do seu bem às demandas dos consumidores.” (COELHO, 2012, P. 177)

A segunda questão importante a ser levada em consideração diz respeito à petição inicial, tendo em vista a sua natureza complexa.

Assim, a petição inicial da pretensão renovatória, além de atender aos requisitos dos artigos 282 e 283 do Código de Processo Civil (BRASIL, 1973), deverá atender aos pressupostos que lhe são peculiares, conforme determina o artigo 71 e seguinte da Lei n. 8245/91 (BRASIL, 1991, art. 71):

- a) Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;⁴
- b) Prova do exato cumprimento do contrato em curso;
- c) Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
- d) Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;
- e) Indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o

⁴ 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.

estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

- f) Prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;
- g) Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

O pedido de renovação contratual poderá ser lançado no sentido da manutenção de todas as cláusulas contratuais do contrato em curso, como pode se referir a novo valor locatício.

No intuito de formar o convencimento do magistrado em relação ao valor ofertado a título de aluguel provisório, compreende-se que a petição inicial deva ser instruída com o “laudo provisório” e “laudo técnico”.

Apesar da imperfeição da designação “laudo”, pois não é elaborado por perito judicial, mas por profissional unilateralmente contratado, serve para subsidiar a petição inicial, até porque o ônus da prova em relação ao valor provisório do locatício é do autor, pois é fato constitutivo do seu direito, ao ponto de que, caso contestado o parecer técnico unilateral, deverá pleitear a prova pericial, lembrando que a diferença entre o valor provisório fixado e o valor final reconhecido pelo juiz, será exigível do locatário na mesma ação, desde que haja pedido expresso pelo réu neste sentido, portanto, deve haver prudência no momento de se pleitear o aluguel provisório, para que ao final não se avolume o valor da diferença, capaz de inviabilizar a continuidade empresarial, o que não é incomum.

Entende-se, apesar da polêmica em relação à questão, que o locatário empresário poderá justificar o valor locatício maior do que o praticado ou menor. É coerente que seja mantido o valor locatício em curso ou majorado, não reduzido. Mas nem sempre é assim, pois, por meio de um parecer técnico o locatário empresário poderá, por exemplo, indicar, seja pelo método comparativo de valor de mercado, seja pelo método de renda, que o valor praticado não condiz com a realidade da locação em curso.

Alguns exemplos práticos podem ser destacados, quando se pleiteia valor inferior ao locatício em curso, como, por exemplo, a influência de novos centros de compras na região, novos comércios, obras ou legislação urbanística limitadora, entre tantos outros casos peculiares que podem surgir, até mesmo em relação à alteração do *mix* nos empreendimentos conhecidos como *shopping center*, que possuem uma classificação particular atribuída pela Associação Brasileira de *Shopping Centers* - ABRASCE.

É oportuno esclarecer que parte da doutrina entende que a discussão sobre a revisão do valor deveria ser objeto de pretensão revisional, no entanto, como na ação renovatória se discute o valor provisório e este nem sempre será o do contrato em curso, entende-se pertinente a discussão no bojo da própria ação, até mesmo para atendimento aos princípios da economia processual e do menor desforço.

Assim, caberá formular pedidos sucessivos, em escala de interesse, para a redução, manutenção ou majoração do locatício, cabendo instruir a inicial com os documentos referidos, que darão ao juiz bons subsídios para decidir, sem descuidar do cumprimento dos demais requisitos já listados.

Cabe observar ainda que a renovação compulsória pode ser oponível pelo locador, pois não será obrigado a renovar o contrato quando:

- a) 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;
- b) 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.

No que se refere à segunda hipótese, a da exceção de retomada fundada no uso próprio, é que se observa a preocupação do legislador com a proteção à clientela consolidada pelo locatário empresário, uma vez que, para que haja higidez na sustentação do pedido de retomada do locador, não poderá este seguir o mesmo ramo de atividade do locatário empresário, salvo se no objeto do contrato originário também se pactuou sobre a atividade econômica a ser desenvolvida por meio do estabelecimento. Esta interpretação decorre da leitura do artigo 52, § 1º da lei do inquilinato.⁵

Já nas locações em *shopping center*, justamente pela existência de planejamento prévio e *mix* na implantação, não seria possível ao empreendedor locador opor-se à renovação com fundamento no uso próprio.

Quanto ao direito à indenização pela perda do ponto empresarial, cabe observar que o empresário deve ter ciência, dentro do planejamento da sua atividade econômica, que a opção pela locação do imóvel ao invés da sua aquisição, para fins de instalação de seu ponto

⁵ Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

(...)

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.

empresarial, traz benefícios (maior capital de giro) mas também riscos (direito de retomada do locador). Diante disso, em regra, o locatário empresário não tem direito à indenização na hipótese de prevalecer o direito de propriedade do proprietário do imóvel sobre o direito à renovação compulsória do locatário. Este somente terá direito à indenização na hipótese de posterior comprovação de que o locador usou de má-fé ao apresentar fundamento jurídico que lhe permitiu a retomada, caso em que não se verifique a finalidade e o destino alegado pelo locador para a desocupação, ou ainda, quando a retomada foi justificada em melhor oferta de valor de locação por terceiro, o qual somente poderá instalar no imóvel atividade distinta do locatário empresário despejado. (BRASIL, 1991, art. 52, § 3º)

Em relação ao prazo da renovação, entende-se que se dará por igual período, tal como previsto no *caput* do artigo 51 da Lei 8.245/1991. Assim, se o contrato a renovar for escrito e com prazo determinado; se o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos for de cinco anos e se o locatário estiver explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, assistirá o direito material à renovação contratual compulsória.

Observe-se que, nesse caso, existe certa divergência jurisprudencial quanto ao prazo de renovação.

Segundo o Tribunal de Justiça de São Paulo, prevalece a compreensão de que, “[e]mbora o 'caput', do artigo 51, da Lei nº 8.245/91, fale em renovação do ajuste locatício por igual prazo, em se tratando de direito resultante de reconhecimento de 'accessio temporis', o prazo do contrato renovando será de no mínimo 5 (cinco) anos, por força do disposto no inciso II do mesmo dispositivo.” (BRASIL, TJSP, 2012)

De outro lado, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná já se manifestou no sentido de que “o prazo do novo contrato de locação, a ser renovado, deve ser fixado com base no mesmo prazo da avença anterior, eis que a soma dos diversos contratos anteriores é admitida apenas para facultar ao locatário o uso da renovatória; (...).” (BRASIL, TJPR, 2000)

Cabe observar que a decisão paranaense é bastante anterior à paulista, todavia a contraposição das interpretações permite demonstrar a importância da decisão judicial como balizadora do comportamento das partes no contrato de locação empresarial. A interpretação do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, é literal, seguindo à letra o disposto pela lei do inquilinato. Já a interpretação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é mais protetora aos interesses do locatário, uma vez que, atingido o período legal mínimo para a renovação compulsória, independentemente dos prazos contratuais celebrados no futuro, têm locador e

locatário, a informação de que o direito à renovação compulsória abrange os cinco anos posteriores ao fim do contrato vigente, independente do prazo deste.

Observe-se, todavia, que não obstante a distância temporal entre os entendimentos, o Poder Judiciário está longe de um consenso sobre o tema, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado no sentido de que, “[t]ratando-se de soma de dois ou mais contratos ininterruptos, o prazo a ser fixado na renovatória deve ser o mesmo do último contrato em vigor, observado o limite máximo de cinco anos.” (BRASIL, STJ, 2006)

Diante do exposto, atualmente cabe ao locatário, para a obtenção de certa segurança jurídica quanto ao prazo de renovação compulsória do contrato, optar por celebrar um contrato correspondente ao prazo pretendido como o de renovação, sendo que, de nada adiantará fixar prazo superior a cinco anos com este intento. De outro lado, o locador pode renovar um contrato de locação por dois anos, imaginando estar obrigado a uma renovação compulsória por mais dois anos e, ao final, surpreender-se com uma renovação por cinco anos.

Esclarecido o aspecto não unânime pertinente ao “igual período” de renovação compulsória, cabe ainda destacar a interpretação segundo a qual o período de trâmite da ação renovatória deve ser deduzido do tempo a renovar. Ou seja, se a ação renovatória tiver duração superior ao período a renovar, o locador a qualquer tempo e grau de jurisdição poderá alegar a **perda superveniente do interesse processual**. Isso para quem partilha do entendimento de que a renovação cabe apenas por igual período, tal como o comando legal, e não por iguais e sucessivos períodos.

O interesse processual, ao lado da legitimidade das partes e possibilidade jurídica do pedido, compõe as condições da ação. Todas as condições da ação e demais preliminares enumeradas pelo Código de Processo Civil (BRASIL, 1973, art. 301) podem ser reconhecidas de ofício pelo magistrado, salvo a convenção de arbitragem.

Diante disso, é possível se afirmar que quando o tempo da demanda suplantar o prazo a renovar é devida a extinção do feito pela perda superveniente do interesse de agir do locador empresário, cabendo a este a desocupação voluntária do imóvel. Desse modo, o locador, ao contestar o pedido de renovação, poderá opor-se ao pedido diante da presença das situações legais previstas na lei do inquilinato (BRASIL, 1991, art. 52) ou por outras razões que entender pertinentes, no entanto, deverá ressaltar que, no caso de improcedência da pretensão renovatória, o juiz, desde logo, no bojo da própria sentença, determine a desocupação do imóvel locado, pois do contrário terá que ajuizar nova demanda com este objetivo.

Este raciocínio também se aplica quando se está diante da perda superveniente ao direito de renovação compulsória, cabendo sempre ao locador suscitar na defesa o pedido de despejo, caso a ação renovatória seja improcedente. Isto porque a ação renovatória tem caráter dúplice, sendo vedada a reconvenção e, portanto, cabendo o pedido contraposto no bojo da própria defesa.

Tal posicionamento, contudo, não é ainda claro no Poder Judiciário, como se observa em decisão recente proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Do teor da decisão de relatoria do Desembargador Relator: Des. Eládio Torret Rocha, extrai-se que:

“A questão a ser deslindada neste reclamo é a seguinte: em razão do término do prazo quinquenal de vigência do vínculo locatício renovado (de 01.06.2007 a 31.05.2012) por força da sentença lançada nos autos da ação renovatória n. 009.06.001272-0 (fls. 06/14) — e confirmada por esta Quarta Câmara de Direito Civil em sede do recurso de apelação cível n. 2009.068901-6 (fls. 19/24) —, os locadores ajuizaram, na data de 01.06.2012, este expediente de execução provisória, objetivando que a locatária desocupe o imóvel locado, inobstante a pendência do julgamento do recurso especial n. 2009.068901-6/0002.00.

(...)

Com efeito, de simples leitura da petição inicial constata-se que a pretensão formulada pelos apelantes dirige-se à execução provisória da sentença prolatada nos autos da ação renovatória 009.06.001272-0, no sentido de promover a desocupação, voluntária ou forçada, da empresa apelada em relação ao imóvel cujo prazo de vigência da locação findara à data de 01.06.2012.

Ocorre, todavia, que o dispositivo da decisão exequenda (fl. 14), adstrita aos termos do pedido inicial da ação renovatória, cingiu-se tão-somente à constituição de novo pacto locatício, renovando à primitiva avença por 5 (cinco) anos, nos termos preconizados no art. 52 da Lei de Locações, sem, todavia, registrar qualquer determinação expressa no tocante à desocupação imediata do bem locado ao fim do referido lapso temporal.

Desta forma, não há, objetivamente, o que se executar nestes autos, haja vista que o cumprimento do comando renovatório se deu espontaneamente entre as partes, as quais permaneceram vinculadas à relação locatícia pelo período anotado na sentença. Somente adviria, portanto, a necessidade de execução do provimento judicial na hipótese de os locadores ou locatários houvessem se negado a assumir os direitos e deveres recíprocos derivados do contrato de locação, de que, por óbvio, não se cuida no caso.

Ademais, há que se observar que a natureza da pretensão desalijatória aviada pelos apelantes — sob as equivocadas vestes de cumprimento provisório de sentença —, encontra procedimento próprio no ordenamento pátrio, qual seja, a ação de despejo de que tratam exhaustivamente os arts. 5º e 51 da Lei de Locações (Lei n. 8.245/91).” (BRASIL, TJSC, 2012)

Ao lado da perda superveniente do interesse de agir e da possibilidade do pedido de desocupação voluntária nos próprios autos da ação renovatória, cabe ao locador indagar ainda sobre o dever de indenizar, quando, ao final, a sentença for improcedente em relação aos

prejuízos decorrentes da conduta do locatário que não atendia aos requisitos legais e apenas postergou a sua saída, em detrimento do locador e de uma melhor oferta.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme observado, o ponto empresarial representa, para o pequeno empresário, o elo de comunicação com o seu público consumidor, adquirindo, nesse contexto, importância análoga à da marca para as empresas de grande porte.

O seu direito à renovação compulsória do contrato de locação é elemento de vital importância, eis que é o meio por intermédio do qual se estabelece o equilíbrio entre o seu interesse e o do locador proprietário do imóvel, seja este empresário ou não, eis que a jurisprudência consolidou o direito à renovação compulsória nos contratos de locação em *shopping centers*.

Apesar da importância do assunto, no entanto, percebe-se que pontos de extrema relevância, como o prazo de renovação compulsória e a natureza dúplice das ações da lei do inquilinato, com a necessária observância das situações de perda superveniente do interesse processual, trazem prejuízos e insegurança, tanto para os locatários, quanto para os locadores.

Muitos aspectos, naturalmente, decorrem do amadurecimento do Poder Judiciário na interpretação da norma.

Todavia, considerando-se o fato de que a lei do inquilinato atual já tem mais de vinte anos de vigência, poder-se-ia esperar maior grau de consolidação sobre sua interpretação.

Sobretudo pelo fato de que o principal público carecedor desta proteção é o pequeno empresário brasileiro, tão dependente da proteção de seu ponto empresarial.

5. REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*. Rio de Janeiro: RENOVAR, 2006.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 de Out de 2010.

—. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm. Acesso em: 17 de Mar de 2013.

—. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em 17 de Mar de 2013.

BRASIL, STJ. Recurso Especial nº 693.729 - MG. 23 de Out de 2006. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/revistaelectronica/Abre_Documento.asp?sSeq=643933&sReg=200401540683&sData=20061023&formato=HTML. Acesso em: 13 de Mar de 2013.

BRASIL, TJPR. Apelação Cível nº 140908-5. 23 de Fev de 2000. Disponível em: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/199663/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-140908-5>. Acesso em: 13 de Mar de 2013.

BRASIL, TJSC. Apelações Cíveis nº 2012.060624-9 e 2012.017685-6. 13 de Dez de 2012. Disponível em: http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=renovat%F3ria%20prazo&only_ementa=&frase=&id=AAAbmQAACAAAWRrAAM&categoria=acordao. Acesso em 13 de Mar de 2013.

BRASIL, TJSP. Apelação Cível 0089233-56.2005.8.26.0576. 26 de Nov de 2012. Disponível em: <http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=6354099>. Acesso em: 13 de Mar de 2013.

COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa*. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2012.

FRANCO, Nascimento. *Ação Renovatória*. São Paulo: Malheiros, 1994.

MARCONDES, Sylvio. *Problemas de Direito Mercantil*. São Paulo: Max Limonad, 1970.

PINTO, Dinah Sonia Renault. *Shopping Center - uma nova era empresarial*. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

POSTIGLIONE, Marino Luiz. *Direito Empresarial: o estabelecimento e seus aspectos contratuais*. Barueri: Manole, 2006.

TOKARS, Fabio. *Estabelecimento Empresarial*. São Paulo: LTr, 2006.

TOMAZETTE, Marlon. *Curso de Direito Empresarial: teoria geral e direito societária*. Vol. 1. São Paulo: Atlas, 2012.