ARTIGO

Os excluídos do benefício de renovação compulsória do contrato de locação não residencial

Isabel Vazquez Fontinhas e Veronica Lagassi

A Primeira autora é aluna do Curso de Direito da FACHA. A segunda autora é Advogada e Professora do respectivo Curso, Doutoranda em Direito, Mestre em Direito e especialista em Direito Empresarial e em Docência do Ensino Superior.

RESUMO:

Por ser considerado de suma importância para o êxito dos negócios, o legislador criou uma norma especifica para resguardar o empresário, independente de ser individual ou sociedade empresária, que tem seu estabelecimento não residencial em imóvel alheio. Trata-se da Ação renovatória, prevista no artigo 51, da Lei nº 8.245/91, conhecida também como a Lei do Inquilinato. No entanto, a critica que se faz diz respeito ao fato de que a ação renovatória deixa de ser um benefício amplo de proteção ao ponto em prol do desenvolvimento econômico, no momento em que foi concedido pelo legislador apenas para aquele que exerça a atividade empresarial. E, apesar de a Lei ressalvar a possibilidade de seu uso também pelas sociedades civis e industriais, tal benefício não foi estendido para as associações, fundações e profissionais liberais. Neste trabalho abordaremos o tema, justificando o motivo de exclusão das associações e fundações, mas, defenderemos a extensão desse benefício a todos os profissionais liberais.

PALAVRA- CHAVE:

estabelecimento empresarial, ação renovatória, associações, fundações, profissionais liberais e Lei 8.245/91.

ABSTRACT.

SUMMARY:

Since it is of paramount importance to the success of the business, the legislature created a specific rule to protect the business, whether it be individual or business company, which has its establishment in nonresidential property of others. This is the Action renewals, under Article 51 of Law No. 8.245/91, also known as the Law of Tenancy. However, the criticism that is made with respect to the fact that the lease renewal action ceases to be a large benefit to the extent of protection in favor of economic development, when it was granted by the legislature only to those engaged in entrepreneurial activity. And although the law to safeguard the possibility of its use also for industrial and civil societies, no such benefit was extended to associations, foundations and professionals. In this paper we discuss the topic, explaining the reason for exclusion of associations and foundations, but will defend to extend that benefit to all professionals.

KEYWORD:

business establishment, action renewals, associations, foundations, professionals and Law 8.245/91.

1. INTRODUÇÃO

Previsto no artigo 1142 do Código Civil, o estabelecimento empresarial é o complexo de bens organizado para exercício da empresa pelo empresário, quer seja individual ou sociedade empresária. Nele estão incluídos tanto os bens materiais quanto os imateriais.

Os bens materiais compreendem as coisas corpóreas móveis e imóveis, como o terreno e/ou edifício em que está localizado, o mobiliário e a mercadoria do estabelecimento. Os bens imateriais englobam as coisas incorpóreas, como o titulo do estabelecimento (o nome fantasia), a marca do produto que negocia, a clientela e, principalmente, o ponto comercial.

O ponto comercial, nada mais, é do que o local onde está localizado o estabelecimento empresarial. Ele surge em decorrência da atividade exercida no estabelecimento. Ou seja, cultiva-se uma clientela que reconhece o estabelecimento pelo endereço e localização, tornando-se um ponto de referência para a clientela e adquirindo assim um valor pecuniário para o empresário que a ele explora.

Segundo Rubens Requião, "neste caso, o ponto se destaca nitidamente da propriedade, pois pertence ao empresário locatário, e constitui um bem incorpóreo do estabelecimento" (Curso de Direito Comercial. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 292), ou seja, o ponto comercial não pode ser confundido com a propriedade, pois ele a esta se integra, acrescentando-lhe valor.

Nesse sentido, há ainda quem entenda que o surgimento do ponto como bem imaterial somente vai ocorrer a partir do contrato de locação não residencial. Opinião da qual a Professora Veronica Lagassi discorda ao defender que nada impede que o estabelecimento empresarial esteja instalado em imóvel de propriedade do próprio empresário, o que torna inexistente o contrato de locação não residencial e que não elide a existência do ponto. Isto ocorre justamente porque o ponto é fruto do exercício da atividade empresarial naquele determinado lugar e não necessariamente da existência do contrato de locação não residencial, conforme justifica Lagassi (Breve Comentário Acerca da Alteração Sofrida na Lei do Inquilinato. Revista Juris Plenum Ouro. Vol. 26. 2012).

Por ser considerado de suma importância para o êxito dos negócios, o legislador criou uma norma especifica para resguardar o empresário e/ou sociedade empresária que tem seu estabelecimento situado em imóvel alheio, que é a Ação renovatória. Ela está prevista basicamente no artigo 51, da Lei nº 8.245/91, conhecida também como a Lei do Inquilinato ou de Locações.

2. A LEI DO INQUILINATO E A AÇÃO RENOVATÓRIA

A Lei do Inquilinato dispõe em seu artigo 1º sobre os imóveis urbanos, dividindo-os em três tipos de locação, a saber: a Locação Residencial, prevista nos Artigos 46 e 47; a Locação para Temporada, prevista nos Artigos 48, 49 e 50 e a Locação Não Residencial, prevista no Art. 51 e seguintes. No entanto, para fins deste trabalho, apenas iremos nos ater aos artigos da supracitada Lei que dispõem sobre a locação não residencial.

Por locação não residencial podemos definir toda aquela em que o imóvel objeto da locação terá por fim o de servir ao exercício de uma atividade, que pode ser comercial, civil ou industrial.

E, em se tratando de locação não residencial para exploração de atividade empresarial a Lei de Locações protege o ponto comercial, garantindo ao empresário o benefício da renovação compulsória de seu contrato de locação não residencial.

É chamada de Renovatória a ação judicial que garante ao empresário o benefício da renovação compulsória de seu contrato de locação não residencial. Será por meio dela que o empresário irá exercer o direito inerente ao ponto comercial. Ou seja, essa ação representa a efetivação legal do direito do empresário de renovar seu contrato de locação não residencial ainda que o locador não esteja de acordo com a renovação. Desta forma, a previsão legal da Ação Renovatória busca evitar os abusos cometidos pelo proprietário do imóvel na hora de renovar o contrato de locação, protegendo, por conseguinte, a manutenção do empresário em seu ponto empresarial.

A ação renovatória deve ser proposta pelo locatário no prazo decadencial, que é de um ano a seis meses antes do término do período de vigência do contrato de locação. Entretanto, se o prazo contratual tiver sido encerrado, e as partes continuarem a exercer e cumprir os deveres e obrigações de locação considerar-se-á prorrogado o prazo locatício por período indeterminado, mas sem direito ao benefício da renovação compulsória.

Fato que é bastante simples de se entender, já que a propositura da ação renovatória tem como um de seus requisitos a existência de contrato de locação não residencial, escrito e vigente.

O Artigo 51 da Lei 8.245/91 apresenta os requisitos necessários paraque se possa requerer a renovação compulsória da locação. Passamos a transcrever:

> 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.

De acordo com o artigo acima transcrito, os três os requisitos necessários para propositura da ação renovatória são:

Primeiramente, o contrato de locação que se busca renovar deve ser celebrado por escrito e com prazo determinado.

Em segundo lugar, essa relação locatícia deve existir a cinco anos. Ou seja, o contrato deve estabelecer como prazo de vigência de no mínimo cinco anos. Para atingir os cinco anos poderá também ser realizada a soma dos prazos dos contratos de locação não residencial celebrados entre as partes, desde que inexista lapso temporal de interrupção entre eles. Isso porque, a lei exige a continuidade dos contratos, ou seja, não pode haver intervalo entre eles. De acordo com Sílvio de Salvo Venosa, "não se admite a somatória se houve locatários diferentes, que não sejam sucessores do locatário"; (Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 10ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010).

E em terceiro, é requisitado que o locatário exerça sua atividade por, no mínimo, três anos ininterruptos, na data em que propor a ação renovatória do contrato de locação. Pois, a lei entende que este é o tempo mínimo necessário para que se cative uma clientela e seja criado um valor comercial para o imóvel.

Além desses requisitos, existe também o requisito implícito no próprio contrato de locação que se pretende renovar que diz respeito ao cumprimento das obrigações acessóras a este contrato. Desta forma, a petição inicial de uma ação renovatória deve conter as fotocópias de todos os encargos assumidos pelo locatário quando da assinatura do contrato de locação, tais como: comprovante de pagamento de taxa de incêndio, IPTU, seguro, entre outros.

Nos termos do artigo 51, parágrafos 1°, 2° e 3º, da Lei de locação, a ação renovatória deve ser proposta pelo locatário, seus cessionários ou sucessores; englobando neste caso as pessoas a quem foram transmitidos o estabelecimento e, consequentemente, a locação. E no caso de sublocação total do imóvel, o direito de renovação recai sobre o sublocatário.

Entretanto, na hipótese da sublocação deve haver cláusula contratual autorizando a utilização do prédio locado para as atividades do sublocatário, desde que a esta pertença o fundo de comércio que se está a tutelar, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade, de acordo com o §2º, do Artigo 51.

A Lei nº 8245/91 também prevê a hipótese de dissolução de sociedade por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo de atividade, de acordo com o §3º, do Artigo 51, da referida Lei.

No caso de uma ação judicial, o juiz fixará um valor provisório para o aluguel a ser depositado, em juízo, pelo locatário. Após o julgamento do mérito, caberá ao juiz à decisão de renovar, ou não, o contrato de locação. Caso não seja renovado o contrato, o juiz determinará o prazo, de até 30 dias, para que o locatário desocupe o imóvel. Caso o juiz decidida pela renovação do contrato, o mesmo irá fixar o período de locação igual ao do último contrato.

3. OS BENEFICIADOS PELA LEI DO INQUILINATO

O Codigo Civil de 2002, que revogou parcialmente o Código de Comercial, estendeu aos empresários e sociedades empresárias todas as leis relativas aos comerciantes, por ele não revogadas, de acordo com o Artigo 2.037:

> Art. 2.037. Salvo disposição em contrário, aplicam-se aos empresários e sociedades empresárias as disposições de lei não revogadas por este Código, referentes a comerciantes, ou a sociedades comerciais, bem como a atividades mercantis.

Portanto, entende-se que a Lei 8.245/91, conhecida como a Lei do Inquilinato ou Lei de Locação, no que tange as locações não residenciais e o direito de propor ação renovatória, abrange:

• Empresário, aquele que pratica atividade economica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços, conforme estabelecido no Artigo 966, CC/02.

• Sociedade empresária, organizações económicas dotadas de personalidade juridica e patrimônio próprio, constituídas, ordinariamente, por mais de uma pessoa, que tem como objetivo a produção ou troca de bens ou serviços com fins lucrativos e que estejam devidamente registradas na Junta Comercial, nos termos dos Art. 982 e 1150, ambos do CC/02.

O Artigo 51, §4º, também acrescenta que o direito a renovação do contrato de locação não residencial estende-se para indústrias e sociedades civis com fins lucrativos desde que regularmente constituída. Senão vejamos:

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

Conforme dispõe o § 4º, o direito de propor ação renovatória se estende as indústrias e sociedades civis. O que implica em afirmarmos, que ele se estendia a pessoa juridica que não exercesse atividade empresarial, levando em consideração que esta disposição é anterior à adoção da Teoria da Empresa no ordenamento jurídico Pátrio. Logo, interpretando este dispositivo no contexto do ordenamento jurídico atual a lei irá se referir às atuais sociedades simples, como é o caso das sociedades de advogados ou de médicos que desempenham atividade com fins lucrativos, e que passam a gozar da proteção conferida pela ação renovatória da Lei 8.245/91.

Entretanto, a lei é omissa quando a atividade é exercida por profissional liberal, deixando à base da interpretação a proteção legal de seu ponto, conforme veremos a seguir.

4. A LEI DO INQUILINATO E SEUS EXCLUÍDOS

De acordo com o exposto pelo Artigo 2.037 do Código Civil e o §4º do Artigo 51 da Lei 8.245/91. Percebemos que não se enquadram como beneficiários da ação renovatória, as associações, fundações e os profissionais liberais.

No que tange as duas primeiras, associações e fundações, a exclusão é bastante plausível, tendo em vista que em ambos os casos não existe a constituição de um ponto comercial em virtude do local em que estejam instaladas.

Esta afirmação pode ser fundamentada inclusive na definição e regulação destas pessoas de direito privado.

Reguladas pelo Artigo 53 e seguintes do Código Civil, as associações são pessoas jurídicas de direito privado constituídas por indivíduos que reúnem esforços para alcançar fins não econômicos. Em outras palavras, as associações possuem objetivos altruísticos, científicos, religiosos, culturais, esportivos, beneficentes etc. Toda associação pode exercer ou participar de atividades econômicas, que são justificadas para sua própria manutenção. Entretanto, a lei veda que ela tenha finalidade lucrativa no sentido de sua repartição entre seus associados.

Portanto, a obtenção do lucro é saudável para as associações como meio de representar a prevalência de seu ativo sob seu passivo, propiciando com isso sua auto sustentação. Logo, a obtenção da lucratividade não é tida sob a mesma ótica de uma sociedade empresarial, cuja finalidade de obtenção do lucro está diretamente ligada à sua repartição entre os sócios.

Assim, as associações estão excluídas do benefício de renovação compulsória de seu contrato de locação em virtude de sua impossibilidade em constituir um ponto comercial, ante a ausência do requisito lucratividade sob a idêntica ótica das sociedades. O que repercute na impossibilidade de surgimento de um sobrevalor ao local de sua instalação e, por conseguinte, a constituição do ponto. Portanto, elas são partes ilegítimas para propor a Ação Renovatória. Idêntico raciocínio é também aplicado no caso das fundações.

Previstas pelos Artigos 62 e seguintes do Código Civil, as fundações são acervos de bens (universitas

bonorum), que recebe personalidade jurídica para a realização de fins determinados de interesse público, de modo permanente e estável. Elas decorrem da vontade de seu instituidor e possuem fins diversos ao da lucratividade, uma vez que também visam à obtenção do lucro apenas para a manutenção de seus fins.

Desta forma, as fundações estão excluídas da utilização do benefício da renovação compulsória de seu contrato de locação, pelo fato de que sua própria natureza e fins a impedem de constituir um sobrevalor ao local que esteja instalada, tal como ocorre no caso das associações.

E, por último, também estão excluídos do benefício de propor a Ação Renovatória os profissionais liberais. Definidos como todos aqueles que adquiriram certa preparação intelectual, normalmente através de cursos ou estágios e que, em decorrência da profissão que escolheram, passam a prestar um serviço de natureza específica, na maioria das vezes, regulamentado por lei. Esses profissionais, geralmente trabalham por conta própria, montando seus estabelecimentos. Fazem parte desta definição o médico, advogado, jornalista, dentista, psicólogo, entre outros, que trabalhem por conta própria e que não estejam associados à sociedade.

Cumpre observar que esta exclusão decorre, pura e simplesmente, da interpretação literal do que dispõe o § 4º, do Artigo 51, da Lei de Locação. Isso porque, a Lei se diz apenas aplicável às sociedades civis e indústrias. Fato que apesar de incontestavelmente aceito pela doutrina e jurisprudência nos parece um contrassenso.

Basta levarmos em consideração que a supracitada disposição é anterior à adoção da Teoria da Empresa pelo ordenamento pátrio. Esta observação é de suma relevância, tendo em vista que com a adoção da supracitada teoria foi obtida maior abrangência de atividades pelo Direito Empresarial do que as existentes até então no Direito Comercial.

Atividades como, por exemplo, as de prestação de serviços e as industriais não se enquadravam à Teoria dos Atos de Comércio e por isso, ficavam à margem do ordenamento jurídico pátrio sem qualquer proteção legal. Portanto, não poderia o legislador pátrio nos idos de 1991 ao criar a Lei nº 8.245 deixar de proteger o ponto comercial daqueles que tivessem a possibilidade de constituí-lo ainda que o exercício de sua atividade não se coadunasse com a Teoria dos Atos de Comércio, vigentes naquela ocasião.

Desta forma, entendeu por bem o Legislador Pátrio estender o benefício da renovação compulsória as indústrias e as sociedades civis. E hodiernamente, considerando que as indústrias são abrangidas pela Teoria da Empresa e que as sociedades civis de outrora são as sociedades simples de agora, o que implica dizer que estão amplamente protegidas e gozam indiscutivelmente do benefício da renovação compulsória.

Assim, observando que as sociedades simples são justamente aquelas compostas por profissionais liberais é que defendemos que seja estendido o benefício de renovação compulsória do contrato de locação de imóvel não residencial também para esses, ainda que exerçam sua profissão individualmente.

Para tanto, devemos observar que os chamados profissionais liberais, independentemente de atuarem unidos ou separados, também visam o lucro no exercício de sua atividade de forma idêntica ao que ocorre na sociedade e diversamente ao que ocorre nas associações e fundações.

Assim, no caso dos profissionais liberais é possível afirmar o surgimento de um sobrevalor ao local que ele esteja estabelecido e que seja fruto do exercício de sua atividade. Donde se conclui ser possível que ele constitua o ponto.

Portanto, deveria esse fazer jus à garantia da renovação compulsória, uma vez que ela visa à proteção do ponto. Logo, o que defendemos aqui é a proteção ao ponto constituído pelo profissional liberal.

Em última análise, há que se lembrar de que a 2ª parte do parágrafo único, do Artigo 966, do Código Civil, irá equiparar ao conceito de empresário a todo aquele que exerça profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, que constitua elemento de empresa. Desta forma, entendemos que o profissional liberal que obtenha uma lucratividade acima da média esperada por aquela atividade e que seja bastante requisitado em sua profissão por seus clientes, estaria inserido no conceito equiparado ao de empresário e, por conseguinte, faria jus a que fosse protegido o seu ponto por meio da Ação Renovatória, ainda que não exercesse a atividade de forma organizada.

Entretanto, é importante novamente ressaltar que nosso entendimento acima é minoritário e não há um só autor que o acompanhe na Doutrina. Mas, apesar disso o emitimos já que é para isso que serve a academia.

O entendimento contrário assumido pela doutrina e jurisprudência está refletido no seguinte julgado, proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

> Ementa: Renovatória de locação. Ação ajuizada por advogado que exerce individualmente a profissão. O escritório de advoca-

> cia não pode ser concebido como atividade comercial capaz de garantir a possibilidade de ingressar com ação renovatória com base na Lei n." 8.245/91. Precedentes do STJ. Apelação não provida. (grifos nosso) (0001323-55.2008.8.26.0068 Apelação . Relator(a): Romeu Ricupero. Comarca: Barueri. Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 16/12/2010. Data de registro: 30/12/2010.)

Nesse mesmo sentido, o supracitado Egrégio Tribunal também se manifestou em Recurso de Apelação proposto por médico:

> Ementa: RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - Ação ajuizada por médico que exerce individualmente a profissão - O consultório médico não pode ser concebido como atividade comercial capaz de garantir o direito de renovação da locação com base na Lei n° 8.245/91 - Precedentes - Previsão contratual de alongamento da locação a depender do consenso entre as partes, sem... (grifos nosso) (0044018-31.2007.8.26.0562 Apelação. Relator(a): Sá Duarte. Comarca: Santos. Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 28/02/2011. Data de registro: 04/03/2011.)

5. CONCLUSÃO

Ao não se enquadrarem Artigo 2.037 do Código Civil e no §4º do Artigo 51 da Lei 8.245/91, as associações, fundações e os profissionais liberais ficam à margem do benefício legal da renovação compulsória do contrato de locação não residencial e, por conseguinte, ficam à mercê dos possíveis abusos cometidos pelo proprietário do imóvel na hora de renovar o contrato de locação.

Conforme demonstrado, as associações e fundações são excluidas da ação renovatória pelo fato de que sua natureza jurídica as impossibilita da constituição do ponto. Ao passo que, o profissional liberal também está excluído deste benefício, pelo simples fato de não exercer coletivamente sua atividade tal como acontece nas sociedades simples, o que nos parece um contrassenso.

Nesse sentido, defendemos que a interpretação dada ao § 4º, do Artigo 51, da Lei de Locação, termina por ser inconstitucional ao deixar de dar tratamento igualitário e até de certa forma a incitar a associação de profissionais liberais, os quais sem a titulação de sociedade ficam desprotegidos dos eventuais abusos de seus locadores.

Em suma, a interpretação de exclusão do profissional liberal que exerce individualmente sua atividade da possibilidade de intentar Ação Renovatória, faz com que em relação à este a Lei seja desigual. Pois, não protege o ponto estabelecido por esse profissional exatamente como faz quando este constitui uma sociedade, muito embora a suposição de lucratividade e de pré-existência de uma clientela cativa possam ser as mesmas.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- COELHO, Fábio Ulhôa. **Manual de Direito Comercial.** 23ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2011. Cap. 5.

- LAGASSI, Veronica. **Breve Comentário Acerca da Alteração Sofrida na Lei do Inquilinato**. Revista Juris Plenum Ouro. Vol. 26. 2012.

-REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 292.

-VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática.** 10ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

-BRASIL. Código Comercial, Código Civil (excertos), Constituição Federal, Legislação Empresarial. Obra coletiva de autoria da Editora Revista dos Tribunais. 17ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. – (RT Códigos).