

AÇÃO RENOVATÓRIA (*)

Bruno Affonso de André - *Professor Titular de Direito Processual Civil da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo - Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo Ex-Corregedor Geral da Justiça.*

SUMÁRIO:

1. Ação renovatória; 2. Requisitos; 3. Petição inicial; 4. Momento; 5. Tempo contratual; 6. Depósito fechado; 7. Exercício de comércio e indústria; 8. Pontualidade; 9. Encargos; 10. Fiodor; 11. Condições do novo período de locação; 12. Sucessão na locação; 13. Procedimento; 14. Defesas do locador; 15. Casos anômalos; 16. Indenização "a posteriori"; 17. Juízo duplo; 18. Aspectos vários; 19. Indenizações; 20. Aplicação extensiva do Decreto n.º 24.150; 21. Artigo 16.

1. Ação renovatória - A chamada Lei de Luvas (Decreto n.º 24.150/34) se destina a conferir um direito ao inquilino, para que possa manter-se na locação renovando-a por períodos sucessivos, ainda que o locador não o queira. Para sobrepor o direito à vontade do locador, a lei dá ao locatário a ação renovatória daquela locação.

Mas esse direito e essa ação não têm alcance extraordinário, mas, sim relativo, às vezes até precário, como veremos.

2. Requisitos - Para ter direito à ação renovatória, o locatário deve preencher os seguintes requisitos:

Em primeiro lugar, a locação deve destinar-se a uso de imóvel para fim comercial ou industrial.

Em segundo lugar, a locação deve ser feita por escrito, com prazo igual ou superior a cinco anos, isto é, por esse prazo determinado a exploração comercial ou industrial referida no contrato deve ser observada efetivamente durante três anos, dentre os cinco.

Em terceiro lugar, deve o inquilino estar cumprindo fielmente o contrato, em especial o pagamento pontual do aluguel e encargos acessórios.

Em quarto lugar, o locatário deve estar quite quanto a impostos e demais despesas que estejam, pelo contrato, a seu cargo.

Em quinto lugar, deve o locatário apresentar fiador idôneo, que assuma por escrito as obrigações pecuniárias, solidariamente com o inquilino; se o fiador for

(*) Resumo de matéria ditada à classe do 5.º ano noturno no ano de 1.976.

diverso do já aceito no contrato em curso, a prova da idoneidade do mesmo é importante.

Em sexto lugar, deve o locatário mencionar as condições em que pretende renovar a locação, reafirmando as que pretende manter e as novas condições que queira introduzir, tudo de modo explícito.

Em sétimo lugar, finalmente, deve o inquilino dizer qual o novo aluguel que oferece pelo novo período de locação; este ponto é fundamental.

3. Petição inicial - Preenchidas essas condições, pode o inquilino propor a ação renovatória, em petição inicial explícita, instruída com os documentos relativos às condições mencionadas, na medida necessária.

Estando em ordem a inicial, o juiz mandará citar o réu, ou o locador.

4. Momento - A oportunidade para requerer a ação renovatória é a que vai de um ano, no máximo, a seis meses, no mínimo, contando-se do prazo do contrato, ou melhor dizendo: quando faltar, para o término do contrato, de um ano a seis meses.

Esse período é rígido, não se interrompe, não se suspende, não se prorroga de modo algum. Se a ação foi requerida cinco meses e vinte e nove dias antes do término do contrato, o inquilino já não tem direito à renovação da locação. Se os últimos dias do período caírem em dias feriados, ou domingos e dias-santos, em que o Forum não abre, deve o inquilino antecipar o ingresso em juízo, não podendo argumentar com aqueles dias incertos.

5. Tempo contratual - O contrato cujo prazo seja inferior a cinco anos pode ter esse tempo somado ao do contrato seguinte, em continuação, como tem permitido a jurisprudência, embora a solução não seja pacífica. Não pode haver interrupção entre um contrato e outro, isto é, não se admitem períodos intermediários por tempo indeterminado, não se podendo argumentar com locação verbal.

6. Depósito fechado - Entende-se que os depósitos fechados não estão protegidos pela Lei de Luvas, a menos que sejam uma dependência entre as demais do mesmo contrato sujeito àquela lei. Assim, se o depósito tem contrato diverso, a ele não se estende o contrato protegido. Se, embora objeto de contrato diverso, puder o locatário demonstrar que o depósito é locação acessória integrante da principal, então é óbvio que o acessório segue o principal.

7. Exercício de comércio e indústria - Como a razão de ser da lei de luvas é o fundo de comércio ou indústria, não basta a locação nominal para esse fim, mas é preciso que haja efetiva exploração comercial ou industrial. Apenas a lei exige três anos de exploração pelo menos no mesmo ramo. Aqui há o problema de prova, que nem sempre é fácil demonstrar documentalmente. Bastam, porém, quaisquer documentos que induzam a exploração, em particular os pagamentos de impostos, despesas próprias de uma exploração, etc.

O contrato em si mesmo e mais uns poucos elementos já bastam para demonstrar a exploração até prova em contrário, a qual, então, caberá ao locador.

8. Pontualidade - A prova do pagamento do aluguel no prazo já faz supor o cumprimento regular do contrato. Caberá ao locador provar o contrário, sobretudo quando se tratar de mau uso do imóvel.

Se o locador receber aluguéis com atraso do locatário, contudo, aquele poderá alegar, em contestação ao pedido de renovação da locação, os atrasos reiterados do inquilino. A reiteração da impossibilidade retira direito à renovação.

9. Encargos - Trata-se de exigência que põe o locador em segurança, quanto a débitos do locatário para com o poder público, capazes de acarretar responsabilidade para o locador, como dono do imóvel. Esta é a razão básica do preceito.

10. Feador - Se o fiador é o mesmo do contrato a renovar, a sua indicação, assegurada por documento do próprio fiador, dispensa demonstração de idoneidade financeira do fiador, pois é o mesmo já admitido pelo locador. Mas se é indicado outro fiador, deve ficar comprovada a sua idoneidade financeira, com documentos e provas adicionais posteriores, isto é, em complemento à inicial. Se o fiador for casado, assinatura da mulher é necessária para obrigar plenamente. Tratando-se de pessoa jurídica que seja fiador, é preciso comprovar que o contrato social ou os estatutos da sociedade permitem a prestação de fiança. Do contrário, o locador pode recusar a renovação.

11. Condições do novo período de locação - Pode o locatário propor uma certa variação nas condições da locação. Mas isso é bastante relativo, pois as condições básicas já estão no contrato a renovar e, pelo princípio do acordo de vontade, não pode um contratante impor modificações ao outro. Assim, cláusulas novas não alterarão substancialmente as bases já combinadas. O que sempre muda é o aluguel, cabendo ao locatário dizer qual o novo aluguel que oferece. Pode, e convém, ao locatário, acrescentar que se sujeitará ao aluguel que for arbitrado, caso o locador não aceite a oferta. Desse modo, o locatário não perderá o direito ao novo aluguel. A jurisprudência tem admitido aluguel flexível em lugar de aluguel fixo, ou seja, a adoção da chamada cláusula móvel, pois isso não prejudica, mas antes favorece, o melhor direito de ambas as partes. A correção, seja pelos índices especiais respectivos, seja pela depreciação da moeda, está no mesmo plano válido da cláusula móvel.

12. Sucessão na locação - Pode o locatário ser sucessor, isto é, cessionário do primeiro locatário. Em princípio, a lei de luvas protege o cessionário, mas é preciso fazer a prova formal da cessão da locação, em termos oponíveis ao locador. Da mesma forma, pode o locatário conservar o direito à renovação contra o locador sucessor, isto é, quem adquiriu o imóvel. Mas é preciso que o contrato de locação seja compatível com a conservação desse direito e seja registrado para ser oponível ao adquirente do imóvel. Como deve ser lembrado, trata-se de um princípio, que já vem firmado desde o Código Civil na parte de locação de imóveis.

13. Procedimento - Uma vez instruída a inicial com o contrato locatício e demais documentos, estando a petição em termos, o juiz determina a citação do

locador, que terá o prazo de quinze dias para contestar a ação renovatória. O processo correrá pelo rito ordinário, conforme a modificação introduzida pela Lei nº 6.014, de 27.12.73. Essa lei modificou o art. 12 do Decreto nº 24.150, determinando o rito ordinário. Portanto, o procedimento seguirá as normas do Código de Processo Civil sem quebra das peculiaridades que a ação renovatória tende a atender e considerado o direito material locatício constante do Decreto nº 24.150.

Assim, haverá, se possível, julgamento antecipado, ou então despacho saneador, prova pericial e audiência de instrução e julgamento.

Se o locador discordar do aluguel oferecido pelo inquilino e fizer contraproposta por aluguel maior, o locatário, como autor da ação, deverá dizer se aceita a contraproposta.

Se o locador aceita a proposta do inquilino ou este aceita a contraproposta daquele, o juiz homologará o acordo das partes. Não havendo concordância, o processo prosseguirá contenciosamente, e, nesse caso, será necessária a realização de prova pericial, para estimativa do novo aluguel.

Da sentença caberá apelação, aplicando-se, em grau de recurso, as normas comuns do Código de Processo Civil. É preciso, sempre, evitar enganos, comparar os preceitos do Decreto nº 24.150 com os do Código de Processo Civil, em tudo quanto diga respeito ao procedimento, em primeira e em segunda instância.

14. Defesas do locador - Essa defesa está limitada e especificada no art. 8º do Decreto nº 24.150, isso quanto ao direito material propriamente dito, ainda que sob aspectos formais. Nessa defesa vale salientar certos pontos, como segue.

As letras “a” e “b” do art. 8º não oferecem dificuldade, pois são simples e claras. A letra “c” diz respeito a proposta de terceiro, em condições melhores que as do locatário formuladas na inicial. E a proposta de terceiro deve ser bem explícita e documentada, como está dito nos preceitos que se seguem àquela letra “c”. Todavia, também neste caso, o locatário, como o autor, poderá responder cobrindo ou aceitando as mesmas condições do terceiro, cuja proposta o locador trouxe em sua defesa; e então, também o juiz optará pela proposta do locatário. Bastará a homologação da proposta trazida pelo locatário.

A defesa da letra “d” diz respeito a necessidade de desocupação do imóvel locado, em virtude de obras impostas por autoridade pública competente. Mas é preciso que o locador comprove, com perfeita clareza, a ordem dessa autoridade e as obras que devam ser feitas. Só cabe essa defesa quando as obras não puderem ser realizadas com a presença do inquilino, ou então se as mesmas mudarem de tal modo as condições do imóvel, que deixará de ser adequado à mesma locação. Não pode o proprietário aproveitar obras novas para frustrar o direito do inquilino. Não pode a autoridade fazer exigências ao proprietário sem apoio em normas competentes, que regulam as construções.

Essa defesa da letra “d” não se confunde com uma semelhante que decorre do direito que tem o proprietário de demolir o imóvel e reconstruí-lo, para melhor aproveitamento do terreno. Embora o Decreto nº 24.150 não tenha norma direta a respeito, a jurisprudência entende que é lícito ao locador-proprietário reconstruir o imóvel para aproveitar melhor a sua propriedade. Logo, é evidente que, em tal hipótese, o locatário terá que sair, não podendo renovar a locação.

Assim, se o proprietário diz que não quer renovar, e isso porque vai reconstruir, o juiz terá de aceitar essa defesa, desde que a nova construção amplie a utilização anterior, dando ao prédio maior capacidade de utilização, maior número de utilidades, maior adequação ao local, inclusive em face das novas condições daquele trecho da cidade e assim por diante. O que o proprietário não pode, é, a pretexto de demolir para reconstruir, procurar dolosamente burlar o direito do locatário.

A nova construção deve ser comprovada com planta detalhada, aprovada pelo poder público. Assim, o juiz poderá verificar até que ponto a nova construção justifica ou não a alegação do proprietário.

O locatário poderá, porém, provar que o locador não tem condições para a reconstrução projetada, ou que esta não é adequada ao terreno, ou coisa semelhante.

Uma das burlas que já têm ocorrido é a de fazer novo prédio com melhores acomodações propriamente, porém para o mesmo gênero de atividade locatária. Nesse caso, o objetivo do locador será o de aproveitar o ponto explorado pelo comércio ou indústria do inquilino. Isso o juiz não poderá admitir e então repelirá a defesa do locador.

A defesa da letra “e” vem a ser o direito de retomada, pelo próprio proprietário-locador, ou por seu cônjuge, ascendente ou descendente e para o uso do imóvel por ele, ou por esses parentes, a fim de transferirem para o imóvel um outro gênero de negócio. Se o uso for pelo próprio locador, a sua alegação se presume verdadeira, em princípio, podendo o inquilino destruir essa presunção provando a falta de sinceridade do locador. Está claro que essa prova, em regra, é difícil, mas pode, às vezes, ser feita, de modo satisfatório, inclusive por indícios e circunstâncias, à luz de cada caso concreto.

Não prevalece mais a tese de que o locador é que deveria provar a sua sinceridade. A palavra do locador, como presunção relativa, cabendo a contraprova ao inquilino. Também não prevalece mais na jurisprudência a tese de que o inquilino não possa provar a falta de sinceridade, como se a palavra do locador gerasse uma presunção absoluta. A solução é do meio termo. Presunção relativa em favor do locador e contraprova do inquilino, em molde a afastar aquela presunção.

Quando o pedido de retomada é feito em favor do cônjuge, ascendente ou descendente, não há a presunção referida, pois o locador deverá provar a existência de fundo de comércio há mais de um ano, explorado por tais parentes, e que será, então, transferido para o prédio locado.

No caso de ser, pelo locador, pedida a restituição do imóvel para uso de seu cônjuge, ascendente ou descendente, será preciso que o locador prove que o parente beneficiário esteja explorando um fundo de comércio, ou indústria, há mais de um ano. Isto justifica a retomada para transferência daquele fundo, para o prédio locado. A prova é obrigação do locador e, na dúvida, o juiz negará a retomada.

O fundo explorado deve ser de ramo diverso daquele do inquilino, antes da renovatória, pois, se o ramo for o mesmo, não poderá ser concedida a retomada.

Quando a retomada é pedida para uso do prédio pelo próprio locador, não é necessário que ele já esteja explorando outro local de comércio ou indústria. Ele poderá iniciar uma exploração e isso basta para que para tanto retome o imóvel.

O problema será, então, o da sinceridade do pedido de retomada pelo locador. Há quem entenda que o locador deve mostrar ao menos por indício, mediante provas circunstanciais, a sua sinceridade: por exemplo, provando que tem meios para iniciar o comércio ou a indústria, que tenha aptidões pela sua profissão, por determinada atividade e assim por diante. Outros entendem que o locador nada tem que provar, podendo, porém, o inquilino provar a insinceridade do locador, por exemplo, demonstrando que o locador é pessoa idosa, ignorante, sem meios ou aptidões para o fim a que se propõe, e, então, impugnar com êxito o pedido de retomada. Uma terceira corrente entende que a palavra do locador gera uma presunção em seu favor e que essa presunção não admite prova em contrário por parte do locatário. Segundo esta tese, só depois da retomada é que se poderá verificar se o locador passou a usar realmente o imóvel que retomou e, se não estiver usando, então aí o inquilino, privado do imóvel, moverá ação de indenização contra o ex-locador. A jurisprudência entende que a palavra do locador gera uma presunção a seu favor de sinceridade, até prova em contrário, que incumbe ao inquilino produzir. Assim, nem a corrente acima, em favor do inquilino, nem a contrária, em favor do locador, tem preponderado, mas, sim, a corrente intermediária, da presunção relativa do locador e que admite prova em contrário pelo inquilino.

De qualquer modo, o locador que obtém a retomada não pode explorar o imóvel no mesmo ramo de comércio ou indústria, pois isto importaria num locupletamento do “ponto” criado pelo inquilino.

Pode a nova exploração ter alguma semelhança com a deixada pelo inquilino, mas, ao preponderante, a nova exploração deverá ser diversa. O importante é que esta exploração não importe num locupletamento do que o inquilino criou, devendo o juiz agir aplicando a justiça do caso concreto.

15. Casos anômalos - Às vezes o uso do imóvel no mesmo ramo deixado pelo locatário não contraria a lei, embora o ex-locador se beneficie em parte da freguesia do ex-inquilino. Mas essa anomalia se justifica pelo fato de ser o imóvel, desde antes da locação, construído e aparelhado para um fim comercial ou industrial bem específico, não podendo, assim, o locador exercer ali uma atividade diversa. O caso freqüente, até tempos atrás, foi o dos cinemas, cujos imóveis só se prestam para esse fim, via de regra. Então o proprietário pode retomar o mesmo comércio de cinema. Outro exemplo pode ser, conforme o caso, de uma panificadora, cujas instalações condicionam o uso do imóvel apenas para tal indústria e comércio.

16. Indenização “a posteriori” - Se o retomante não dá ao imóvel o destino para o qual o retomou, fica então caracterizada a sua insinceridade e, então, sempre caberá ao inquilino uma indenização, mediante ação própria, para cobertura do seu prejuízo.

17. Juízo duplo - Na ação renovatória, independentemente de reconvenção, o locador faz valer o seu direito de retomada, por qualquer dos motivos que lhe permitam afastar a renovação da locação.

Isso quer dizer que a ação é dupla, sendo uma criação da lei para fixação do direito de renovação e, negado este, automaticamente, o direito de retomada. Daí porque, no entender da jurisprudência, negada a renovação e reconhecido o direito do locador de ver o seu imóvel desocupado, essa desocupação não exige uma outra ação, que seria uma ação de despejo. No próprio processo da renovatória, o retomante obterá a restituição do imóvel. Para devolver o imóvel, o inquilino tem o prazo de seis meses, contados do trânsito em julgado da sentença negatória de renovação. Se o contrato, a essa altura, já estiver findo, surge, então, o problema de saber qual o aluguel ou prestação remuneratória pelo tempo da devolução, ou desocupação. Em regra, quando a ação renovatória termina, há muito terminou o contrato de locação. A jurisprudência atual entende que o aluguel pelo tempo excedente à devolução do imóvel deve ser atualizado pelo juiz.

Esse é um efeito em favor do locador. Outro efeito é o de servir a ação renovatória, quando negada a renovação e concedida a retomada, para o despejo do inquilino no mesmo processo. O despejo será feito mediante simples mandado como em qualquer ação de despejo.

Quando concedida a renovação, registra-se a prorrogação decretada no Cartório de Títulos e Documentos, e, para valer contra futuros adquirentes, registra-se no Cartório de Imóvel (este registro só se faz quando permitido pelo contrato).

18. Aspectos vários - Conforme os arts. 29 e 30 do Decreto nº 24.150, são nulas as cláusulas tendentes a impedir o exercício da ação renovatória e do direito que ela assegura. Não pode ser contratado o pagamento antecipado de aluguéis, nem a exigência de benefícios especiais, como as chamadas “luvas” e não pode ser contratado que a locação não estará sujeita ao Decreto nº 24.150. O direito à renovação pode não ser exercido, mas não pode ser renunciado. Em suma, a finalidade social do Decreto nº 24.150 restringe a liberdade de contratar. Quem pode suceder no fundo de comércio pode exercer a ação renovatória, não sendo isso contrário aos termos do contrato locatício. Os sócios que ficam com a sociedade também podem fazer valer o contrato locatício da sociedade e a mudança dos sócios não influi no direito, isto é, continua a sociedade a ter o direito à renovação, mesmo quando muda o tipo de sociedade.

19. Indenizações - Se o inquilino não tem direito à renovação, por algum dos motivos já expostos, não terá direito a indenização alguma pela perda do ponto. Se o locador usa legitimamente do direito de retomada para uso próprio, também não cabe indenização ao inquilino. Mas se a renovação é negada por não cobrir o inquilino proposta de terceiro, então o locador deverá indenizar o inquilino pelas despesas de desmonte e mudança do fundo de comércio, bem como de perda de instalações, igual indenização é cabível no caso de retomada para reconstrução do imóvel.

Indenização total, inclusive valor da perda do ponto, é cabível quando o locador não usa o imóvel retomado, ou passa a exercer o mesmo comércio deixado pelo inquilino, ou o novo locatário explora o mesmo ramo de atividade, aproveitando o ponto do anterior locatário.

20. **Aplicação extensiva do Decreto nº 24.150** - Como o conceito de atividade comercial ou industrial não é muito preciso e se amplia cada vez mais na prática, surgem situações mais ou menos duvidosas, para a aplicação ou não da ação renovatória. O profissional liberal não é a empresa de indústria ou comércio, não tendo direito à ação renovatória, embora possa perder uma boa localização para o seu consultório ou escritório. Mas certas atividades civis de prestação de serviços podem estar ligadas a coisas, ou laboratórios, departamentos de produção etc., forjando produtos que são usados na atividade profissional. Então é preciso ver o caráter preponderante da atividade para aplicação ou não da Lei de Luvas.

Prestação de serviços especulativa, como a de bancos e empresas de transporte etc., permite a caracterização de especulação comercial. A aplicação da Lei de Luvas, nesses casos, será razoável. Fala-se mesmo, no comércio bancário e no comércio de transportes.

Em suma, é preciso verificar cada situação de fato, sem noções preconcebidas, embora não possa a simples prestação civil de serviços aproveitar-se do Decreto nº 24.150.

21. **Artigo 16** - Na aplicação do Decreto nº 24.150, conforme art. 16, o juiz pode atender a razões de equidade, tendo em vista as circunstâncias do caso concreto. Esse princípio, porém, não tem sido explorado na prática forense e, assim, embora vigente, não é fácil tirar proveito da equidade no plano das ações renovatórias de locação.

Uma das aplicações que têm sido aceitas é do escalonamento dos aluguéis, para que haja solução mais equitativa ao longo do período quinquenal. É a chamada cláusula móvel, admitida pela jurisprudência.

Outra aplicação é a já referida da soma dos prazos contratuais. A soma não é prevista no Decreto nº 25.150, mas é uma solução equitativa, e, assim, autorizada pelo art. 16.

Outra solução equitativa poderia ser a da prorrogação do prazo de propositura da ação quando os últimos dias terminassem em domingos e feriados, ou numa série de dias mortos do serviço forense. Ultimamente tem havido uma transigência equitativa nesse ponto, mas o prazo para exercício da ação ainda continua a ser tratado com rigidez. É possível que haja mudança de orientação, dados aqueles poucos casos de transigência, mas o advogado, em nenhuma hipótese, deve fiar-se nos dias feriados ou mortos para deixar para o primeiro dia útil o ingresso em juízo. É um risco muito grande, de modo que é preferível propor a ação até antes dos dias feriados ou do fechamento do Foro.