

AAÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL E O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL

ALMIR GARCIA FERNANDES*
almir@uniaraxavirtual.com.br

RESUMO

O estabelecimento empresarial possui elementos incorpóreos que podem representar o sucesso na atividade empresarial. Dentre esses elementos, destaca-se o ponto comercial que possui proteção na lei de locações através da ação renovatória de aluguel. Para ter direito a esta ação o empresário deve comprovar que possui contrato escrito por um período mínimo e ininterrupto de cinco anos e que exerce a mesma atividade há pelo menos três anos.

Palavras-Chave: Ponto Comercial; Atividade Empresarial; Ação Renovatória; Locação Comercial

1 INTRODUÇÃO

O exercício da atividade empresarial pressupõe a organização dos fatores de produção, sendo eles compostos de elementos corpóreos e incorpóreos reunidos pelo empresário individual ou sociedade empresária.

Dentre estes elementos que constituem o estabelecimento empresarial, destacam-se os incorpóreos ou intangíveis, assim compreendidos por aqueles bens reunidos pelo empresário que não existem no plano material, mas que possuem valor econômico e podem representar um fator de sucesso no exercício da empresa.

Compreendem os bens incorpóreos a marca, o nome empresarial e seus acessórios, o *know-how*, os bens da propriedade intelectual e o ponto comercial, bem como a clientela e todos os fatores ligados ao bom relacionamento do empresário com consumidores e fornecedores.

De todos estes bens incorpóreos destaca-se a importância do ponto comercial, pelo fato de estar ligado diretamente à referência geográfica da atividade que o empresário exerce. Muitas vezes confundido com bem corpóreo, é o ponto co-

* Professor de Direito Civil e Empresarial no Centro Universitário do Planalto de Araxá. Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade Federal de Uberlândia. Mestre em Direito das Relações Econômico-Empresariais pela Universidade de Franca.

mercial um fator importante no sucesso da atividade empresarial, seja pela proximidade que liga o empresário a seus consumidores e fornecedores, ou mesmo pela facilidade de acesso e identificação da atividade com o local onde ela é exercida.

Devido a esta importância, o legislador entendeu por bem protegê-lo de forma específica na lei de locações (Lei 8245/91) através da ação renovatória de aluguel, específica para as locações não residenciais.

Dentre os requisitos que o empresário deve cumprir para o início do processo de renovação compulsória de aluguel está a prova do exercício da mesma atividade econômica durante um prazo ininterrupto de três anos. Essa exigência legal se justifica pelo fato de que se faz necessário um lapso temporal mínimo para haver uma relação referencial dos consumidores e fornecedores para com o empresário ou à sociedade empresária.

Entretanto, a simples leitura do texto legal deixa dúvidas quanto ao cumprimento do referido prazo de três anos, especialmente quando do início da ação judicial que visa renovar compulsoriamente o aluguel. Seriam estes três anos os três últimos anos do contrato de locação? Ainda, quando o empresário ingressar com a ação renovatória, deverá ele já ter cumprido os três anos?

O presente artigo não tem a pretensão de esgotar o tema, mas buscará apresentar alguns pontos relevantes que possam contribuir para a solução do problema objeto de discussões acadêmicas e jurisprudenciais.

2 CONCEITO DE PONTO COMERCIAL

O ponto comercial é o local onde o empresário exerce sua atividade econômica. “Também chamado de ‘propriedade comercial’ – é o local em que o empresário se estabelece. É um dos fatores decisivos para o sucesso de seu empreendimento.” (COELHO, 2007, p. 102).

Este local, muitas vezes, é extremamente importante para o sucesso da atividade profissional, especialmente considerando-se o vulto do empreendimento, o tipo de atividade e o perfil da clientela.

O empresário que consegue se localizar de forma estratégica com relação aos seus consumidores e fornecedores possui, sem sombras de dúvida, uma grande vantagem com relação a seus concorrentes. Essa localização estratégica, entretanto, não é igual para os mais diversos tipos de atividade.

Imagine-se, por exemplo, uma grande empresa de armazenamento de grãos. Essa atividade depende de uma localização estratégica próxima dos fornecedores e de forma a viabilizar o fluxo de veículos pesados para o transporte desses produ-

tos. Caso esta atividade esteja localizada no centro de uma cidade, principalmente as de porte médio e grande, pode causar uma série de transtornos, especialmente no trânsito. Dessa forma, os produtores encontrariam uma grande dificuldade em levar seus insumos a estes locais.

Por outro lado, uma lanchonete possui maiores chances de sucesso da atividade profissional se estiver localizada nas regiões centrais. Da mesma forma, as papelarias localizadas nas proximidades das escolas possuem uma chance de sucesso maior de seu empreendimento do que as localizadas próximas de um hospital, por exemplo.

Isso não significa que somente as atividades com localização estratégica se desenvolvem, muito pelo contrário. Aqueles profissionais ou fornecedores que exercem suas atividades de forma excepcional ou vendem produtos de altíssima qualidade, muito superior aos concorrentes, em regra, atraem seus consumidores onde quer que estejam.

Na maioria das vezes, a localização geográfica é um dos fatores preponderantes para o sucesso da atividade empresarial, pela identificação que os consumidores e fornecedores já estão habituados.

Nas capitais e grandes cidades, por exemplo, existem ruas inteiras dedicadas a determinadas atividades, como confecções, aparelhos eletrônicos, materiais de construção, e tantas outras, cuja simples localização influencia os consumidores a se locomoverem para estas localidades a fim de encontrar o produto que procuram. Estes locais acabam se tornando pontos coletivos, uma vez que a referência do consumidor está ligada ao local onde a atividade está sendo exercida e não a um empresário específico.

A importância do ponto nesse caso fica evidente, pois, embora se tenha a impressão de que muitos empresários exercendo a mesma atividade em locais próximos poderiam ser prejudicados em virtude da concorrência, isso não ocorre; ao contrário, a proximidade faz com que os empresários se ajudem inconscientemente, criando um ponto de referência para quem pretende negociar com eles.

Fazzio Júnior observa que “a empresa dota determinado imóvel de um atributo que este, antes, não possuía, transforma-o, acrescentando-lhe o valor imaterial do fundo de empresa”. (FAZZIO JÚNIOR, 2007, p. 67).

Dessa forma, o ponto comercial transcende a simples localização geográfica, para se fixar como um dos fatores imateriais mais importantes ao empresário que exerce suas atividades voltadas ao atendimento físico ao público consumidor.

Percebe-se, assim, que a realidade da atividade empresarial passou por uma

grande transformação. A casa comercial e a pessoa física do comerciante há muito deixaram de ser uma referência para o consumidor que está à procura de preço, qualidade de produtos e bom atendimento. Essas exigências, quando atendidas, aliadas a uma localização estratégica da atividade empresarial ostentam um considerável valor ao estabelecimento empresarial, digno de proteção especial no universo jurídico.

3 FUNDAMENTAÇÃO DA AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL

A Lei do Inquilinato ou Lei de Locações (Lei 8245/91) concedeu aos titulares de contratos de locação para fins comerciais ou industriais o acesso à ação renovatória, que cumpre a missão de atenuar os conflitos de interesse entre o proprietário do imóvel locado e o locador titular da empresa, detentor do fundo de comércio, ou estabelecimento empresarial.

A ação renovatória tem lugar quando a renovação amigável do contrato não se realiza por livre convenção das partes, superando o princípio da autonomia da vontade, regulador das relações contratuais, em prol da preservação do ponto comercial.

Mesmo estando diante de uma relação eminentemente privada, qual seja, a relação contratual entre locador e locatário, entendeu por bem o legislador proteger o fator de sucesso do empreendimento empresarial, através da renovação compulsória do contrato de locação, quando atingidos determinados requisitos.

A fundamentação da proteção ao ponto comercial na ação renovatória se dá com base na teoria da empresa, que consolidou a importância da atividade econômica organizada em detrimento da proteção individual do comerciante. O centro do Direito Comercial passou a ser o conjunto de atividades e fatores de produção que envolve a atividade econômica organizada.

Nada mais adequado do que preservar a atividade econômica, uma vez que esta atua como propulsora da economia, circulando riquezas e gerando empregos. A proteção ao ponto comercial se dá pela proteção à própria atividade, cuja localização representa um fator de sucesso do empreendimento.

Caso o empresário se veja obrigado a mudar a sua localização geográfica já fixada e tida como referência de sua atividade, pode experimentar uma redução em seus lucros, o que diminuiria a circulação de produtos, podendo levar inclusive alguns ao desemprego e prejudicar aquelas pessoas que dependiam indiretamente da atividade que vinha sendo exercida.

A ação renovatória não vem proteger simplesmente um contrato de loca-

ção. Não é apenas a proteção que se dá ao locatário nas locações não residenciais; muito mais, a ação renovatória procura preservar a atividade que se desenvolve em um determinado lugar e busca garantir que ela continue gerando benefícios tanto ao empresário quanto às pessoas que dependem daquela atividade.

Corroborando esse entendimento destaca-se a doutrina de Fazzio Júnior (2007, p. 68):

Deve ser dito, de início, que não se cogita de proteger uma eventual propriedade empresarial, nem se preservar um direito real sobre coisa alheia. O direito a renovação tutela o próprio aviamento. O empresário não detém livre disponibilidade do imóvel que loca.

Ainda, Diniz (2000, p. 213) completa o entendimento destacando a importância da clientela:

A norma procura proteger o inquilino comerciante ou industrial, obstando a que o locador tire proveito da valorização do imóvel locado, oriunda de exercício contínuo de atividade empresarial do locatário. É essa plus valia ao prédio do locador que leva à tutela jurídica do ponto de comércio, evitando o enriquecimento injusto do senhorio, protegendo o titular do fundo de comércio, isto é o inquilino-comerciante, dando-lhe estabilidade, levando em conta a clientela angariada pelo seu trabalho.

A renovação compulsória é, assim, um instrumento para garantir proteção à atividade econômica que se exerce em um determinado imóvel.

4 REQUISITOS PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO RENOVATÓRIA

O art. 51 da Lei de Locações instituiu um direito exclusivo às locações não residenciais de renovarem o contrato de locação por igual prazo de forma compulsória.

Vale destacar que a ação renovatória é destinada ao empresário que pretenda continuar a exploração de sua atividade pelo prazo de prorrogação do último contrato. Dessa forma, entende a doutrina que “deve ser julgado carecedor da ação o locatário que, embora esteja na exploração trienal de seu comércio ou indústria, não tenha intenção de continuar suas atividades no mesmo prazo da prorrogação pleiteada”. (FRANCO, 2001, p. 18).

Caso o empresário tenha o interesse de continuar com a relação locatícia, explorando sua atividade no mesmo local, deve comprovar cumulativamente que: o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

A lei se refere expressamente à renovação da locação convencionada entre o empresário e o proprietário do imóvel locado, não se confundindo com a prorrogação ou a novação.

Diferentemente da prorrogação, na renovação será realizado um novo contrato levando-se em consideração as cláusulas anteriormente pactuadas, entretanto, com possibilidade de alteração de valores do aluguel. Na prorrogação, não temos um novo contrato, mesmo que também sejam modificados prazo e aluguel, conforme conceitua o §1º do art. 46 da Lei de Locações.

Quanto à novação temos que ela vem a ser o “ato que cria uma nova obrigação destinada a extinguir a precedente, substituindo-a” (DINIZ, 2004, p.314). Desse modo, haverá um novo contrato, entretanto, originado de um acordo de vontade entre as partes. “Para que se tenha novação será necessário que as partes queiram expressa ou tacitamente, de forma inequívoca, a criação de nova obrigação” (DINIZ, 2000, p. 315). A renovação da relação locatícia é compulsória, ou seja, independe do acordo de vontade dos contratantes, portanto, não se confunde com a novação.

Nos termos da lei mencionada, são titulares da ação renovatória, se preenchidos os requisitos: o locatário; os cessionários ou sucessores da locação; o sublocatário da totalidade ou parte do imóvel; a sociedade da que faça parte o locatário, se o contrato de locação autorizar que a ela seja transferido o fundo de comércio; se continuar no mesmo ramo, o sócio remanescente, no caso de dissolução da sociedade ou de morte de um dos sócios; e os estabelecimentos industriais e as sociedades civis de fins lucrativos e regularmente constituídas que, com o advento do Novo Código Civil, passaram a ser consideradas sociedades simples. Todos estes devem ingressar com a referida ação no prazo de seis meses a um ano antes do término da vigência do contrato a renovar.

Importante destacar que as negociações para a renovação do contrato devem ter início durante esse período, pois se o locatário aguardar o término do contrato não mais poderá pleitear a renovação compulsória.

Ainda, a lei de locações prevê em seu art. 71, incisos II, III, IV, V, VI e

VII, outros requisitos indispensáveis a serem seguidos para a renovação compulsória da locação, quais sejam: prova do cumprimento do contrato; da quitação dos impostos e taxas que lhe incumbia; indicação das condições oferecidas para a renovação da locação; indicação de fiador e prova de que este aceita os encargos da fiança, se for o caso; prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário, cuja prova deve instruir a petição inicial, via de regra.

Durante o curso do processo também será permitido ao locatário cumular a revisão do valor do aluguel com o pedido de renovação, adequando-o ao valor praticado pelo mercado. Geralmente, a discussão sobre o valor dos alugueis é um dos principais motivos que levam o locatário a ingressar com esta ação.

A defesa do locador será feita através de exceção de retomada, em que ele poderá alegar a necessidade de retomar o imóvel por determinação do Poder Público, para realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação, ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade. Além disso, não está obrigado a renovar o contrato de locação o locador que provar que necessita do imóvel para utilização própria 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.

Caso o locador não comprove essas hipóteses será obrigado a renovar o contrato de aluguel ao locatário que cumprir as exigências explicitadas.

5 A AÇÃO RENOVATÓRIA E O EXERCÍCIO DA MESMA ATIVIDADE EMPRESARIAL

Conforme mencionado anteriormente, um dos requisitos que o empresário deve cumprir para ter direito à ação renovatória é a prova de que está explorando no imóvel o mesmo ramo de atividade, industrial ou comercial, por um período mínimo e ininterrupto de três anos. Ocorre que o legislador não esclarece algumas situações importantes no que diz respeito a este requisito.

Uma questão de relevante dúvida é quanto ao início da exploração da mesma atividade, se pode ocorrer em qualquer fase do contrato ou se somente nos últimos anos. Nesse ponto específico, o esmagador entendimento da doutrina se firma no sentido de que os três anos de exploração da mesma atividade estão relacionados aos três últimos anos de vigência do contrato escrito e por prazo determinado.

A ação renovatória protege o ponto comercial como uma referência para a

clientela e os fornecedores do empresário. Sob este aspecto, não haveria essa referência se o empresário alternasse suas atividades durante a vigência da locação.

O legislador entendeu que o prazo de três anos é o lapso temporal mínimo para que o vínculo entre o empresário e sua clientela possa estar firmado para justificar a proteção ao ponto comercial.

Coelho (2007, p. 106) destaca que esta proteção está garantindo o sobrevalor que o estabelecimento empresarial adquire após certo lapso temporal, que foi estimado pelo legislador em três anos.

Importa ressaltar, ainda, o fato de que a mesma atividade empresarial pode sofrer alterações de acordo com a evolução tecnológica, ou mesmo através da ampliação da atividade produtiva do empresário.

É o caso, por exemplo, de uma atividade empresarial que explora a fabricação ou revenda de determinados objetos que, com o passar dos anos tornam-se obsoletos e substituídos por outros. Nessa hipótese o legislador nada manifesta, abrindo espaço para a discussão doutrinária. O Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou contrário a uma ação renovatória de aluguel em que um barbeiro que, embora titular de contrato por cinco anos, instalou seção de venda de perfumarias e afins. (FRANCO, 2001, p. 105).

Por outro lado, a doutrina possui entendimento diferente, como se destaca o posicionamento de Alfredo Buzaid (*Apud* FRANCO, 2001, p.106):

Manter o mesmo ramo do negócio significa não mudá-lo no período da exploração trienal. Poderá, porém, ampliá-la. Assim, é lícito a quem explore uma loja de fazendas acrescentar armarinhos e miudezas. Haverá, no entanto, mudança se transformar em empório ou armazém de secos e molhados. O que caracteriza o mesmo ramo é a espécie da atividade a que se dedica o locatário. É o que lhe dá a nota de principal, a que podem aderir elementos acessórios.

Dessa forma, sustenta-se que a ampliação das atividades não pode prejudicar o empresário para exercer o seu direito à renovatória.

Mesmo raciocínio deve ser adotado quando da fabricação ou substituição de bens por se tomarem obsoletos. Essa hipótese está de acordo com a inovação da atividade, desde que o empresário não tenha modificado o seu objeto social e que os bens a serem produzidos ou negociados guardem correlação com os antigos, considerando-se substituição e modernização natural ao mercado.

Por fim, questiona-se se o cumprimento da exploração de mesma atividade

pelo prazo de três anos deve estar cumprida ao início da ação renovatória ou se pode o empresário considerar a referida exploração até o término dos cinco anos.

Essa discussão surgiu em virtude do fato de que a lei exige ao locatário que ingresse com o pedido de renovação compulsória no máximo um ano e no mínimo seis meses antes do término do contrato.

Nesse ponto, é unânime o entendimento doutrinário de que o requisito deve estar cumprido na data do ajuizamento da ação, uma vez que não pode o julgador presumir que o empresário continuará explorando a mesma atividade até o final do contrato. A esse respeito, Coelho (2007, p.106) destaca:

Assim, num contrato com prazo determinado de 5 anos, a exploração do mesmo ramo de atividade econômica deve ter se iniciado, no mais tardar, até o décimo oitavo mês de sua vigência. Se houver, depois, mudança no ramo de atividade explorado, o locatário perde o direito de inerência ao ponto.

Assim, comprova-se a necessidade de uma exploração contínua de mesma atividade, que deve ocorrer no prazo de três anos contados retroativamente ao início da ação renovatória de aluguel, cuja proposição deve ocorrer entre um ano e seis meses antes do término do contrato de locação.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ficou demonstrada a importância do ponto comercial para o empresário comerciante ou industrial como um fator de sucesso ao empreendimento empresarial.

Assim, o ponto comercial não é apenas uma localização geográfica, mas sim um ponto de referência aos consumidores e fornecedores, fator este que se liga aos bens imateriais do estabelecimento empresarial.

Com a intenção de proteger esse importante fator de sucesso da atividade empresarial, o legislador conferiu ao locatário nas locações não residenciais o direito à ação renovatória.

O exercício da referida ação deve observar o prazo de um ano no máximo e seis meses no mínimo antes do vencimento do último contrato e, ainda, o autor deve comprovar o cumprimento de três requisitos, quais sejam: contrato escrito; prazos ininterruptos de cinco anos; e exercício da mesma atividade durante um prazo mínimo de três anos.

Quanto a este último requisito, percebe-se que o legislador não foi muito

claro quanto a três pontos: se os três anos poderiam ou não ser cumpridos a qualquer momento durante a vigência do contrato; se a modificação da atividade empresarial surgida pela inovação tecnológica, ou a ampliação da atividade excluiria o direito subjetivo do locatário; e se ao ingressar com a referida ação o autor já deveria ter concluído o exercício dos três anos.

Restou demonstrado que os três anos referem-se aos últimos três anos antes do início da ação renovatória, que a modificação da atividade empresarial ou inovações não constituem impedimento para o exercício da renovação compulsória, e que no início da ação, o autor já deve ter cumprido todo o prazo de três anos.

Assim, o presente artigo pretendeu ajudar a elucidar as questões relativas à ação renovatória e o exercício da atividade empresarial, sem contudo esgotar o tema que se mostra ainda muito vasto.

The renewery action for rental and the pursuit of business activity

ABSTRACT

The business establishment has intangible elements that may represent the success in business activity. Among those items is the point that has commercial protection of the law by action renovatória share of rent. To be entitled to this action, the entrepreneur must prove that he has written contract for a minimum period and continuously for five years and carries the same activity at least three years.

Keywords: Commercial Point; Business Activity; Action Renovatória; Leasing Business

REFERÊNCIAS

BULGARELLI, Waldirio. **Sociedades comerciais: sociedades civis e sociedades cooperativas empresas e estabelecimento comercial**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

COELHO, Fábio Ulhoa **Curso de direito comercial**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. **Manual de direito comercial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

DE PLACIDO E SILVA. **Vocabulário jurídico**. 11. ed. v. 2. Rio de Janeiro: Forense, 1989.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

_____. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

DÓRIA, Dylson. **Curso de direito comercial**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. 2 v.

FAZZIO JÚNIOR, Waldo. **Manual de direito comercial**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 5. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FRANCO, J. Nascimento. **Ação renovatória**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

MAMEDE, Gladston. **Manual de direito empresarial**. São Paulo: Atlas, 2005.

NEGRÃO, Ricardo. **Manual de direito comercial e de empresa**. 3 ed. v.1. São Paulo: Saraiva, 2003.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito comercial**. 27 ed. v.1. São Paulo: Saraiva, 2008.

SILVA, Bruno Mattos. **Direito de empresa. Teoria da empresa e direito societário**. São Paulo: Atlas, 2007.

