



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Mariana Stollmeier Fernandes

**ASPECTOS CONTROVERTIDOS SOBRE A AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO
NÃO RESIDENCIAL**

Florianópolis

2023

Mariana Stollmeier Fernandes

**ASPECTOS CONTROVERTIDOS SOBRE A AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO
NÃO RESIDENCIAL**

Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Direito
no Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de
Santa Catarina como requisito para a obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientador: Professor Doutor Marcus Vinícius Motter
Borges

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Fernandes, Mariana Stollmeier
Aspectos controvertidos sobre a ação renovatória de
locação não residencial / Mariana Stollmeier Fernandes ;
orientador, Marcus Vinícius Motter Borges, 2023.
64 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências
Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2023.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Lei n.
8.245/1991. 4. Locações. 5. Processo civil. I. Borges,
Marcus Vinícius Motter. II. Universidade Federal de Santa
Catarina. Graduação em Direito. III. Título.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “Aspectos controvertidos sobre a ação renovatória de locação não residencial”, elaborado pelo(a) acadêmico(a) Mariana Stollmeier Fernandes, defendido em 05/07/2023 e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10 (dez), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis, 11 de julho de 2023.



Documento assinado digitalmente
MARCUS VINICIUS MOTTER BORGES
Data: 12/07/2023 18:04:58-0300
CPF: ***.275.029-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Marcus Vinicius Motter Borges
Professor Orientador



Documento assinado digitalmente
Lucas Rocha Mendes
Data: 12/07/2023 10:36:35-0300
CPF: ***.452.559-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Lucas Rocha Mendes
Membro de Banca



Documento assinado digitalmente
FRANCINE SGNAOLIN SCHMITT
Data: 12/07/2023 11:02:41-0300
CPF: ***.836.749-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Francine Sgnaolin Schmitt
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): Mariana Stollmeier Fernandes

RG: 6.026.670

CPF: 076.092.299-38

Matrícula: 19100974

Título do TCC: Aspectos controvertidos sobre a ação renovatória de locação não residencial

Orientador(a): Marcus Vinícius Motter Borges

Eu, Mariana Stollmeier Fernandes, acima qualificado(a); venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido

Florianópolis, 11 de julho de 2023.



Documento assinado digitalmente

Mariana Stollmeier Fernandes

Data: 11/07/2023 11:49:35-0300

CPF: ***.092.299-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

MARIANA STOLLMEIER FERNANDES

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso faz uma análise da ação renovatória de locação não residencial, elencando alguns aspectos controvertidos. Na propositura da ação renovatória de aluguel não residencial é necessário observar, além dos requisitos materiais e processuais expressos na Lei n. 8.245/91, a interpretação jurisprudencial de alguns requisitos e a aplicação do Código de Processo Civil ao procedimento. Em especial, merece atenção o prazo de renovação requerido, a possibilidade de ações renovatórias sucessivas e concomitantes, bem como o uso da tutela provisória. Para tanto, foi verificado o tratamento conferido pela legislação brasileira ao fundo de comércio, sobretudo no que se refere à Lei de Luvas (Decreto n. 24.150/1934) e à Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). Então, foram descritos os requisitos e o procedimento para o exercício do direito de proteção do ponto comercial através da ação renovatória. Ao final, foram observados e esclarecidos alguns pontos controvertidos. O desenvolvimento do trabalho se deu por meio de estudo descritivo, pelo método dedutivo. A partir da análise da legislação, da jurisprudência e da doutrina, tanto processual civil quanto imobiliária, foi concluído que o prazo de renovação fixado judicialmente será de cinco anos, podendo ser proposta ação sucessiva ou concomitante, a fim de dar manutenção a proteção do ponto comercial. Ainda, durante o procedimento da ação renovatória é possível que as partes obtenham a satisfação antecipada de seus direitos por meio da tutela provisória.

Palavras-chave: Locação. Ação renovatória. Tutela provisória. Prazo do contrato de locação. Ações sucessivas.

ABSTRACT

This dissertation conducts an analysis of the non-residential lease renewal action, highlighting some controversial aspects. In the filing of a non-residential lease renewal action, it is necessary to consider, in addition to the substantive and procedural requirements expressed in Law n. 8,245, the jurisprudential interpretation of certain requirements and the application of the Civil Procedure Code to the procedure. Deserving of particular attention are the required renewal period, the use of provisional remedies, the method of judgment enforcement, as well as the possibility of successive and concomitant renewal actions. To this end, the treatment provided by Brazilian legislation to goodwill was examined, particularly concerning the Lease Indemnity Law (Decree No. 24,150/1934) and the Tenancy Law (Law No. 8,245). The requirements and procedure for exercising the right to protect a commercial location through the renewal action were then described. In conclusion, some controversial points were observed and clarified. The research was conducted through a descriptive study using the deductive method. Based on an analysis of legislation, case law, and legal doctrine in both civil procedure and real estate, it was concluded that the judicially fixed renewal period will be five years, and successive or concomitant actions may be proposed to maintain the protection of the commercial location. Furthermore, it was concluded that during the renewal action procedure, the parties may obtain the anticipatory satisfaction of their rights through provisional remedies, and at the end of the knowledge process, judgment enforcement will take place in the same proceedings as the renewal action.

Keywords: Lease renewal action. Lease term. Provisional remedies. Judgment enforcement. Successive actions.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	5
1. INTRODUÇÃO	6
2. A PROTEÇÃO DO PONTO COMERCIAL.....	8
2.1. O ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL	8
2.2. A PROTEÇÃO CONFERIDA AO PONTO COMERCIAL ATRAVÉS DA LEI N. 8.245/1991	10
3. A AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	14
3.1. OS REQUISITOS DO DIREITO DE RENOVAÇÃO	17
3.2. A DECADÊNCIA	19
3.3. OS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO RENOVATÓRIA	21
3.4. A DEFESA DO LOCADOR	23
3.5. A SENTENÇA EM AÇÃO RENOVATÓRIA	25
4. ASPECTOS CONTROVERTIDOS	29
4.1. O PRAZO DE RENOVAÇÃO	29
4.2. A TUTELA PROVISÓRIA EM AÇÃO RENOVATÓRIA	34
4.2.1. O aluguel provisório	37
4.2.2. A desocupação provisória	41
4.3. A EXECUÇÃO PROVISÓRIA DA SENTENÇA EM AÇÃO RENOVATÓRIA	43
4.3.1. A execução das diferenças	44
4.3.2. A execução do despejo	48
4.4. A PROPOSITURA DE AÇÕES RENOVATÓRIAS SUCESSIVAS OU CONCOMITANTES	52
5. CONCLUSÃO	57
6. REFERÊNCIAS	59

1. INTRODUÇÃO

A ação renovatória da locação é importante instrumento de proteção do estabelecimento comercial. Esse instituto foi reconhecido e positivado por meio do Decreto n. 24.150, promulgado em 1934, em meio a um contexto econômico de muita inflação e como reação dos empresários locatários à cobrança de “luvas” pelos locadores.

Nos idos de 1991, foi introduzida a Lei n. 8.245¹, responsável por unificar as disposições legais sobre o inquilinato e organizar as ações de locação. Esses procedimentos especiais sofreram uma reforma em 2009, com a Lei n. 12.112, e tiveram suas disposições sujeitas a um novo Código de Processo Civil em 2015².

Em especial, a ação renovatória objetiva proteger o direito do empresário sobre o ponto comercial. O ponto comercial é o local físico onde o empresário desenvolve sua atividade, é um bem imaterial que compõe o estabelecimento empresarial, agregando um sobrevalor.

Por vezes, o imóvel onde é estabelecido o ponto comercial não pertence ao empresário. Assim, na posição de locatário, seu fundo empresarial está sujeito a manutenção da locação comercial, atividade sujeita à especulação imobiliária. Ademais, o direito do empresário sobre o valor agregado ao imóvel, em razão da atividade empresarial nele desenvolvido, é confrontado com o direito real do proprietário sobre o bem imóvel.

A legislação exige, portanto, uma série de requisitos voltados à conferir razoabilidade à exigência da renovação e segurança jurídica às partes. O direito de renovação só existe quando o empresário estiver exercendo a mesma atividade de fins lucrativos no imóvel locado por três anos ininterruptos, mediante contrato de locação escrito, com prazo determinado de no mínimo cinco anos. Cumpridos e comprovados esses requisitos e não havendo causa de afastamento do direito, a renovação é obrigatória.

Essa restrição à plena liberdade de contratar não é absoluta. Em que pese não esteja à disposição das partes, ela deve contemplar os interesses do locador. Ainda, a renovação não tem o condão de eternizar a locação, estando sujeita à revisão ao final de cada período contratual.

¹ A Lei n. 8.245/1991 será referida neste trabalho como “Lei do Inquilinato”.

² Lei n. 13.105 de 16 de março de 2015. Será referida neste trabalho como “Código de Processo Civil” ou, na versão abreviada, “CPC”.

Parte do procedimento da ação renovatória é analisar os termos do contrato a ser constituído pela sentença de procedência. Para tanto, ambas as partes devem apresentar propostas de valor do aluguel, bem como da periodicidade e índice de ajuste.

Em que pese a Lei do Inquilinato elenque claramente as matérias a serem enfrentadas pelas partes e cumpra com a eficiência processual, dando fluidez à relação de locação, alguns aspectos materiais e procedimentais ensejam interpretações divergentes.

Entre eles, o prazo da renovação merece especial destaque. Isso porque, é parte do pedido principal formulado pelo locatário, necessariamente se tornando objeto da ação.

A redação do dispositivo a esse respeito utiliza a expressão “por igual prazo” ao se referir a renovação do contrato de locação, restando dúvida sobre qual prazo faz referência, o do contrato renovando ou o prazo mínimo de cinco anos de duração deste contrato.

Outrossim, a introdução de um novo sistema de tutelas provisórias ao processo civil ocorreu após a vigência da Lei do Inquilinato. Assim, é necessário analisar de que forma essa ferramenta pode ser utilizada na satisfação dos principais pedidos conexos à renovação e retomada, a fixação de aluguéis e a desocupação do imóvel.

Ainda no que tange o procedimento da ação renovatória, a execução da sentença é determinada a partir da renovação ou não da locação. Contudo, existem interpretações discrepantes acerca do momento da execução.

Por fim, a característica temporal da renovação confrontada com a durabilidade do direito do locatário sobre o ponto comercial, torna necessária a propositura de sucessivas ações renovatórias. Essas, em razão do peculiar prazo renovatório da ação, podem se sobrepor, existindo ações concomitantes.

Todas essas questões podem ser melhor compreendidas a partir do levantamento bibliográfico, voltado ao confronto das principais doutrinas no assunto, bem como, pela análise de casos na jurisprudência.

2. A PROTEÇÃO DO PONTO COMERCIAL

A fim de analisar a ação renovatória de locação, é necessário compreender o instituto de direito empresarial por ela protegido: o estabelecimento empresarial.

Inicialmente, o estabelecimento empresarial deve ser definido conforme o direito comercial, para então conectar seus elementos, o fundo de comércio e o ponto comercial, ao instituto da locação.

Então, a partir do que dispõe o direito imobiliário, é possível observar o histórico da proteção conferida pela legislação ao estabelecimento empresarial. Nesse aspecto, a Lei n. 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, visa o equilíbrio do direito do empresário sobre o fundo empresarial com o direito do proprietário sobre o imóvel locado.

2.1. O ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL

Estabelecimento empresarial é o conjunto de bens reunidos pelo empresário com a finalidade de exploração da atividade econômica. É composto pelos bens necessários e úteis ao desenvolvimento da empresa, caracterizando instrumento da atividade do empresário³.

A organização do estabelecimento é indispensável à exploração do ramo empresarial, sendo marco inicial da atividade a aquisição do material, conhecimento e local onde será exercida a atividade⁴. Ao organizar os bens, através do investimento de capital e trabalho, o empresário agrega um sobrevalor ao estabelecimento. Isto é, o valor do conjunto dos elementos que compõem o estabelecimento supera a soma dos seus valores individuais.

Observa-se, inclusive, que a remoção de um ou mais bens desse conjunto articulado muitas vezes não possui qualquer impacto no valor do estabelecimento. Por outro lado, a alteração de um bem essencial, ainda que imaterial, pode aniquilar o sobrevalor gerado.

O valor agregado ao estabelecimento comercial, em razão da articulação de bens em prol da exploração de atividade econômica, é chamado de fundo de comércio⁵. Uma vez que compreende, além das atividades comerciais, as atividades industriais e as desempenhadas pelas

³ REQUIÃO, 2003 p. 270.

⁴ COELHO, 2018, p. 181.

⁵ ELIAS FILHO, 2020, p. 423.

sociedades civis regularmente constituídas, esse conceito pode ser referido como fundo empresarial.

Ainda nesse sentido, é usada a expressão de língua inglesa *goodwill of trade*, se referindo ao valor inerente da marca, e a de língua italiana *avviamento*, ligada à ideia de aptidão produtiva⁶.

Seu reconhecimento pelo ordenamento está expresso em mecanismos legais de proteção e reivindicação, visando preservar os investimentos realizados na organização da empresa. A visão do fundo empresarial como fato econômico, presente no direito, permite demandas em relação ao estabelecimento como um conjunto articulado e detentor de sobrevalor, bem como, em relação a cada um de seus bens componentes⁷.

Em que pese a natureza do estabelecimento seja alvo de ampla discussão doutrinária, é certo que no âmbito da empresa ele é um bem que integra o patrimônio da sociedade empresária. Como bem, é classificado entre objetos de propriedade, não podendo ser confundido com a empresa propriamente dita, atividade econômica, nem com a sociedade empresária, sujeito de direitos⁸.

Perante o Código Civil, o estabelecimento empresarial é uma universalidade de fato, é um complexo destinados à mesma finalidade, o funcionamento da empresa⁹. Apesar da inexistência de um rol de bens, a doutrina os classifica como bens materiais, compostos pelos objetos utilizados direta ou indiretamente no desenvolvimento da atividade econômica, e imateriais, institutos de direito comercial, como os bens industriais e o ponto comercial¹⁰.

O ponto comercial, por sua vez, diz respeito ao local no qual está estabelecida a empresa. Em regra, o empresário busca um local físico onde desenvolverá a atividade econômica, referido popularmente como “empresa” - expressão tecnicamente incorreta, mas que denota o reconhecimento do instituto além do direito.

Esse lugar é instrumento da atividade empresarial e possui influência direta no seu funcionamento¹¹. O ponto pode ser estrategicamente localizado para facilitar e modular custos de

⁶ FERRARI, 1959, p. 717.

⁷ CORREIA, 1994, p. 140.

⁸ COELHO, 2018, p. 184.

⁹ COELHO, 2018, p. 185.

¹⁰ DE LUCCA; DOMINGUES, 2010, p. 15.

¹¹ REQUIÃO, 2003, p. 270.

recebimento, bem como, para atrair a clientela desejada. Assim, a proteção jurídica do ponto se justifica pela sua importância para o sucesso da empresa¹².

A mudança de local físico da atividade empresarial implica, além dos transtornos comuns, na alteração do desempenho da empresa. Por essa razão, o direito oferece ao empresário a oportunidade de manter sua atividade no local onde está sendo desenvolvida - chamada por Fábio Ulhoa Coelho de “direito de inerência ao ponto”¹³.

2.2. A PROTEÇÃO CONFERIDA AO PONTO COMERCIAL ATRAVÉS DA LEI N. 8.245/1991

O ponto comercial é o local onde o empresário estabelece a atividade empresarial. É um fator crucial ao sucesso da empreitada, razão pela qual a manutenção do ponto é contemplada pelo direito¹⁴.

Quando o empresário é dono do imóvel onde foi estabelecido o ponto comercial, o direito de permanência no ponto é tutelado pelo direito do proprietário sobre seu imóvel. Entretanto, por vezes o empresário não é proprietário, mas locador, do ponto comercial. Nesse caso, o direito de permanência será tutelado pelas normas atinentes à locação.

Outrossim, o direito que o empresário possui sobre o local onde executa a atividade empresarial será confrontado com o direito real do locador sobre seu imóvel¹⁵. A prerrogativa de manutenção do estabelecimento empresarial pelo locatário é, assim, limitativa da instituição da propriedade imobiliária¹⁶.

Essa prerrogativa, no ordenamento jurídico, é exercida por meio da ação renovatória de locação não residencial, disciplinada pela Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991, referida como Lei de Locação ou Lei do Inquilinato.

No regime jurídico anterior, a renovação dos contratos de locação era disciplinada pelo Decreto n. 24.150 de 20 de abril de 1934, cujo objetivo era assegurar a permanência do locatário no imóvel, excepcionalmente permitindo a retomada pelo locador.

¹² COELHO, 2018, p. 103.

¹³ COELHO, 2018, p. 187.

¹⁴ COELHO, 2018, p. 188.

¹⁵ SCAVONE, 2015, p. 2.433.

¹⁶ MIRANDA, 1947/1953, p. 9.

Ante o absolutismo do direito de propriedade imobiliária vigente à época, a regra costumava ser a devolução do imóvel ao fim da locação, sob pena de esbulho. Consequentemente, o locatário ficava à mercê do locador, com a incorporação do ponto comercial ao patrimônio do proprietário do imóvel¹⁷.

A legislação ficou conhecida, então, como Lei de Luvas, fazendo referência ao que buscou combater: a cobrança de “luvas”¹⁸, uma gratificação paga pelo locatário ao locador, a fim de que este beneficie aquele com a renovação do contrato de locação. Ou seja, o locatário pagava para manter seu ponto comercial.

A antiga Lei era, essencialmente, um conjunto de normas processuais, onde o direito material servia apenas para delimitar e ordenar as ações nela reguladas. Ainda, traçava as condições objetivas e subjetivas do exercício dos direitos reivindicados pelas ações. Não possuindo caráter de legislação emergente, mas de lei positiva permanente, o Decreto se integrou ao ordenamento brasileiro, protegendo o fundo de comércio através da restrição à liberdade de contratar¹⁹.

Contudo, na época, as locações de imóveis urbanos eram classificadas em residencial, para moradia familiar, não residencial, onde era exercida mercancia, e comercial ou industrial, voltadas à atividade comercial ou industrial. Nesse contexto, a proteção ao fundo de comércio intentada pela norma não se estendia ao ponto comercial formado em locação não residencial²⁰. No primeiro caso, da locação comercial, a renovação se justifica pela dificuldade de transferir a clientela para outra localização, em especial quando distante do anterior. Já no segundo caso, da locação industrial, a renovação se justificava pela inviabilidade econômica de desmontar e remontar um nova localidade uma série de equipamentos industriais²¹.

Na legislação atual, as locações não residenciais propriamente ditas, as comerciais e as industriais foram agrupadas sob a denominação de locação não residencial, uniformizando o regime jurídico das locações não destinadas à moradia. Nessa classificação, o imóvel deve ser considerado urbano, não por localização, mas em razão da sua destinação. Deve ser entendido,

¹⁷ SCAVONE, 2015, p. 2436.

¹⁸ DE PLÁCIDO E SILVA, 2016, p. 876: “(...) luvas entendem-se as gratificações ou compensações em dinheiro, dadas por uma pessoa a outra, para que consiga desta um serviço, ou dela obtenha uma preferência.”

¹⁹ VENOSA, 2020, p. 310.

²⁰ SOUZA, 2017, p. 213.

²¹ SOUZA, 2017, p. 377.

portanto, que qualquer estabelecimento comercial, industrial ou assemelhado, nada obstante localizar-se em área rural, se submete ao regramento da locação não residencial²².

Em especial, o direito de renovação do contrato de locação para fins não residenciais se limita àqueles destinados ao comércio, por determinação expressa da Lei do Inquilinato.

Na ação renovatória, é exercido o direito de renovação compulsória, prerrogativa das sociedades empresárias comerciais e industriais, assim como das sociedades civis com fins lucrativos²³. Assim, o que determina a tutela por meio da renovação é o desenvolvimento de atividade empresarial no imóvel, com conseqüente formação de ponto de comércio²⁴.

Isso porque, o sobrevalor do fundo empresarial, nesse caso, se origina no desenvolvimento da atividade econômica em um mesmo lugar e durante um período de tempo significativo, de modo a construir uma referência para o consumidor²⁵.

Nesse sentido, o ponto comercial é resultado dos investimentos e do trabalho do empresário, em razão do exercício de sua atividade empresarial no local. Por essa razão, é exclusivamente propriedade do empresário. O proprietário do imóvel, ainda que possua os direitos de usufruto e gozo, não pode se beneficiar indevidamente do sobrevalor agregado ao seu imóvel por outrem²⁶. Deste modo, a proteção conferida pela ação renovatória, além de preservar o valor do fundo empresarial do locatário, tem a função de evitar o enriquecimento sem justa causa do locador²⁷.

Com base nessas mesmas justificativas, é protegido, também, o fundo empresarial pertencente ao sublocatário, usuário do espaço locado. Estando o imóvel inteiramente sublocado, o direito protegido passa à titularidade do sublocador, que efetivamente exerce a atividade empresarial. Inexistindo direito próprio do locatário a ser protegido, ele perde a legitimidade para exigir em favor do imóvel locado e forma-se uma nova relação subjetiva e direta entre o locador e o sublocatário, em meio a qual poderá ser exigida renovação do contrato²⁸.

O direito à renovação da locação é, portanto, mecanismo de proteção do estabelecimento empresarial, especificamente no que tange o valor agregado ao imóvel pelo empresário: o ponto de comércio.

²² VENOSA, 2020, p. 311.

²³ ELIAS FILHO, 2020, p. 423.

²⁴ SCAVONE, 2015, p. 2.433.

²⁵ SCAVONE, 2015, p. 2434.

²⁶ BARROS, 1997, p. 280.

²⁷ ELIAS FILHO, p. 424.

²⁸ VENOSA, 2020, p. 316.

Por se tratar de meio de proteção da propriedade empresarial, o direito à renovação é norma cogente, não estando à disposição das partes. Uma vez preenchidos os requisitos objetivos previstos na legislação, a renovação do contrato é compulsória, ocorre independentemente da vontade do locador²⁹. Não é permitido, doravante, a inclusão de cláusula impeditiva da renovação em contrato de locação. Nada obsta, por outro lado, a consignação do direito de renovação na forma da lei, ainda que não preenchidos os requisitos para tanto³⁰.

Quando promulgado o Decreto n. 24.150, a legislação precisou abrir espaço, em meio ao individualismo liberal, para uma lógica mais socializante ligada à função social da propriedade imobiliária³¹. Não é novidade no ordenamento, portanto, a restrição à plena liberdade de contratar na modalidade de locação empresarial³².

Não se pode olvidar, que nenhum direito é absoluto e intransponível. Assim, em que pese a legislação de locações tenha mitigado a liberdade de contratar, ao impor ao locador a renovação do contrato, é necessário conciliar o direito de propriedade do locador com a função social da propriedade, especialmente frente à titularidade do ponto empresarial³³.

O caráter não residencial da locação abarcada pela renovação implica na presunção de equilíbrio econômico entre interesses opostos, propriedade imobiliária e propriedade empresarial. Assim, ao contrário do que ocorre na locação residencial, não há proteção especial a ser concedida em favor de uma das partes na locação não residencial³⁴.

Desta forma, embora a Lei busque garantir o direito do locatário ao seu ponto de comércio, frente a pretensão de enriquecimento ilícito do locador, não se pode conceder ao direito de renovação o condão de eternizar os contratos de locação, restringindo permanentemente os direitos de propriedade do locador e violando a natureza bilateral e volitiva dos contratos de locação³⁵.

Essencialmente, a proteção ao estabelecimento empresarial fornecida pelo ordenamento jurídico se justifica no seu reconhecimento como propriedade empresarial. O ponto comercial, produto dos investimentos do empresário na atividade desenvolvida em um imóvel, integra esse conjunto de bens.

²⁹ ELIAS FILHO, 2020, p. 428.

³⁰ VENOSA, 2020, pp. 311-312.

³¹ SCAVONE, 2015, p. 2436.

³² VENOSA, 2020, p. 310.

³³ ELIAS FILHO, 2020, p. 428.

³⁴ SOUZA, 2017, p. 368.

³⁵ STJ. Recurso Especial n. 1323410/MG. Rel. Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma, julgado em 07/11/2013.

Na hipótese de o imóvel sobre o qual o sobrevalor do ponto comercial se instalou possuir proprietário que não o empresário, surge o direito de renovação da locação, por meio da ação renovatória. Essa prerrogativa limita o direito de propriedade imobiliária do locador, em favor do empresário locatário, apesar disso, não confere ao locatário o eterno usufruto do imóvel.

3. A AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

O direito de renovação tem por objeto a proteção do ponto comercial, elemento imaterial do estabelecimento empresarial, firmado em um imóvel após a exploração de uma mesma atividade econômica em um mesmo local por um período de tempo.

O objetivo principal é garantir a permanência do locatário no imóvel no qual foi constituído o ponto comercial. Para tanto, a renovação constitui um novo contrato de locação, cuja vigência se estenderá por um novo período de tempo.

A renovação não se confunde com a prorrogação ou com a novação. Na primeira é prorrogada no tempo a mesma relação contratual, com uma simples alteração de prazo e aluguel, já na segunda, as partes alteram sujeito ou objeto da relação, conscientemente constituindo uma nova obrigação extintiva da anterior. Ao contrário desses institutos, na renovação ocorre a finalização do contrato anterior, naturalmente limitado por seu período de duração, com justaposição de nova relação subsequente³⁶.

Dada a natureza contratual, a renovação não exige a judicialização. Os próprios contratantes podem estabelecer a duração do novo período, a iniciar assim que finalizado o anterior. Contudo, não havendo acordo entre locatário e locador, tanto no que diz respeito à renovação em si, quanto aos termos do novo contrato, a ação renovatória oferecerá tutela jurisdicional satisfatória³⁷.

Essa, por sua vez, deve analisar a pretensão renovatória do locatário, em oposição à pretensão restitutória do locador, bem como, deve adotar uma proposta que seja adequada à realidade do mercado imobiliário³⁸.

³⁶ DINIZ, 2001, p. 207.

³⁷ SOUZA, 2017, p. 367.

³⁸ SOUZA, 2017, p. 368.

Por essa razão, a ação renovatória possui duas funções: a sentença que julga procedente a ação declara a existência do direito de renovação, mas, também, estabelece os termos do contrato renovado, conforme a pretensão do autor, locatário, ou do réu, locador³⁹.

Entende-se, portanto, que, nesta ação locatícia, a contestação oferecida pelo locador tem força reconventional⁴⁰.

A natureza da ação de renovação é declaratória do direito de renovação, bem como, é constitutiva determinativa, pois cria um novo período de contratação e determina a alteração de cláusulas do contrato renovado⁴¹.

A legitimidade ativa, em seu turno, é do titular do fundo empresarial, que, predominantemente, será o empresário-locatário⁴².

Não obstante, conforme consignou o Supremo Tribunal Federal, por abranger o conceito de atividade empresarial, é irrelevante para a caracterização do fundo de empresa a figura individual do sócio. Ainda, vale destacar que “A Lei do Inquilinato não vincula a titularidade do fundo de comércio à pessoa do locador”⁴³.

Desta forma, conforme elencou Luiz Antônio Scavone, a legitimidade ativa, além do empresário responsável pela locação direta, pode ser do sócio de sociedade empresarial que forma o ponto comercial como parte do seu fundo empresarial, do sócio supérstite, do cessionário e sucessor, do sublocatário, e, também, da massa falida⁴⁴.

O direito de renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade, quando aquele usar o imóvel para atividades da sociedade da qual é parte, passando ela a pertencer ao fundo empresarial (art. 51, § 2º, da Lei n. 8.245/91).

No caso de falecimento de um dos sócios, o sócio sobrevivente, da sociedade empresarial dissolvida, fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue a explorar o mesmo ramo (art. 51, § 3º, da Lei n. 8.245/91).

Também quanto à legitimidade ativa, como mencionado alhures, é assegurada a possibilidade de propositura da ação renovatória ao sublocatário em exercício da atividade empresarial responsável pela formação do ponto comercial (art. 51, § 1º, da Lei n. 8.245/91).

³⁹ RODRIGUES, 2021, p. 849.

⁴⁰ SOUZA, 2017, p. 368.

⁴¹ RESTIFFE NETO; RESTIFFE, 2009, p. 211.

⁴² SOUZA, 2017, p. 368.

⁴³ STF, Recurso Especial n. 167.443/RJ. Relator Ministro Vicente Leal. Julgado em 23/6/1998, p. 102.

⁴⁴ SCAVONE, 2015, p. 2467.

A legitimidade passiva é, em regra, do proprietário do imóvel sobre a qual recai a locação, onde foi instituído ponto comercial.

O usufrutuário ou o fideicomissário possuem legitimidade passiva, todavia, a renovação em seu desfavor está limitada à duração do direito real que lhes foi concedido⁴⁵.

De modo semelhante, no caso da sublocação, o polo passivo será ocupado pelo sublocador, quando “dispuser de prazo que admita renovar a sublocação” (art. 71, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91), caso contrário, a ação deverá ser proposta em litisconsórcio passivo contra o sublocador e o locador.

Noutro norte, é possível que o promitente comprador do imóvel seja parte legítima a responder pela ação renovatória, por equiparação ao proprietário, quando o contrato de promessa de compra e venda estiver registrado na matrícula do imóvel e, também, for irrevogável e irretratável (art. 8º, § 1º, da Lei n. 8.245/91).

A ação renovatória, cujas disposições específicas se encontram nos arts. 71 a 75 da Lei do Inquilinato, é parte das ações de locação previstas nesta Lei, junto da ação de despejo (arts. 59 a 66, da Lei n. 8.245/91), a ação de consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação (art. 67, da Lei n. 8.245/91) e a ação revisional de aluguel (arts. 68 a 70, da Lei n. 8.245/91). Os objetos dessas outras ações podem surgir na ação renovatória como pretensões subsidiárias. Assim, com frequência, o procedimento a respeito dessas pretensões, ainda que em ação renovatória, deverá observar os dispositivos atinentes às respectivas ações.

As ações de locação terão como foro o eleito no contrato de locação (art. 58, inciso II, da Lei n. 8.245/91)⁴⁶, mas, na ausência ou anulação deste, a competência será do local de registro do imóvel (art. 47, do Código de Processo Civil)⁴⁷. O valor da causa são doze meses do aluguel vigente na época do ajuizamento da ação (art. 58, inciso III, da Lei n. 8.245/91).

⁴⁵ SCAVONE, 2015, p. 2474.

⁴⁶ Lei n. 8.245/91. Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte: I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas; II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato; III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento; IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far - se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil; V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

⁴⁷ SOUZA, 2017, p. 378.

A tramitação das ações de locação não será interrompida pelo recesso forense (art. 58, inciso I, da Lei n. 8.245/91). Essa disposição merece especial atenção no que tange os prazos de direito material, relevantes aos requisitos da ação renovatória.

Por fim, o procedimento será o especial, nos termos da Lei do Inquilinato, e, de forma subsidiária, o procedimento comum previsto no Código de Processo Civil (art. 79, da Lei n. 8.245/91) - aspecto especialmente relevante quando considerada a extensa disposição processual contida na Lei do Inquilinato. Assim, todo o procedimento acerca das ações de locação deve ser interpretado junto do Código de Processo Civil, o que conecta o direito imobiliário desta Lei intrinsecamente ao direito processual civil.

3.1. REQUISITOS DO DIREITO DE RENOVAÇÃO

Os requisitos materiais do direito de renovação são aqueles contidos no artigo 51, da Lei n. 8.245/91:

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 à 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.

O contrato a renovar deve ter sido celebrado por escrito e com prazo determinado; deve ter previsão de duração de no mínimo cinco anos, considerando o prazo do contrato renovando ou considerando a soma dos prazos dos contratos anteriores e ininterruptos; e o locatário deve estar explorando a atividade empresarial no mesmo ramo há, no mínimo, três anos ininterruptos.

O direito de renovação visa a proteção do ponto comercial, mas a renovação almejada por meio da ação renovatória se refere ao contrato de locação. Portanto, não haverá direito de renovação se não houver contrato escrito, cujo prazo de duração foi previamente determinado⁴⁸. Logo, a inicial da ação renovatória deverá ser acompanhada do contrato renovando.

Quanto ao tempo de duração da relação contratual de locação, é exigido o mínimo de cinco anos. Esse período pode ser atingido no contrato renovando, com duração efetiva de cinco anos ou mais, ou através da soma dos prazos dos contratos anteriores (*accessio temporis*) e ininterruptos⁴⁹.

Não há literalidade na exigência de não interrupção entre os contratos. A jurisprudência tende a ser flexível com esse critério, contanto que não haja longo período, determinado pelas especificidades do caso em análise, tampouco troca de locatário que não seja sucessor do anterior⁵⁰. Nesse sentido, será observada a duração razoável das tratativas em torno de um novo contrato de locação⁵¹.

O último critério material, o exercício da mesma atividade comercial, no local, por prazo mínimo de três anos, está diretamente ligado ao objeto do direito de renovação, o ponto comercial.

Em que pese a relevância do ponto comercial não esteja adstrita a um prazo apriorístico, perante o direito empresarial, o período de três anos foi estipulado pelo legislador a fim de modular a exigibilidade da renovação. No âmbito da legislação do inquilinato, então, três anos é o período necessário para a formação da clientela⁵².

Cabe destacar, em razão de a doutrina imobiliária frequentemente mencionar a clientela, que a clientela se refere a “um conjunto de pessoas que habitualmente consomem os produtos ou

⁴⁸ VENOSA, 2020, p. 312.

⁴⁹ SCAVONE, 2015, p. 2.439.

⁵⁰ VENOSA, 2020, p. 240.

⁵¹ RESTIFFE; RESTIFFE NETO. 2009, p. 211: “E mais, admite-se como tolerância interregno de pequeno intervalo, de tratativas, normais ao êxito ou tentativa de êxito à continuidade amigável - interstício, este, em torno de dois a três meses (parâmetro razoável), segundo a construção jurisprudencial, ainda hoje aplicável.”

⁵² SCAVONE, 2015, p. 2.446.

serviços fornecidos por um empresário”⁵³. Nessa senda, não deve ser confundida com o patrimônio do estabelecimento comercial.

A exploração do mesmo ramo, como bem exemplifica Sylvio Capanema de Souza, pode ser comprovada por declarações de Imposto Sobre Circulação de Mercadoria ou Imposto Sobre Serviços, bem como por alvará de funcionamento, entre outros documentos⁵⁴.

Outrossim, o empresário não está restrito, nesses três anos, à exploração exclusivamente da atividade inicialmente desenvolvida, podendo expandir suas áreas de atuação, desde que mantida a original⁵⁵.

Ademais, ainda seja vedado o direito de renovação ao estabelecimento que não esteve em funcionamento, a interrupção da exploração do ramo por meio de férias coletivas, greves e fatos fortuitos diversos não será causa impeditiva.

Importante destacar que esse critério tem caráter formal, de modo que deve estar preenchido na época da propositura da ação⁵⁶. Uma vez que a ação renovatória é proposta entre um ano e seis meses antes do término do contrato, prazo decadencial a ser visto a seguir, a exploração do ramo deve ser iniciada por volta dos quatro anos a três meses e meio antes desse prazo.

3.2. A DECADÊNCIA

Conforme previsão do parágrafo quinto, do artigo 51, da Lei n. 8.245/91⁵⁷, o prazo decadencial para a propositura da ação renovatória é de um ano até seis meses antes do fim do contrato de locação. Isto é, no penúltimo semestre de vigência do contrato⁵⁸.

Em que pese não permitir interrupção ou suspensão, sendo disposição cogente, o prazo é bastante longo, mantendo a regra do Decreto n. 24.150.

Conforme as disposições do Código de Processo Civil, ainda que o locatário proponha ação no último dia do prazo, gozará de mais dez dias para promover a citação do locador e não

⁵³ COELHO, 2018, p. 186.

⁵⁴ SOUZA, 2017, p. 373.

⁵⁵ SCAVONE, 2015, p. 2.446.

⁵⁶ SCAVONE, 2015, p. 2.445.

⁵⁷ Lei n. 8.245/91. art. 51, (...) § 5º Do direito à 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.

⁵⁸ SCAVONE, 2015, p. 2.452.

será prejudicado pela falta da citação se comprovar a demora por culpa exclusiva do judiciário (art. 240, §§ 2º e 3º, Código de Processo Civil).

Essencialmente, a decadência estará sujeita à compreensão judicial acerca do interesse de agir. Por um lado, há interpretação em favor de a simples propositura da ação ser demonstração suficiente de interesse de agir - nos termos da legislação do inquilinato, que reserva a decadência àquele locatário que não “propuser a ação”. Por outro, há entendimento que exige a efetiva citação do locador em tempo hábil, seguindo norma processual civil (art. 240, § 1º, CPC)⁵⁹.

Os entendimentos conflitantes podem ser observados nas seguintes passagens de dois importantes doutrinadores.

Silvio de Salvo Venosa, favorável a simples propositura da ação, explica:

A orientação mais justa e conforme a equidade é admitir que, aforada a demanda renovatória no semestre previsto na lei, o direito foi exercido tempestivamente, não ocorrendo a figura decadencial, portanto despidendo perquirir sobre formalização da citação. (VENOSA, 2020, p. 319)

Em seu turno, Sylvio Capanema de Souza defende a exigência da citação em tempo hábil:

A rigor, não se justifica o retardamento da citação, já que o locatário dispõe de um longo prazo de seis meses para propor a ação. Por isso sempre optamos pela segunda corrente, que entende que ocorre decadência se o autor, por culpa sua, não promove a citação nos prazos processuais a ela assinalados no artigo 240, § 1º do CPC. (SOUZA, 2017, p. 221)

O mais seguro, então, é que o locatário proponha a ação logo no início do prazo - um ano antes do fim do contrato - a fim de não ficar refém do entendimento adotado pelo juízo.

Com a decadência, o locador, ao final do contrato, poderá requerer o despejo ou, prorrogado o contrato por tempo indeterminado, efetuar denúncia imotivada. Em nenhum desses casos age em abuso de direito, podendo retomar seu imóvel sem indenizar o locatário.

⁵⁹ CPC. Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). § 1º A interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação. § 2º Incumbe ao autor adotar, no prazo de 10 (dez) dias, as providências necessárias para viabilizar a citação, sob pena de não se aplicar o disposto no § 1º. § 3º A parte não será prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário. § 4º O efeito retroativo a que se refere o § 1º aplica-se à decadência e aos demais prazos extintivos previstos em lei.

3.3. REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Os requisitos essenciais à propositura da ação renovatória estão previstos no artigo 71 da Lei nº 8.245/91:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - 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 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;

VI - 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;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Conforme ressalta Hamid Charaf Bdine Júnior, são acrescidos aos específicos da renovatória, os requisitos gerais da petição inicial, contidos nos artigos 319⁶⁰ e 320⁶¹, do Código de Processo Civil⁶².

Destarte, no momento da propositura da ação renovatória, o locatário fará prova do cumprimento dos critérios do direito de renovação, acerca da existência de contrato escrito com prazo determinado, da duração da relação de contratual de locação e da exploração da atividade empresarial (art. 51, incisos I, II e II, da Lei n. 8.245/91).

⁶⁰ CPC. Art. 319. A petição inicial indicará: I - o juízo a que é dirigida; II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV - o pedido com as suas especificações; V - o valor da causa; VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

⁶¹ CPC. Art. 320. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

⁶² BDINE, 2020, p. 600.

O segundo e terceiro requisitos são a prova do exato cumprimento do contrato em curso e prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia⁶³. A comprovação é documental e deve ser feita no momento da instrução ou, se demonstrada a impossibilidade, durante seu curso.

Deve ser demonstrado o pagamento de contas de condomínio, taxas e impostos, de incumbência do locatário, tempestivamente, cabendo discussão acerca da existência de prejuízo ao locador no caso de intempestividade do pagamento⁶⁴.

Infrações contratuais, como mau uso, sublocação não autorizada, modificação estrutural, deterioração, terão o condão de afastar o direito de renovação, também mediante discussão acerca da gravidade e do prejuízo gerado. Nesse sentido, explica Sílvio de Salvo Venosa:

Examina-se o cumprimento do contrato à luz de sua finalidade e suas cláusulas. Como já enfatizamos nesta obra tal aspecto, tratando-se de infração contratual de natureza leve que não cause prejuízo ao locador, não há impedimento à renovação do contrato de locação. A gravidade da infração contratual dependerá do caso concreto, do exame à luz das finalidades da ação renovatória e da proteção que ela busca. (VENOSA, 2009, p. 475).

Já o não pagamento de seguro ou pagamento aquém do acordado é infração grave, capaz de obstar a renovação⁶⁵.

Em seu turno, o pagamento dos aluguéis intempestivamente, em sede de purgação de mora, não tem o condão de impedir a renovação, porquanto se trata de exercício de legítimo direito. Contudo, esse comportamento reiterado abre espaço para maiores discussões⁶⁶.

Outro requisito é a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação. Deve-se especificar o novo prazo pelo qual o contrato renovado irá vigorar, bem como a forma, o índice e periodicidade de reajuste e o valor do novo aluguel⁶⁷.

Essencialmente, a proposta deve ser clara, a fim de que o locador possa analisar seus termos e apresentar contraproposta na contestação.

⁶³ SOUZA, 2017, p. 382.

⁶⁴ SCAVONE, 2015, p. 2450.

⁶⁵ SCAVONE, 2015, p. 2.449.

⁶⁶ SCAVONE, 2015, p. 2.447.

⁶⁷ SCAVONE, 2015, p. 2454.

Por fim, é necessária, para a renovação do contrato, a apresentação de carta na qual o fiador aceita o encargo por novo período, com outorga uxória. É possível, também, carta de novo fiador. Inobstante, deve ser feita a comprovação da idoneidade do fiador.

3.4. A DEFESA DO LOCADOR

A defesa do locador em ação renovatória de contrato de locação não residencial possui caráter dúplice, agindo como contestação e como reconvenção. Desta forma, ao refutar os argumentos usados pelo locatário, o locador deve apresentar contraproposta e pedidos de oposição⁶⁸.

Conforme previsão do artigo 72 da Lei n. 8.245/91, a contestação do locador, quanto ao fato, ficará limitada às hipóteses legais, nos seguintes termos:

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

A primeira possibilidade é a arguição de não preenchimento dos requisitos materiais e procedimentais elencados nos tópicos anteriores (arts. 51 e 71, da Lei n. 8.245/91), cujo pedido é a rejeição da pretensão renovatória, a retomada e, doravante, o despejo do locatário. Esse último

⁶⁸ VENOSA, 2020, pp. 480-481.

deve ser feito de forma expressa, a fim de que, indeferida a renovação, seja expedido mandado de despejo com prazo de 30 dias (art. 74, da Lei n. 8.245/91).

As outras duas hipóteses de não renovação são a existência de proposta de terceiro para locação, em condições melhores, e a não obrigatoriedade da renovação por força do artigo 52, da Lei do Inquilinato:

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

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

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

No primeiro caso, são dois os elementos a serem observados, o locador “deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas” e o ramo a ser explorado pelo terceiro, claramente indicado na proposta, não poderá ser o mesmo do locatário (art. 72, § 2º, da Lei n. 8.245/91).

A fim de obter a renovação, o locatário poderá cobrir a proposta de terceiro ou defender a sua proposta inicial como mais vantajosa, com base em elementos além do valor dos aluguéis. No caso de ser despejado, terá direito à indenização pela perda do ponto comercial, a ser fixado em desfavor de ambos, locador e terceiro, solidariamente. É o entendimento exarado por Sílvio de Salvo Venosa:

Como se viu no § 3º do art. 52, o locatário terá direito a uma indenização no caso de ser acolhida proposta de terceiro, a fim de cobrir lucros cessantes decorrentes da mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio. Essa indenização deve ser fixada na sentença e apurada e executada nos mesmos autos. O art. 75 diz que o terceiro proponente é solidariamente responsável com o locador pela indenização. (VENOSA, 2009, p. 482)

Já a não obrigatoriedade da renovação decorre da realização de obras no imóvel, que acarretarem “sua radical transformação”, por determinação do Poder Público, ou que aumentem o valor do negócio ou da propriedade (art. 52, inciso I, da Lei n. 8.245).

Ainda, a renovação não será obrigatória quando o locador desejar reaver o imóvel para uso próprio. Novamente, não é permitido o uso do imóvel para exploração de atividade empresarial no mesmo ramo daquela explorada pelo locatário.

A retomada no âmbito da não obrigatoriedade da renovação também enseja possível indenização ao locatário, caso o locador não der destino ao imóvel em três meses.

Dentro das possibilidades de discussão da renovação, o locador pode apresentar contraproposta aos termos oferecidos pelo locatário, por entender que essa proposta não atende ao valor real do imóvel. Contudo, o valor do imóvel considerado, nesse caso, deve excluir a majoração resultante do ponto comercial.

Sobre a defesa do locador, é necessário destacar que, no caso de revelia, não pode ser acolhida a pretensão renovatória sem análise dos requisitos legais da ação⁶⁹.

Por fim, na contestação o locador poderá pedir a fixação de aluguéis provisórios, a fim de ser remunerado de forma compatível com o valor do imóvel, ao final do contrato em curso e durante o curso da ação, no valor de 80% do valor que requereu em sua contraproposta (art. 74, § 4º, da Lei n. 8.245/91).

O procedimento de renovação da locação é extremamente engessado, de modo que o locador deve se atentar às suas possibilidades de defesa. Essencialmente, a contestação pode abordar a negativa da renovação, por ausência do direito ou de sua devida comprovação ou por exclusão da sua obrigatoriedade, e pode discutir os termos do novo contrato; tudo dentro dos conformes da Lei do Inquilinato.

3.5. A SENTENÇA EM AÇÃO RENOVATÓRIA

A ação renovatória tem como objeto principal a declaração do direito de renovação, sendo sua existência o elemento principal para o exercício da ação. Assim, o direito material, verificado a partir dos requisitos objetivos elencados na Lei do Inquilinato (art. 51, incisos I, II e III, da Lei n. 8.245/91), será o primeiro ponto de análise nos autos.

Cabe ao locatário, portanto, não apenas o preenchimento dos requisitos materiais, como também os processuais. Todos esses elementos devem ser comprovados por meio de documentação que acompanhará a petição inicial.

Na ausência dos requisitos ou dos documentos, o juiz determinará a emenda da inicial, no prazo de quinze dias. Subsistindo a inépcia, será indeferida a petição inicial (art. 485, CPC)⁷⁰,

⁶⁹ FRANCO; GONDO, 1987, p. 168.

⁷⁰ CPC. Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando: I - indeferir a petição inicial; (...)

com extinção do processo sem resolução do mérito (art. 321, CPC)⁷¹. Conseqüentemente, o locatário será condenado ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios.

Portanto, a ausência dos elementos necessários à propositura da ação renovatória enseja a prolação de sentença antecipadamente, dando fim a pretensão renovatória⁷².

A extinção da ação não implica no automático despejo do locatário. Isso porque, a ausência do direito pode ter sido constatada com tamanha celeridade, que o contrato a ser renovado ainda esteja em curso - considerando o prazo decadencial. Noutro norte, se já finalizado o contrato renovando a época da sentença extintiva, o despejo pode ser decretado nessa mesma decisão, no bojo da ação renovatória, com prazo de 30 dias para a desocupação voluntária⁷³.

O procedimento da desocupação será abordado mais adiante, porém, vale destacar que a legislação não diferencia a extinção do indeferimento, já que seus efeitos são os mesmos. Isso porque, a redação do artigo 74 menciona apenas que “não sendo renovada a locação” será procedido o despejo⁷⁴.

A sentença de procedência, em seu turno, exige o preenchimento dos requisitos materiais e processuais da ação, bem como a possibilidade da renovação. Não apenas o direito do locatário deve estar presente, como também o direito do locador deve ser afastado. Portanto, o provimento da renovação depende da inexistência de qualquer causa de afastamento da obrigatoriedade da renovação.

A sentença de procedência em ação renovatória tem natureza constitutiva, porquanto constitui novo período de locação e determina a alteração de cláusulas contratuais, também tem natureza declaratória, pois declara o direito à renovação.

Nessa senda, a sentença é título judicial que representa o contrato aplicável ao período renovado, de modo que deverá expressar claramente os termos da renovação, seja nos conformes do contrato renovando, seja com novas disposições. Para tanto, é essencial a indicação das datas

⁷¹ CPC. Art. 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado. Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.

⁷² STJ, Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.236.687/SC. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma, julgado em 24/4/2018.

⁷³ DINIZ. 2001, p. 318: “Mas, como já foi dito, o magistrado não poderá decretar a devolução do prédio, o que só terá cabimento se a ação for julgada improcedente ou se o senhorio na contestação arguir a carência da ação e pleitear, expressa e concomitantemente, a restituição do prédio locado (RT, 566:142)”.

⁷⁴ SOUZA, 2017, pp. 397-398.

de início e fim do período da nova relação contratual. A data de início do contrato constituído será correspondente ao mês seguinte à finalização do contrato renovando. Não é relevante, nesse aspecto, a data da prolação da sentença.

Ademais, deve ser determinado o valor do aluguel vigente no novo período de locação correspondente ao contrato constituído, bem como o índice e periodicidade do seu reajuste (art. 72, § 5º, da Lei n. 8.245/91)⁷⁵.

O novo aluguel terá como base as características do imóvel, sua localização e área utilizável, o valor venal, os aluguéis vigentes ao tempo da perícia para os estabelecimentos comerciais semelhantes, a natureza do fundo de comércio explorado no imóvel, entre outros⁷⁶. Esses elementos serão auferidos pelo perito, que produzirá um laudo apontando um valor de aluguel adequado.

O juízo, na ausência de acordo entre as partes, poderá fixar o aluguel e determinar eventuais alterações de cláusulas existentes no contrato renovando, tal como índice e periodicidade da atualização do aluguel. Em que pese as cláusulas devam respeitar o pedido das partes, o aluguel pode ser fixado em valor superior ou distinto do pedido pelas partes, considerando a sugestão da perícia, sem que o julgamento seja considerado *ultra petita*⁷⁷.

A diferença entre os aluguéis provisórios, em exercício durante a ação e após o fim do contrato renovando, e os aluguéis fixados em sentença, aplicados ao novo contrato, será executada nos mesmos autos da ação renovatória e paga de uma só vez (art. 73, da Lei n. 8.245/91⁷⁸).

Vale destacar que o mencionado caráter compulsório da renovação, quando preenchidos os requisitos, está ligado à declaração da existência do direito de renovação do locatário na sentença.

Não obstante, os elementos contratuais, ligados ao aspecto constitutivo da sentença, estão à disposição das partes. Dada a característica volitiva do contrato, oposto à força de norma cogente do direito de renovação, as partes podem pactuar os termos da renovação.

⁷⁵ Lei n. 8.245/91. Art. 72, (...) § 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.; VENOSA, 2020, p. 484.

⁷⁶ DINIZ, 2001, p. 316.

⁷⁷ STJ. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.038.290/MG. Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira. Quarta Turma, julgado em 25/04/2017.

⁷⁸ Lei n. 8.245/91. Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Sobre essa possibilidade, José Carlos Barbosa discorre:

Ora, a quem observe, com atenção, a realidade da vida jurídica, não pode deixar de impor-se esta verdade muito simples: se alguma coisa, em tudo isso, escapa ao selo da imutabilidade, são justamente os efeitos da sentença. A decisão que acolhe o pedido, na ação renovatória, produz o efeito de estender por certo prazo, e com fixação de determinado aluguel, o vínculo locatício; mas que impede as partes de, no curso desse prazo, de comum acordo, modificarem o aluguel fixado, alterarem esta ou aquela cláusula, e até porem fim à locação? (MOREIRA, 2011, p. 685)

Em sentido oposto, a improcedência da ação renovatória será a procedência da reconvenção. O locador, com o objetivo de retomar o imóvel, terá arguido a impossibilidade da renovação.

É possível que, no momento do recebimento da ação, não fosse possível verificar a inexistência do direito, mas, com base nas contraprovas oferecidas pelo locador, seja prolatada sentença de improcedência. É o caso da prova do cumprimento do contrato e do pagamento dos tributos, que podem aparentar regularidade até que o locador prove o contrário.

Outra possibilidade, ainda que existente o direito de renovação, é que o locador esteja desobrigado. Ocorrerá quando for requerida a retomada do imóvel para realização de obra, por determinação do Poder Público ou com o objetivo de valorização imobiliária, ou para uso próprio do locador (art. 52, incisos I e II, Lei n. 8.245/91). É possível, também, a improcedência da renovação quando a proposta de terceiro não for acatada ou superada pelo locatário (art. 72, inciso III, Lei n. 8.245/91).

O juízo, no indeferimento da renovação, poderá determinar a expedição de mandado de despejo, com prazo de 30 dias, mediante pedido expresso na contestação⁷⁹. Não havendo pedido prévio, a locação seguirá sem prazo determinado, situação que possibilita a denúncia vazia em ação de despejo⁸⁰.

Por fim, o recurso à sentença será a apelação civil. Importante destacar que, em sentido contrário à previsão geral no Código de Processo Civil, a Lei do Inquilinato não atribui aos

⁷⁹ Lei n. 8.245/91. Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação).

⁸⁰ A denúncia da locação visa à desocupação do imóvel quando prorrogada a locação indeterminadamente. Está prevista na Lei n. 8.245/91, nos artigos 46 e 47.

recursos em ações locatícias o efeito suspensivo, mas apenas o devolutivo (art. 58, inciso V, Lei n. 8.245/91). Assim, em regra, a sentença terá efeito imediato.

Essencialmente, a sentença em ação renovatória aborda dois elementos, a existência do direito de renovação e os seus efeitos. O primeiro ponto observa critérios legais objetivos, enquanto o segundo depende de análise aprofundada dos pedidos e do contexto.

4. ASPECTOS CONTROVERTIDOS

O direito à renovação da locação não residencial está positivado no ordenamento brasileiro desde a promulgação do Decreto n. 24.150, em 1934. Nos idos de 1991, passou a ser contemplado pela Lei n. 8.245, cujo procedimento foi alterado pela Lei n. 12.112, de 2009. Ainda, em 2015 foi introduzido um novo Código de Processo Civil, responsável por alterar a interpretação de diversos aspectos procedimentais das ações locatícias.

Durante todo esse período, os elementos materiais e procedimentais da ação renovatória têm sido objeto de ampla discussão acadêmica.

Não obstante, alguns aspectos da renovação ainda são pouco claros ou de difícil compreensão. Assim, é necessário recorrer à interpretação da doutrina e jurisprudência para melhor elucidá-los.

4.1. O PRAZO DE RENOVAÇÃO

A ação renovatória visa a criação de uma nova relação jurídica, com base em um contrato de locação não residencial celebrado por escrito, com prazo determinado e não inferior a cinco anos. Na inicial o locatário deverá indicar claramente as condições da renovação, entre elas o período da renovação. Verificada a presença dos requisitos legais, a renovação será compulsória.

Contudo, a redação do artigo 51, da Lei do Inquilinato deixou de estipular de forma clara o período de vigência desse novo contrato quando assim dispôs: “o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo”.

Na vigência do Decreto n. 24.150, legislação anterior, o entendimento jurisprudencial predominante era no sentido de que os contratos sempre seriam renovados pelo período de cinco anos, ainda que possuíssem duração superior. O Supremo Tribunal Federal, competente para

julgar a matéria à época, produziu a Súmula n. 178 fixando esse prazo⁸¹. Tal compreensão visava à adaptação dos contratos à realidade econômica, especialmente importante em razão das questões inflacionárias naquele período.

Após a promulgação da atual Lei, a exata interpretação da expressão "por igual prazo" se tornou alvo de ampla discussão.

Evidente que há relevância em compreender qual o prazo de renovação permitido: se o locatário poderá constituir novo contrato com vigência inferior, idêntica ou superior ao contrato renovando, ou mesmo, se esse período está à disposição das partes, podendo integrar o litígio.

Parte da doutrina adotou o entendimento de que a renovação poderia ser feita pelo mesmo prazo previsto no contrato a ser renovado. Nesse sentido, o "igual prazo" se refere ao prazo de duração do contrato renovando.

Ao escrever sobre os requisitos da ação, Luiz Antônio Scavone Júnior afirma que a renovação se dará pelo mesmo prazo do contrato a ser renovado. Explica, então, que se um contrato a renovar possuir a previsão de sete anos de duração, a renovação se dará por um novo prazo de sete anos⁸².

Em seu turno, Sylvio Capanema de Souza entende ser a renovação pelo mesmo prazo do contrato renovando uma interpretação literal da norma. Explica as dificuldades resultantes dessa interpretação quando aplicada à renovação de contratos seguidos e ininterruptos, com prazos somados, hipótese de *accessio temporis* no inciso segundo do mesmo artigo:

Se o último contrato, que é objeto da renovação e que completou o quinquênio, foi celebrado pelo prazo de um ano, por exemplo, qual deverá ser o prazo do contrato novo?

Se adotarmos uma interpretação literal, o novo contrato será, também, de um ano, para se respeitar o mesmo prazo. Mas isso nos levará a situações absurdas, contrárias ao espírito da lei e que colidem, inclusive, com o princípio da economia processual.

Se a renovação, no exemplo acima formulado, se fizer por um ano, teria o locatário de ajuizar ações renovatórias semestrais, assoberbando o Judiciário, e criando grande tumulto processual, já que as ações se atropelariam, em pleno curso.

Daí entendermos que, a despeito da referência pouco feliz do texto, as renovações continuarão sendo feitas pelo prazo de cinco anos, qualquer que seja

⁸¹ Súmula n. 178 do Supremo Tribunal Federal: "Não excederá de cinco anos a renovação judicial de contrato de locação, fundada no Decreto 24.150, de 20-4-1934".

⁸² SCAVONE, 2015, p. 2438.

o prazo do contrato renovando, já que esta é a praxe do mercado. (SOUZA, 2017, p. 215)

Seguindo essa corrente, Francisco Carlos Rocha de Barros, sugere que a renovação, independentemente do período de duração do contrato renovando, seja feita sempre por cinco anos.⁸³

Este é o entendimento da outra parte da doutrina, para quem o “igual prazo” a que se refere o *caput* do artigo é o prazo de cinco anos previsto no inciso segundo (art. 51, inciso II, Lei n. 8245), quando a legislação aborda a duração mínima do contrato renovando ou da soma dos contratos seguidos.

O autor Sílvio de Salvo Venosa explica ser de cinco anos o prazo concedido pela via judicial, não obstante, faz menção à possibilidade da concessão de um prazo maior se assim for estipulado no contrato renovado⁸⁴. No mesmo sentido, enunciam Paulo Sérgio Restiffe e Paulo Restiffe Neto⁸⁵.

Foi o segundo entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n. 1.323.410/MT, de relatoria da Ministra Nancy Andrichi⁸⁶.

No caso, os locatários propuseram ação renovatória de locação não residencial, com pretensão de renovação por um período de dez anos. Em oposição, os locadores arguiram a possibilidade da renovação por, no máximo, 4 anos e 8 meses, duração do contrato renovando.

A sentença deu provimento à renovação, conferindo o prazo de 8 anos, mas o acórdão o reduziu àquele do contrato renovando, conforme pedido dos locadores.

Em Recurso Especial, os locatários novamente pediram a renovação por 10 anos. Entenderam que ela não deve ser limitada ao prazo do contrato renovando, especialmente porque deve ser considerado o tempo de duração da ação, sem que haja propositura de nova ação.

No entanto, não foi dado provimento ao pedido.

⁸³ BARROS, 1997, pp. 279-280: “Complica-se a questão para a hipótese de *accessio temporis*. A primeira impressão que se tem é no sentido de que a renovação se dará pelo mesmo prazo do último contrato, podendo ser, portanto, inferior a cinco anos. Não nos parece ser essa a melhor solução.”

⁸⁴ VENOSA, 2020, p. 313: “A renovação judicial será concedida por outro prazo de cinco anos. Nada impede que se conceda período maior quando assim foi estipulado no contrato renovado.”

⁸⁵ RESTIFFE NETO, 2009, p. 211: “o prazo de renovação é o do último contrato (Enunciado 6 do extinto 2º TACivSP, no ‘mínimo’ de cinco anos, à luz já do art. 51, II, da atual lei). A Súmula 178 do STF igualmente alude à cinco anos como prazo ‘máximo’”

⁸⁶ STJ. Recurso Especial n. 1323410/MG. Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 07/11/2013.

A Ministra assentou a interpretação do artigo 51 da Lei nº 8.245, ao afirmar que o “igual prazo” se refere ao prazo fixo de cinco anos, estipulado no dispositivo como duração mínima do contrato. Desta forma, considerou irrelevante a duração do contrato anterior, seja ele de longa duração, ou, como no caso do *accessio temporis*, de duração inferior a cinco anos.

Optou por afastar a compreensão literal do texto do *caput*, a fim de considerar o aspecto teleológico da norma, pelo qual o prazo superior a cinco anos poderia contrariar a finalidade do instituto da renovação. Apontou o perigo de eternizar o contrato de locação e desconsiderar as mudanças econômicas, bem como as particularidades nas decisões das partes, qualidade bilateral e consensual da avença locatícia.

O julgado foi didático ao elucidar a questão, de modo que sua ementa é essencialmente um resumo do procedimento a ser observado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA RENOVAÇÃO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 51 da Lei 8.245/91.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada em 09.06.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 07.12.2011.

2. Discussão relativa ao prazo da renovação do contrato de locação comercial nas hipóteses de "*accessio temporis*".

3. A Lei 8.245/91 acolheu expressamente a possibilidade de "*accessio temporis*", ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela jurisprudência, embora não constasse do Decreto n.º 24.150/1934.

4. A renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.

5. O prazo 5 (cinco) anos mostra-se razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade. Mas permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

6. Quando o art. 51, *caput*, da Lei 8.2145 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato "por igual prazo", ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51, da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes.

7. A interpretação do art. 51, caput, da Lei 8.245/91, portanto, deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo.

8. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de "*accessio temporis*", dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período.

9. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia.

10. Conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, havendo sucumbência recíproca, devem-se compensar os honorários advocatícios. Inteligência do art. 21 do CPC c/c a Súmula 306/STJ.

11. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.323.410/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 7/11/2013, DJe de 20/11/2013)

Um desdobramento dessa interpretação, não explicitado no acórdão, é que o prazo de renovação não está inteiramente à disposição das partes.

De fato, as partes podem pactuar a renovação com prazo diferente de cinco anos, todavia, somente pela via extrajudicial.

Isso porque, a renovação por curto prazo possui consequências além da relação contratual, podendo resultar na propositura excessiva de ações, assoberbando o poder judiciário além do necessário à concretização da tutela jurisdicional. Além disso, em razão de a ação renovatória possuir prazo decadencial com considerável antecedência ao fim da locação, o espaço de tempo entre as ações seria muito reduzido.

Noutro norte, como apontou o julgado, a renovação por prazo superior tornaria o contrato desatualizado, tanto em relação às intenções iniciais das partes, quanto em relação ao mercado imobiliário.

Por essa razão, é prudente que as partes busquem sempre a renovação por cinco anos, ainda que de forma subsidiária à proposta de período superior.

O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente utilizado o prazo de cinco anos como prazo fixo da renovação da locação não residencial em ação renovatória⁸⁷.

Assim, em que pese as posições doutrinárias conflitantes acerca da interpretação da expressão “igual prazo” no artigo 51 da Lei do Inquilinato, o entendimento majoritário é no sentido de que a renovação deve ser feita por cinco anos.

4.2. A TUTELA PROVISÓRIA EM AÇÃO RENOVATÓRIA

O procedimento da ação renovatória segue disposição especial de legislação extravagante, a Lei do Inquilinato, atraindo a aplicação do Código de Processo Civil quando necessário⁸⁸.

A tutela provisória possui especial relevância nesse aspecto, porquanto a Lei do Inquilinato foi criada muito antes de entrar em vigor o atual Código processual. Esse último reformou o sistema de tutelas provisórias, em especial no que tange o pedido de tutela antecipada. Assim, é relevante analisar a aplicação dessa ferramenta processual à ação renovatória.

A Lei nº 8.245/91 faz referência à concessão de decisões liminares quando dispõe sobre a ação de despejo (art. 59, § 1º, e art. 64, § 2º). Ainda, quando aborda a ação revisional de aluguel, dispõe que deverá ser fixado aluguel provisório em audiência de conciliação, havendo pedido e com base nos elementos fornecidos por ambas as partes (art. 68, inciso II). Por fim, existe previsão do pedido de aluguéis provisórios em contestação à petição inicial de ação renovatória (art. 74, § 4º).

Ambas as pretensões, o despejo e a revisão dos aluguéis, estão imbuídas nos interesses confrontados no âmbito da ação renovatória. Por essa razão, em que pese não serem inerentes aos dispositivos acerca da renovação, devem ser observadas quando analisados pedidos a esse respeito em cognição sumária.

⁸⁷ STJ: Recurso Especial n. 1.971.600/RJ. Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022. Recurso Especial n. 1.990.552/RS. Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2022. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.730.922/RJ. Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021.

⁸⁸ RODRIGUES, 2021, p. 821: “As ações locatícias possuem regramento específico conferido pela própria Lei n. 8.245/1991 - que não afasta, todavia, a incidência das normas previstas no Código de Processo Civil em vigor. Essa premissa é de suma importância à compreensão das ferramentas processuais à disposição das partes, que vão muito além das questões procedimentais específicas das ações locatícias.”

No processo civil a tutela jurisdicional se divide em definitiva e provisória.

A tutela definitiva é obtida após a cognição exauriente, no qual ocorre o extenso debate e comprovação das alegações a respeito do objeto da ação. Este procedimento prolongado garante o devido processo legal, com segurança jurídica e direito ao contraditório.

A partir da cognição exauriente, é obtida a satisfação, que certifica ou efetiva o direito, ou a não satisfação, que assegura o direito por meio de tutela cautelar. Contudo, esse procedimento exige o tempo necessário para uma análise completa, razão pela qual pode gerar o perigo da demora (*periculum in mora*).

A fim de mitigar o ônus do tempo e garantir a efetividade jurisdicional, existe a tutela provisória. Nela é feita a cognição sumária, que resulta em decisão parcial, proferida sem a completa análise do mérito. Com isso, são redistribuídos os efeitos do tempo, antes reservado apenas ao demandante, em atenção ao princípio da igualdade.

A tutela provisória oferece os efeitos da tutela definitiva, contudo, o faz de forma precária. Isto é, está sujeita a revogação e modificação a qualquer momento do processo, verificada alteração do estado de fato ou de direito ou do estado de prova⁸⁹.

Ainda, a tutela provisória não é definitiva, porquanto não resulta de cognição exauriente, de modo que não forma coisa julgada. Assim, sua durabilidade além do trâmite processual está condicionada a confirmação em sentença.

Ademais, a natureza da tutela provisória é a mesma da tutela definitiva, porquanto apenas essa pode ser conferida provisoriamente. Assim, será satisfativa quando tiver como objetivo a antecipação provisória da satisfação do direito, produzindo os efeitos da tutela definitiva de modo precário, ou será cautelar quando seu objetivo for, não a satisfação, mas a preservação do direito, garantindo sua futura satisfação.

A tutela provisória será pedida de acordo com o que as justifica. Podendo ser fundamentada na urgência, caso em que o tempo necessário para a obtenção da tutela coloca em risco sua efetividade, ou fundamentada na evidência, caso em que o tempo necessário para a obtenção da tutela não deve ser suportado pela parte requerente, detentora do direito.

Por fim, o pedido de tutela provisória pode deflagrar o processo no qual será futuramente pedida a tutela definitiva, de forma antecedente, ou o pedido pode ser feito dentro do processo no

⁸⁹ DIDIER, 2021, p. 707.

qual se pede a tutela definitiva, tanto na primeira manifestação da parte, quanto em momento subsequente, de forma incidental.

A ação renovatória oferece situação tipicamente passível de tutela provisória antecipada de evidência, nos moldes do artigo 311 do Código de Processo Civil, na hipótese de “a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.” (art. 311, inciso IV, CPC).

Isso porque, o pedido de renovação, do locatário, ou retomada, do locador, bem como os pedidos referentes aos termos do contrato, são todas pretensões que visam à satisfação de um direito.

Ainda, os requisitos do direito de renovação (art. 51, Lei n. 8.245/91), bem como os elementos necessários à propositura da ação (art. 71, Lei n. 8.245/91), são preenchidos por meio de comprovação em prova documental, acostada à inicial. O mesmo ocorre com as hipóteses que desobrigam o locador da renovação (art. 52, Lei n. 8.245/91) e as matérias as quais está adstrita a contestação do locador (art. 72, Lei n. 8.245/91).

Em que pese o pedido de tutela provisória na ação renovatória se amolde à modalidade da tutela de evidência, não há impossibilidade no pedido de tutela com base na urgência (art. 300, CPC⁹⁰).

Para tanto, deverá ser comprovada a probabilidade do direito, facilmente demonstrada pela prova documental necessariamente acostada às peças principais. O pedido de urgência se justifica pela existência de perigo de dano, para o qual é dada a tutela satisfativa antecedente.

Vale destacar que a probabilidade do direito, quando comprovada a urgência da matéria, será, em regra, analisada sem o contraditório.

Conforme a normativa processual, a tutela provisória será concedida em decisão interlocutória, de efeitos imediatos, porquanto recorrida por meio de agravo de instrumento, recurso desprovido de efeito suspensivo (art. 1.015, inciso I, CPC)⁹¹.

⁹⁰ CPC. Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

⁹¹ CPC. Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I - tutelas provisórias; (...).

Assim, só haverá suspensão dos efeitos da decisão recorrida se “da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”, circunstância a ser verificada pelo relator do agravo de instrumento (art. 995, parágrafo único, CPC)⁹².

Na ação renovatória a contestação tem caráter de reconvenção. O locatário pugna pela renovação, com fixação de aluguel provisório. O locador requer a retomada, com despejo, e contrapõe os termos da renovação.

Essa dinâmica, por vezes, determina os pedidos de tutela provisória. Assim, os dois principais objetos de análise em cognição sumária são a antecipação da desocupação e dos aluguéis.

4.2.1. O aluguel provisório

A Lei do Inquilinato inovou, em relação ao Decreto n. 24.150 ao incluir expressamente a possibilidade de serem fixados aluguéis provisórios em ação renovatória (art. 72, § 4º, Lei n. 8.245/91), porquanto essa previsão, anteriormente, se limitava à ação revisional de aluguel.

A medida se justifica pela necessidade de adequação da relação locatícia às condições do mercado, a fim de não onerar excessivamente as partes. Visto que as relações de locação não residencial tendem à longa duração, por vezes, o aluguel está muito defasado à época da ação renovatória⁹³. Inclusive, a previsão do aluguel provisório foi incluída no dispositivo que aborda a defesa do locador (art. 72, § 4º, da Lei n. 8.245/91)⁹⁴. Isso porque, a especulação imobiliária tende a aumentar o preço dos imóveis e aluguéis, elevando a possibilidade de auferir renda do proprietário. Assim, o prejuízo de ordem econômica decorrente da desatualização do aluguel recai majoritariamente sobre o dono do imóvel.

⁹² CPC. Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso. Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

⁹³ SOUZA, 2017, p. 395.

⁹⁴ Lei n. 8.245/91. Art. 72. (...) § 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

Durante o trâmite da ação renovatória, não havendo razão para a desocupação, o locatário se manterá na posse do imóvel⁹⁵. Logo, durante esse período continuará pagando o aluguel ao locador, sendo o cerne da discussão a forma, o montante e a atualização.

Fator de destaque quanto à proposta de novo aluguel é que remete à pretensão originalmente contida na ação revisional de aluguel, também disciplinada na Lei do Inquilinato (arts. 68 a 70, da Lei n. 8.245/91). Quando almejada em ação renovatória a revisão do aluguel constante no contrato renovando, é possível emprestar algumas previsões da ação revisional àquele procedimento⁹⁶.

A inclusão da possibilidade de fixar aluguel provisório no procedimento da ação renovatória acompanha os demais elementos da atual legislação, voltados a equilibrar os direitos do locador com os do locatário, em atenção ao caráter não residencial da locação⁹⁷.

O montante do aluguel provisório, assim como da forma de pagamento, índice e periodicidade da atualização, pode ser pedido na inicial, pelo locatário, junto dos termos de renovação. Nesse caso, o valor do aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente - conforme as regras aplicadas à ação revisional (art. 68, inciso II, alínea “b”, Lei n. 8.245/91)⁹⁸.

Em oposição ao pedido do locatário ou em interesse próprio, o locador pode requerer a fixação provisória do aluguel, em contestação, no valor de até 80% do pedido em sua contraproposta (art. 72, § 4º, Lei n. 8.245/91)⁹⁹.

Importante destacar que os pedidos devem ser acompanhados por documentos hábeis a indicar um valor razoável, em harmonia com o mercado. O mais relevante para tanto é a perícia

⁹⁵ A fim prevenir pedido de desocupação, o locatário pode se adiantar e pedir a manutenção do contrato, a ser tutelada em urgência. (TJSC. Agravo de Instrumento n. 5032976-34.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. João Batista Góes Ulysséa, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 22-04-2021).

⁹⁶ SOUZA, 2017, p. 396.

⁹⁷ SOUZA, 2017, p. 396.

⁹⁸ A Lei nº 12.112/09 alterou o dispositivo para assim constar: “Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...) II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (...).

⁹⁹ Quando aborda o aluguel provisório em ação revisional, a Lei do Inquilinato assim dispõe: “Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...) a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;”

do imóvel por corretor de imóveis, mas podem ser oferecidos elementos comparativos, como anúncios de imóveis semelhantes e pesquisas de mercado.

A partir desses elementos, é possível ao juízo arbitrar um valor razoável. Não está à sua disposição, por outro lado, o deferimento ou não do pedido, uma vez que o recebimento de aluguel compatível com o mercado é direito líquido e certo do locador¹⁰⁰.

O pagamento será, em regra, feito pelo locatário diretamente ao locador. No entanto, é possível o depósito dos aluguéis em juízo, com o objetivo de melhor execução das diferenças ao final do conhecimento - conforme o disposto na ação de consignação de aluguel e acessórios da locação (art. 67, Lei n. 8.245/91).

O aluguel estipulado passará a vigorar a partir do primeiro mês do novo período, isto é, deve aguardar o fim do contrato renovando¹⁰¹.

Em razão de ser fixado a partir do juízo sumário, o aluguel provisório pode ser alterado a qualquer momento, bastando que haja mudança das circunstâncias. Assim, se no decorrer do processo for indicado valor diferente daquele em vigor, feita a perícia técnica do imóvel objeto da locação, por exemplo, o juízo pode alterar a decisão anterior para melhor adequar o valor.

Não há qualquer vedação, ainda, ao pedido de aluguel provisório em petição em meio ao trâmite processual¹⁰².

É perfeitamente possível que as partes, inicialmente, aceitem a extensão do valor de aluguel do contrato renovando ao novo período, mas, após perícia indicando valor distinto, tanto locatário quanto locador optem por pedir que seja este acatado. Podem, também, aguardar o final do contrato renovando, para, após esse período de no mínimo seis meses desde a inicial da ação renovatória, avaliar as condições de mercado. Nesse ponto, Sylvio Capanema de Souza discorre:

Como a fixação de aluguel provisório tem um nítido objetivo econômico de reduzir a defasagem entre o aluguel vigente e o mercado, não vemos por que negar o pedido do réu, ainda que formulado após a contestação, mas desde que não atrapalhe o normal desenvolvimento do feito. (...) Pode o réu alegar, por

¹⁰⁰ SOUZA, 2017, p. 387: “No nosso entendimento, uma vez pedido o aluguel provisório, e oferecidos os elementos de aferição do nível do mercado, não pode o juiz negar-se a fixá-lo, já que a discricionariedade que a lei lhe assegura é apenas quanto ao seu valor.”

¹⁰¹ RESTIFFE, 2009, p. 213: “Sobre o aluguel provisório - se na inicial não foi oferecido aluguel provisório, cabe ao locador, na contestação (art. 72, § 4º), pedir a fixação de até 80% do pedido, para vigorar só a partir do primeiro mês do novo período (Enunciado 29 do extinto 2º TACIVSP). Diz o Enunciado 29 do extinto 2º TACiVSP: ‘O aluguel provisório a ser arbitrado na ação renovatória deve ser contemporâneo ao início do contrato renovando, facultado ao locador pedir a sua fixação, oferecendo elementos hábeis à aferição do justo valor’.”

¹⁰² SOUZA, 2017, p. 398.

exemplo, que preferiu aguardar a prova pericial, para ter mais nítida visão do mercado. (...) É que a ação renovatória, como se sabe, deverá ser ajuizada no penúltimo semestre de vigência do contrato, sendo difícil, no momento da contestação, prever o comportamento do mercado, mais de seis meses depois, quando deverá entrar em vigor o aluguel provisório. Nada mais prudente, então, que o locador se reserve para reclamar o aluguel provisório mais próximo do término do prazo do contrato renovando, quando já transparente as condições atuais do mercado, evitando-se, assim, que ele logo se defase, tornando inócua a medida. (SOUZA, 2017, p. 388)

O mesmo se aplica ao pedido de alteração do aluguel provisório. Não é necessário que a parte insurgente interponha ação revisional em meio à ação renovatória. Logo que fixado o aluguel em decisão interlocutória, é cabível agravo de instrumento a ser julgado em instância superior. Posteriormente, é possível a alteração do aluguel se comprovada a alteração das condições, por meio de petição simples nos autos da ação renovatória¹⁰³.

O limite temporal do pedido é o fim da instrução ou o fim do novo período de locação. No primeiro caso, a sentença de mérito confirma ou não a tutela provisória ao estabelecer o valor definitivo do aluguel durante o período da renovação da locação, junto da declaração do direito de renovação. Já o segundo diz respeito à situação no qual o tempo de duração da ação renovatória supera o novo período de locação, fazendo com que tenha fim o interesse em antecipar direito a ele relacionado e, doravante, a tutela provisória.

Ao final da instrução, julgada procedente a renovação do contrato de locação por um novo período, será fixado o montante do aluguel definitivo - passível de alteração em julgamento de recurso de apelação. Esse valor não necessariamente será o mesmo dos aluguéis provisórios, porquanto a perícia técnica do imóvel pode ser posterior à decisão que determinou o valor provisório ou esse valor pode estar desatualizado, fato comum dada a natureza especulativa da locação¹⁰⁴.

Os aluguéis provisórios, em essência, são uma forma de equilibrar a relação locatícia, assegurando a correspondência dessa relação de cunho econômico com a realidade do mercado imobiliário. Para tanto, o mais adequado é o pedido de tutela provisória antecipada de evidência.

¹⁰³ SOUZA, 2017, p. 390: “Mas, em nossa opinião, a solução majoritária será, como sempre, a mais simples, cabendo ao autor pedir a redução, em petição fundamentada e instruída, que o juiz apreciará de plano, sem maiores formalidades, com o que se preserva o espírito da lei.”

¹⁰⁴ SCAVONE, 2015, p. 2.458.

4.2.2. A desocupação provisória

A retomada do imóvel é, em regra, a pretensão principal do locador em reconvenção na ação renovatória, como consequência da não renovação da locação. Assim, o objeto da ação de despejo, no que diz respeito à locação comercial, é englobado pela ação renovatória.

A Lei do Inquilinato prevê a concessão de “liminar” de desocupação do imóvel apenas no âmbito da ação de despejo (art. 59, § 1º, Lei n. 8.245/91).

A palavra “liminar” denota a qualidade de uma decisão concedida *in limine litis*, isto é, no início do processo, sem que tenha havido a citação ou oitiva da parte contrária¹⁰⁵.

Em que pese a redação não fazer menção expressa à modalidade da tutela provisória - em razão de ser anterior à consolidação do sistema de tutelas provisórias vigente - o entendimento majoritário é de que a referência seja à tutela de evidência, pois resulta de direito líquido e certo do locador retomar o imóvel¹⁰⁶.

Nesse caso o provimento do pedido de antecipação poderá ser anterior à manifestação da parte contrária, o locatário, novamente, em razão da não necessidade de apuração do direito¹⁰⁷.

Não obstante a previsão da tutela na Lei do Inquilinato, a aplicação das normas processuais de caráter geral aos procedimentos especiais atrai a possibilidade do pedido de despejo provisório por meio da tutela de urgência (art. 300, CPC).¹⁰⁸ Para tanto, o locador deve comprovar o perigo da mora e a probabilidade do direito atrelados ao pedido, não se limitando ao rol de possibilidades oferecido pela Lei.

Em ambos os casos a tutela provisória obtida terá caráter satisfativo, ao passo que busca antecipar os efeitos da pretensão de retomada. Essa característica não foi alterada pela nova divisão das tutelas provisórias, conforme pode ser observado no seguinte trecho:

¹⁰⁵ Conforme Didier (2021, p. 719), “decisão liminar deve ser entendida como aquela concedida *in limine litis*, isto é, no início do processo, sem que tenha havido ainda a citação ou a oitiva da parte contrária. Assim, tem-se por liminar um conceito tipicamente cronológico, caracterizado apenas por sua ocorrência em determinada fase do procedimento: o seu início. Liminar não é substantivo. Liminar é a qualidade daquilo que foi feito no início (*in limine*).”

¹⁰⁶ Luiz Fux explica (1996, p. 134): “nesses casos opera-se em prol do locador muito mais do que o *fumus boni iuris*, que autoriza a concessão de liminar nas ações cautelares, senão um direito evidente calcado em prova inequívoca autorizadora da tutela antecipada.”

¹⁰⁷ BOVINO, 2017.

¹⁰⁸ STJ. Recurso Especial 1.207.161/AL. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma, julgado em 08/02/2011: “O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei no 8.245/91, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida”

"Aqui, o que se faz é a antecipação provisória da medida satisfativa que se busca no próprio processo principal. A liminar, nestes casos, tem muito mais de execução provisória do que de medida cautelar. O legislador, por política de economia processual e de celeridade da tutela ao possível direito subjetivo do autor, concede-lhe *in limine litis* medida satisfativa que normalmente só deveria ocorrer após a sentença final." (PEREIRA et.al, 1992, p 135)

A desocupação provisória determinada antecipadamente em decisão interlocutória, da mesma forma que no despejo determinado por decisão após tutela exaustiva, exige a prestação de caução pelo locador¹⁰⁹.

Conforme a regra geral estabelecida no código processual: “para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer (...)” (art. 300, § 1º, CPC).

A concessão da liminar nessa hipótese exige a verificação da probabilidade do direito e o perigo de dano, requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil¹¹⁰.

Da mesma forma, a disposição do art. 59, § 1º, acerca da ação de despejo, exige a caução no valor de três meses de aluguel, para o provimento da liminar determinando a desocupação em quinze dias.

A ação renovatória comporta a satisfação antecipada da desocupação conforme esses dispositivos, pois, na omissão da Lei do Inquilinato sobre essa ferramenta, é utilizado o procedimento oferecido pelo Código de Processo Civil.

Ademais, a Lei do Inquilinato, bem como as alterações do texto legal promovidas pela Lei n. 12.112 de 2009, representa uma tentativa de equilibrar a relação da locação comercial, que no Decreto n. 24.150 de 1934 pendia em favor do locatário. Isso considerando que, nessa modalidade de locação, as partes se relacionam de forma, presumidamente, horizontal, em igualdade de forças e interesses.

Nesse sentido, a introdução do sistema de tutelas pelo novo Código de Processo Civil, oferece ferramentas úteis para satisfazer os direitos de ambas as partes, do locatário sobre o ponto comercial e do locador sobre o imóvel, antecipadamente.

¹⁰⁹ VENOSA, 2020, p. 389.

¹¹⁰ TJSC. Agravo de Instrumento n. 5056822-12.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Relator Desembargador Ricardo Fontes, Quinta Câmara de Direito Civil, julgado em 14/12/2022.

Importante destacar que essas medidas não existem para despir os contratantes de seus bens, ao passo que foram introduzidas possibilidades de reforma e recurso a todas essas decisões, provisórias ou não.

4.3. A EXECUÇÃO PROVISÓRIA DA SENTENÇA EM AÇÃO RENOVATÓRIA

A sentença de mérito proferida em uma ação renovatória possui seus efeitos determinados com base na renovação ou não do contrato de locação. De acordo com as disposições contidas na Lei do Inquilinato, ao final da fase de conhecimento, será cobrada a diferença dos aluguéis ou promovida a desocupação do imóvel.

O artigo 73 estabelece que, caso a locação seja renovada, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas no próprio processo judicial e deverão ser pagas integralmente de uma única vez¹¹¹.

Já o artigo 74 estipula que, caso a locação não seja renovada, o juiz responsável pela ação determinará a expedição de um mandado de despejo, no qual será estabelecido um prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, caso esse pedido tenha sido feito na contestação¹¹².

É importante ressaltar que os efeitos das decisões em uma ação renovatória são imediatos. Isso porque, o recurso delas interposto terá efeito exclusivamente devolutivo, de modo que, durante a apreciação do recurso, os efeitos da sentença não serão suspensos, nos termos do artigo 58, inciso V, da Lei n. 8.245/91.

A eficácia imediata das decisões nas ações locatícias está em consonância com a busca pela efetividade processual que norteia a Lei do Inquilinato:

A eficácia imediata das sentenças proferidas nas ações locatícias se coaduna com o propósito de efetividade processual que inspira os procedimentos dispostos na Lei n. 8.245/1991. (...) O mesmo propósito, inclusive, embasou o anteprojeto do novo Código de Processo Civil, que suprimira o efeito suspensivo automático do recurso de apelação. Embora a ideia se pautasse em sólidos fundamentos, não prevaleceu na versão final do Código, que manteve a

¹¹¹ Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

¹¹² Lei n. 8.245/91. Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

atribuição de efeito suspensivo automático ao recurso de apelação. (RODRIGUES, 2021, p. 825)

O cumprimento da sentença, conforme estabelecido no Código de Processo Civil, é a fase processual em que se efetiva o que foi determinado pela sentença. Essa etapa tem como objetivo garantir a satisfação do direito reconhecido pelo órgão jurisdicional, concretizando a prestação jurisdicional.

Em seu turno, o cumprimento provisório da sentença é a execução da decisão judicial sem que tenha transitado em julgado. Essa forma de cumprimento permite à parte vencedora adiantar a satisfação do seu direito, enquanto aguarda o julgamento do recurso e, doravante, a decisão judicial definitiva.

A execução antes do trânsito em julgado da decisão é uma forma de o vencedor da ação buscar a efetivação do direito, como compensação pelo provimento do pedido. Ainda, é uma forma de desestimular a interposição de recurso protelatório pela parte vencida¹¹³.

Resta analisar, com base nos possíveis resultados das sentenças, se seu efeito imediato se limita a isso, ou se caracteriza cumprimento provisório, nos termos do Código de Processo Civil.

4.3.1. A execução das diferenças

A diferença dos aluguéis provisórios e os fixados em sentença será executada nos autos da ação renovatória e paga de uma só vez¹¹⁴.

A diferença diz respeito à subtração do valor pago ao locador a partir do fim do contrato renovando - podendo ser o valor previsto no contrato renovando ou o valor fixado provisoriamente - do valor fixado definitivamente, em sentença.

O aluguel fixado em sentença tem efeito retroativo, de modo que as diferenças entre esse valor e aquele fixado provisoriamente, pago ao locador a partir do fim do contrato renovando, serão executadas com a devida correção monetária.

Ao analisar a matéria, em julgamento do Recurso Especial n. 1.929.806, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, o Superior Tribunal de Justiça assim consignou:

¹¹³ DIDIER, 2022, p. 516.

¹¹⁴ SOUZA, 2017, p. 401.

“A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos *ex tunc*, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo. Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original.”

(STJ, Recurso Especial n. 1.929.806/SP. Relatora Ministra Nancy Andriahi. Terceira Turma, julgado em 7/12/2021)

Assim, a diferença pode ser positiva, em favor do locador, quando o aluguel final é superior ao pago durante o trâmite da ação, ou negativa, em favor do locatário, quando o aluguel final foi inferior.

Na vigência do Decreto n. 24.150 não era possível a cobrança das diferenças nos autos da ação renovatória, a fim de que ela não se tornasse uma ação de cobrança. Por isso, alguns locadores optavam por aguardar a possibilidade de mover ação de despejo, com fundamento no não pagamento dos aluguéis, enquanto outros promoviam a execução da sentença como título judicial¹¹⁵.

A redação da atual legislação permitiu a execução das diferenças nos mesmo autos da ação renovatória. Não obstante, por não mencionar o momento da execução, tornou objeto de discussão a possibilidade de execução provisória das diferenças.

Por um lado, alguns doutrinadores entendem que, em que pese o aluguel fixado em sentença seja válido ao tempo de sua publicação, a execução das diferenças deve aguardar o trânsito em julgado. É o que defende o autor Sylvio Capanema de Souza:

“A execução das diferenças só terá início quando transitada em julgado a sentença. (...) Não há que se confundir, portanto, o início de vigência do novo aluguel, que se dá logo após prolatada a decisão de 1ª instância, e desde que já vencido o prazo do contrato renovando, com a execução das diferenças, que dependerá do trânsito em julgado da sentença.” (SOUZA, 2017, p. 394)

Esse ponto é fortalecido pela disposição da ação revisional, na Lei n. 8.245/91, a respeito do aluguel provisório:

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

¹¹⁵ SOUZA, 2017, p. 393.

Nesse caso, como destaca o autor, não está sendo negado o efeito imediato da sentença. Renovada a locação, os aluguéis dos meses seguintes à sentença deverão ser pagos em atenção aos termos nela dispostos.

Em sentido oposto, há o entendimento de que a execução das diferenças provisoriamente não foi vedada pelo legislador, sendo portanto, possível. Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa acrescenta:

“Não havendo fixação liminar, pode o interessado iniciar a execução provisória da sentença. Na ação renovatória, não existe a disposição presente na revisional, a qual determina que o novo aluguel só pode ser exigido com o trânsito em julgado. A natureza especulativa da locação autoriza essa escolha da lei.” (VENOSA, 2020, p. 484)

Ainda, segundo o autor, os aluguéis provisórios são incompatíveis com a execução provisória, porquanto estão submetidos à norma da ação revisional. Seria faculdade da parte, então, se lhe for mais conveniente o montante fixado em sentença, abdicar dos valores provisórios e executar o valor fixado em sentença, nos autos da renovatória, em uma só vez e antes do trânsito em julgado¹¹⁶.

Essa corrente coaduna com a norma geral processual, porquanto a diferença dos aluguéis é obrigação de pagar quantia certa, sobre a qual não foi interposto recurso de efeito suspensivo. Por essa perspectiva, seria possível o cumprimento provisório da sentença de procedência em ação renovatória (art. 520, CPC)¹¹⁷.

¹¹⁶ VENOSA. 2020, p. 483: “Havendo pedido de aluguel provisório, essa fixação torna incompatível a execução provisória dos aluguéis, enquanto pendente de recurso a sentença recebida somente no efeito devolutivo. Pode, no entanto, a parte desistir dos provisórios e pedir o aluguel fixado na sentença, em modalidade de execução provisória.

¹¹⁷ CPC. Art. 520. O cumprimento provisório da sentença impugnada por recurso desprovido de efeito suspensivo será realizado da mesma forma que o cumprimento definitivo, sujeitando-se ao seguinte regime: I - corre por iniciativa e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os danos que o executado haja sofrido; II - fica sem efeito, sobrevindo decisão que modifique ou anule a sentença objeto da execução, restituindo-se as partes ao estado anterior e liquidando-se eventuais prejuízos nos mesmos autos; III - se a sentença objeto de cumprimento provisório for modificada ou anulada apenas em parte, somente nesta ficará sem efeito a execução; IV - o levantamento de depósito em dinheiro e a prática de atos que importem transferência de posse ou alienação de propriedade ou de outro direito real, ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução suficiente e idônea, arbitrada de plano pelo juiz e prestada nos próprios autos. § 1º No cumprimento provisório da sentença, o executado poderá apresentar impugnação, se quiser, nos termos do art. 525. § 2º A multa e os honorários a que se refere o § 1º do art. 523 são devidos no cumprimento provisório de sentença condenatória ao pagamento de quantia certa. § 3º Se o executado comparecer tempestivamente e depositar o valor, com a finalidade de isentar-se da multa, o ato não será havido como incompatível com o recurso por ele interposto. § 4º A restituição ao estado anterior a que se refere o inciso II não implica o desfazimento da transferência de posse ou da alienação de propriedade ou de outro direito real eventualmente já realizada, ressalvado, sempre, o direito à reparação dos prejuízos causados ao executado. § 5º Ao cumprimento provisório de sentença que reconheça obrigação de fazer, de não fazer ou de dar coisa aplica-se, no que couber, o disposto neste Capítulo.

No ponto, em que pese o Superior Tribunal de Justiça não tenha explicitamente negado a possibilidade da execução provisória, os julgados a respeito da execução das diferenças tem adotado como termo inicial da mora “(a) ou a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (*mora ex re*) (b) ou a data da intimação do devedor - prevista no art. 523 do CPC/2015 - para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença (*mora ex persona*).”¹¹⁸.

Indiretamente, esse entendimento afasta a possibilidade da execução provisória, uma vez que presume que ao tempo da exigência da diferença de aluguéis a sentença que fixou os aluguéis definitivos já transitou em julgado.

Ante o exposto, não há solução doutrinária clara para a divergência a respeito do momento da execução da diferença dos aluguéis. No entanto, a execução provisória das diferenças dos aluguéis não é aceita pela jurisprudência.

Na prática não há prejuízo significativo na execução após trânsito em julgado, ao passo que, até então, não há risco de prescrição do direito de cobrança¹¹⁹.

Igualmente importante à compreensão da execução do aluguel, é a existência de diferenças no caso do indeferimento do pedido renovatório. Isso porque, a princípio, a não renovação afasta a fixação de aluguel definitivo. Como explica Paulo Sérgio Restiffe (2009), uma vez que “a execução de diferenças é nos próprios autos (art. 73), e devem ser pagas de uma só vez. O texto legal é claro. Se não renovada a locação, não há falar em ‘diferenças’”¹²⁰.

Não obstante, como frequentemente acontece no direito, a prática exige solução nem sempre prevista em lei.

Considerando o período de 30 dias, a partir da notificação, para o locatário desocupar voluntariamente o imóvel, existirá aproximadamente um mês durante o qual o locatário estará no imóvel após o indeferimento da renovação. Deve ser fixado, então, o aluguel devido até a desocupação, mediante pedido expresso do locador, impedindo enriquecimento ilícito.

Quando for negada a renovação, deve ser fixado o aluguel devido até a desocupação, algo que se simplifica com a redução de prazo do artigo. O locador tem direito a receber, até a desocupação, e com os acréscimos

¹¹⁸ STJ. Recurso Especial n. 1.929.806/SP. Relatora Ministra Nancy Andriahi. Terceira Turma, julgado em 7/12/2021.

¹¹⁹ STJ. Agravo Regimental no Agravo n. 1.017.282/RJ. Relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura. Sexta Turma, julgado em 15/2/2011.

¹²⁰ RESTIFFE, 2009, p. 213.

permitidos, o aluguel fixado na perícia, impedindo-se o enriquecimento ilícito (RT 429/232, 489/249, 508/241, 513/254, 584/180). Deve, no entanto, haver pedido expresso nesse sentido, na contestação. (VENOSA, 2020, p. 486)

É possível, ainda, que o locatário tenha pago o aluguel provisório durante o curso da ação renovatória e, apenas ao final, tenha ocorrido o julgamento de improcedência com determinação da desocupação. Nesse caso, poderá ser do interesse das partes, havendo discrepância entre o valor pedido e o aluguel provisório concedido, que sejam fixados aluguéis definitivos, possibilitando a execução das diferenças.

Essa possibilidade foi contemplada pelo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar pedido relativo ao “período da graça” (permanência no imóvel após indeferimento da renovação), no Recurso Especial n. n. 862.638, que assim consignou: “Vencido na ação renovatória, o locatário deverá pagar, a partir do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia, para a hipótese de renovação.”¹²¹.

Dessa forma, o indeferimento do pedido não necessariamente implica na não fixação de aluguéis provisórios, porquanto, a depender do caso concreto, pode ser necessária a tutela do direito de uma das partes a não empobrecer injustamente.

4.3.2. A execução do despejo

A sentença de improcedência da ação renovatória poderá acompanhar a expedição de mandado de despejo. A execução provisória da desocupação está implícita na Lei do Inquilinato.

Ocorre que, na antiga redação do artigo 74, da Lei n. 8.245/91¹²², a desocupação voluntária do imóvel deveria ocorrer em um prazo de seis meses após o trânsito em julgado da sentença. Esse extenso lapso temporal tornava quase irrelevante a previsão de não suspensão da sentença¹²³.

Contudo, a alteração da redação desse artigo pela Lei nº 12.112, de 2009, tornou relevante o efeito meramente devolutivo dos recursos em ação renovatória, ao permitir a expedição do mandado de despejo com prazo de 30 dias, não sendo renovada a locação e havendo pedido na contestação.

¹²¹ STJ. Recurso Especial n. 862.638/RJ. Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima. Quinta Turma, julgado em 1/4/2008.

¹²² A redação anterior do artigo assim dizia: “Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação”.

¹²³ SCAVONE, 2015, p. 2.475.

A nova redação assim dispõe:

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

Isto é, o prazo foi reduzido e foi afastada a exigência de trânsito em julgado da sentença, de modo que a sentença poderá ser executada provisoriamente, logo após publicação¹²⁴.

Sobre os efeitos da mudança, Humberto Theodoro Júnior discorre:

“(…) com isso, desestimulou-se, por completo, a chicana que transformava o recurso num expediente fácil de impedir por longo tempo a retomada do imóvel locado, mesmo quando evidente se mostrava a completa ausência de fundamento sério na apelação” (THEODORO JUNIOR, 2016. p. 761)

Cabe consignar que a alteração não foi bem recebida por todos, recebendo críticas quanto ao elemento de direito empresarial, como destaca Sylvio Capanema de Souza:

Alega-se, para combater a nova redação, que se fragilizou, perigosamente, o fundo de comércio, contrariando toda a tradição legislativa brasileira, desde o advento do Decreto-Lei no 24150/34, conhecido como Lei de Luvas.

Aos críticos do novo texto parece verdadeira temeridade expor o fundo de comércio a tão sério risco, quando ainda não se tem certeza que não será renovada a locação.

Considerando que não há como fazer retornar a freguesia, depois que o locatário é despejado, seria mais prudente manter a antiga redação, em que pese os inconvenientes já antes referidos. (SOUZA, 2017, pp. 296-297)

Não fosse o recebimento heterogêneo da nova redação, o dispositivo é objeto de divergência doutrinária no que tange a caracterização de execução provisória.

Contrário ao entendimento majoritário, o autor Sílvio de Salvo Venosa se opõe à execução provisória do despejo:

O termo inicial para a desocupação é o do trânsito em julgado da sentença. Não se admite aqui execução provisória do despejo, pois a disposição tem cunho especial. A execução desse despejo, por outro lado, independe da execução dos consectários da sucumbência. (VENOSA, 2020, p. 485)

¹²⁴ SOUZA, 2017, p. 369.

Ao abordar o assunto, Sylvio Capanema de Souza, ainda que em tom crítico às consequências do instituto, reconheceu se tratar de previsão de execução provisória do despejo:

Uma das mais importantes consequências práticas da mudança do texto do artigo 74 é que será possível, agora, proceder-se à execução provisória da sentença, o que antes era absolutamente vedado.

Isso pode importar em grave prejuízo para o locatário, como já se viu, o que torna mais vulnerável o seu fundo de comércio.

O procedimento a se adotar para se fazer a execução provisória é o mesmo previsto no artigo 64, sendo necessário prestar caução, a ser arbitrada pelo Juízo entre seis meses, no mínimo, e doze, no máximo, do valor do aluguel vigente à época da prestação da garantia. (SOUZA, 2017, p. 397)

No mesmo sentido, a execução provisória já se tornou parte da prática jurídica.

Ao abordar esse tema, o Superior Tribunal de Justiça afastou a necessidade do trânsito em julgado para a execução do despejo:

Na ação renovatória, é possível a execução provisória do julgado, com a determinação de expedição do mandado de despejo para a desocupação do imóvel locado e mediante caução prestada pelo locador, não sendo necessário que se aguarde o trânsito em julgado da sentença. Art. 74 da Lei n. 8.245/91. (STJ, Recurso Especial n. 1.290.933/SP. Relator Ministro João Otávio de Noronha. Terceira Turma, julgado em 17/3/2015)

A execução da sentença que determinou o despejo é, portanto, imediata.

A expedição do mandado de despejo será possível se a desocupação foi pedida em contestação, uma vez que não ocorre automaticamente após o indeferimento da renovação¹²⁵. Na ausência deste pedido, deverá ser proposta ação de despejo.

Ao locatário será oferecido o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do imóvel. Esse prazo inicia com a intimação pessoal do locatário, como consignou o Tribunal Superior:

1- A lei que altera o prazo de desocupação do imóvel, isto é, de cumprimento de sentença de processo judicial não rege relações de direito material entre as partes, mas de direito processual.

2- Assim, o prazo nela fixado é processual, para a desocupação, devido a sentença, ato processual, pena de expedição de mandado de despejo, peça processual. Impossível entrever relação de direito material, marcada por atos processuais por todos os lados e neles comprimida - exatamente por se tratar, também, de matéria processual.

¹²⁵ SCAVONE, 2017, p. 267: “Importante ressaltar, nestes termos, que a execução provisória não é automática na hipótese de improcedência da ação renovatória com a decretação do despejo do locatário.”

3- No caso, a nova regência legal processual relativa ao prazo de desocupação fulminou o prazo que constou, sob a lei anterior, da parte final da sentença, isto é, a nova lei substituiu, "*ope legis*", como é lícito à lei realizar, sem necessidade, mesmo, de que o Juízo o declarasse, o momento do início do prazo (trânsito em julgado) e a quantidade do prazo (seis meses), por novo momento (prolação da sentença) e novo prazo (trinta dias).

4- Necessária a intimação pessoal da locatária, por meio de mandado de despejo, com o prazo de 30 (trinta) dias (Lei 8.245/91, art. 74, com a redação da Lei 12.112/2009) para a desocupação do imóvel na execução provisória.

(STJ, Recurso Especial n. 1.307.530/SP. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Sidnei Beneti. Terceira Turma, julgado em 11/12/2012)

Ademais, a execução provisória do despejo está condicionada à prestação de caução, no valor de seis a doze meses de aluguel. A disposição pertence ao artigo 64 da Lei do Inquilinato, acerca da execução provisória da sentença que determinou a desocupação em ação de despejo:

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Nos mesmos termos, a caução pode ser real ou fidejussória:

Percebe-se que, agora, com exceção da necessidade do pedido expresso, a execução provisória do despejo se amolda perfeitamente ao sistema geral de prestação de cauções insculpido no art. 64, que exige valor não inferior a seis meses e nem superior a doze meses de aluguel, admitindo-se a modalidade real ou fidejussória, a critério do locador. Resta saber se é possível ou não admitir a caução real ou fidejussória também na hipótese de execução provisória do despejo em razão da improcedência da ação renovatória. A resposta positiva se impõe. Não há motivo para, quanto à modalidade de garantia, deixar de aplicar o teor do § 1º do art. 64, segundo o qual a caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória. (SCAVONE, 2015, p. 2476)

A disposição acerca da caução encontra amparo no Código de Processo Civil, que, de modo mais genérico que o previsto na Lei especial, diz que a prática de atos “dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução suficiente e idônea, arbitrada de plano pelo juiz e prestada nos próprios autos.” (art. 520, inciso IV, CPC).

Reformada a decisão que deu provimento ao pedido de desocupação executado provisoriamente, o valor da caução reverterá em favor do locatário, adquirindo caráter indenizatório mínimo. Tal medida não obsta a apuração das reais perdas e danos, podendo ser requerida a indenização suplementar à caução em ação própria, mediante a devida comprovação de eventual desvalorização do fundo empresarial, lucros cessantes, despesas com mudança, entre outros prejuízos.

Em resumo, o locatário desalojado por execução provisória terá que pleitear perdas e danos suplementares à caução (desvalorização do fundo de comércio, lucros cessantes, despesas com mudança e outros prejuízos que provar) em ação autônoma, caso seja dado provimento à apelação ou seja revertida a decisão de qualquer maneira no âmbito de recursos ao Tribunal de segundo grau ou recursos aos Tribunais Superiores. (SCAVONE, 2015, p. 2477)

A execução provisória do despejo após a não renovação foi introduzida à Lei do Inquilinato após sua vigência. A mudança foi recebida com opiniões mistas, em razão do caráter menos protetivo do fundo empresarial, e gerou divergências doutrinárias entre alguns dos principais autores do direito imobiliário. Já a jurisprudência rapidamente aceitou a possibilidade da execução provisória do despejo.

4.4. A PROPOSITURA DE AÇÕES RENOVATÓRIAS SUCESSIVAS OU CONCOMITANTES

O direito à renovação decorre da propriedade do locatário sobre o ponto comercial instalado no imóvel do locador. A ação renovatória é, então, o meio judicial pela qual o locatário fará a renovação do contrato de locação, recebendo o direito de permanecer no imóvel por um novo período de cinco anos.

Nesse sentido, a limitação ao período de renovação não implica no encerramento do direito em si, mas na obrigatoriedade da nova litigância. Essa medida faz com que a cada período de cinco anos seja revisto o valor do aluguel, o indexador e a periodicidade da atualização previstos no contrato, bem como, seja oportunizada ao locador a apresentação de causas de afastamento da obrigatoriedade da renovação.

Em que pese o direito à renovação não seja ilimitado, ele se refere ao direito do locatário sobre seu fundo de comércio, um sobrevalor fruto de investimentos de capital, trabalho e tempo, que não se extingue após esses cinco anos pelo qual o contrato foi renovado.

Desta forma, é possível a propositura de ações renovatórias sucessivas¹²⁶.

Nas pretensões relacionadas ao transcorrer do tempo - caso da ação renovatória, na qual o direito discutido está diretamente relacionado à duração de um contrato de locação - a formação da coisa julgada merece especial atenção.

A coisa julgada incide sobre a causa de pedir, de modo que abrange o fato e o efeito jurídico a ele atribuído. Nesse sentido, a ofensa à coisa julgada decorre da reprodução, na nova ação, do exato pedido sobre a qual foi prolatada a sentença na primeira ação.

No caso da ação renovatória, o pedido da ação subsequente terá como causa de pedir a renovação do contrato em vigor por um novo prazo, expressamente requerido. Logo, como dá sequência à primeira, a segunda ação renovatória, da mesma forma que as que a seguirem, terá como objetivo um prazo de cinco anos iniciado no mês seguinte ao fim do primeiro interregno - um período distinto do anterior.

Em conclusão, cada sentença em ação renovatória transita em julgado e produz coisa julgada, todavia tem sua eficácia limitada pela passagem do tempo. Daí a possibilidade de ações sucessivas¹²⁷.

Seguindo esse raciocínio, os efeitos da decisão provisória proferida na primeira ação renovatória se estendem exclusivamente ao período de duração da relação contratual discutida no bojo da ação a qual diz respeito. Portanto, a existência de tutela provisória em ação renovatória anterior não terá qualquer efeito sobre a nova ação.

Importante notar que a propositura de ações renovatórias sucessivas não altera o prazo decadencial. A decadência do direito de renovação se opera entre um ano e seis meses do fim do contrato vigente, de modo que a ação necessariamente será proposta durante um período previamente determinado. Assim, inicialmente, esse período será o estipulado pelas partes, de no mínimo cinco anos.

Não obstante, após a ação renovatória, o contrato vigente será aquele constituído em sentença renovatória da locação. Seu prazo será de cinco anos, com data de início e fim expressamente definida no dispositivo.

¹²⁶ SOUZA, 2017, p. 371.

¹²⁷ Nas palavras de Adroaldo Furtado Fabrício (p. 22), “as sentenças proferidas nas ações de alimentos, como quaisquer outras, referentes ou não a relações jurídicas continuativas, transitam em julgado e fazem coisa julgada material, ainda que igualmente como quaisquer outras possam ter a sua eficácia limitada no tempo, quando fatos supervenientes alterem os dados da equação jurídica nelas traduzida.”

É necessária a definição expressa do período de duração do contrato, porquanto a prolação da sentença não é o marco inicial do contrato, mas sim uma declaração do direito de renovação. Já os efeitos constitutivos de novo período de locação, consubstanciados no novo contrato, possuem efeitos retroativos à sua data de início. Assim, quando é prolatada sentença de procedência da renovação, o contrato nela constituído, na prática, já está em vigor.

Ainda considerando a decadência, é possível que, com a demora na tramitação da ação, em razão da mora judicial ou mesmo graças às possibilidades de discussão e diligências na ação renovatória, ocorra a prolação da sentença após transcorrer os cinco anos de renovação. Nesse caso, a pretensão renovatória presente já teria sido usufruída à época da prolação da sentença. Da mesma forma, a possibilidade de renovação subsequente já teria decaído. É imperativa, assim, a atenção do locatário durante a tramitação da ação renovatória: é irrelevante ao direito de renovação futuro a existência de ação renovatória em trâmite.

Para que haja a proteção do ponto comercial, o locatário deve propor a nova ação renovatória em prazo hábil.

Portanto, considerando o interregno de seis meses a um ano do final do período de locação, prazo decadência da renovação, assim como a duração de cinco anos da renovação judicial, é possível concluir que, após quatro anos desde o fim do contrato renovando, durante os quais tramitou ação renovatória, é iniciado um novo prazo de um ano a seis meses para o locatário propor uma nova ação renovatória, visando um novo período de cinco anos.

Em resumo, a explicação oferecido por Sylvio Capanema de Souza:

Se a ação renovatória se estende, por prazo superior a quatro anos, em razão de incidentes processuais, ou do próprio assoberbamento do Judiciário, caberá ao locatário ajuizar uma outra ação, sendo irrelevante que a anterior ainda não se tenha encerrado. O prazo decadencial é o mesmo, e terá de ser respeitado, sob pena de perder o locatário o seu direito à renovação. (SOUZA, 2013, p. 362)

É possível, portanto, a existência de duas ações renovatórias concomitantes.¹²⁸

A primeira ação renovatória terá o objetivo de renovar o contrato de locação formulado pelas partes, como estrita manifestação de suas vontades, por um período de cinco anos.

¹²⁸ RESTIFFE, p. 215: “O curso da ação renovatória não impede o exercício da ação revisional; nem impede ou prejudica o exercício de outra renovatória, se no curso da primeira decorrer tempo de duração processual que autorize pedido formal, sob pena de extinção do direito e decadência (§ 5º do art. 51).”

Por sua vez, a segunda ação renovatória terá como objetivo a renovação de contrato presumido, em razão da permanência do locatário no imóvel, pagando aluguéis, durante o curso da ação. Tal relação jurídica é estabelecida pelo recebimento da ação renovatória inicial.

A primeira ação renovatória foi proposta entre um ano e seis meses antes da finalização do contrato de locação em curso. Com o final desse contrato em curso, havendo decisão nos autos ou não, iniciará um novo prazo de locação, não superior a cinco anos.

Assim, ao final de aproximadamente quatro anos, o locatário poderá propor a segunda ação renovatória, respeitando o mesmo período de um ano a seis meses de antecedência.

Não se pode olvidar o vínculo entre as ações.

Se a primeira ação estiver pendente de julgamento em primeiro grau, os processos serão conexos. Já se a primeira ação estiver em análise em instância superior, não haverá conexão, no entanto é recomendada a suspensão da segunda ação se o direito de renovação estiver em discussão no recurso.

Também não haverá conexão, se a primeira ação já foi julgada em 1º grau, estando pendente de recurso, nas instâncias superiores. Poder-se-á arguir a conexão, se a primeira ação ainda tramita no 1º grau, hipótese em que será possível a reunião dos processos e aproveitar a prova. Algumas decisões determinam que a 2ª ação fique suspensa para evitar sentenças contraditórias, quando, por exemplo, na primeira demanda o locador tiver oferecido pretensão de retomada. (SOUZA, 2017, p. 371)

Isso porque, evidente que se a primeira ação for julgada improcedente não há falar em direito de renovação subsequente.

De qualquer forma, em atenção à economia processual, é conveniente, para partes e juízo, que as perícias e documentos acostados aos autos da primeira ação sejam aproveitados na segunda¹²⁹.

Nesse sentido, no mesmo julgamento mencionado no capítulo anterior, quando abordado o prazo de renovação do contrato, o acórdão proferido no Recurso Especial n. 1.323.410, a relatora Ministra Nancy Andrighi¹³⁰ abordou a relação entre o tempo de tramitação da ação e o prazo da renovação.

¹²⁹ VENOSA. 2020, p. 313: “Ocorre com frequência, em razão da morosidade dos processos, que, estando em andamento uma ação renovatória, já se atinja o prazo de propositura de outra. É aconselhável que a segunda ação seja distribuída por dependência, porque poderá haver economia processual, ao menos com a perícia.”

¹³⁰ STJ. Recurso Especial n. 1323410/MG. Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 07/11/2013.

Na insurgência os locatários pediram que o prazo da renovação englobasse a duração da ação. Os recorrentes explicaram que, havendo diversos recursos, a renovação se estenderia durante todo o trâmite da ação, até o trânsito em julgado, sem a necessidade de propor uma nova ação.

A tese foi expressamente rechaçada pela Ministra, que estabeleceu não ser uma prerrogativa do juízo realizar renovação da locação por período que exige ação própria. Destacou, ainda, que o prazo para a propositura da ação é decadencial, doravante, não admite interrupção ou suspensão.

Conclui, então, ser necessária a propositura de outra ação renovatória, se no curso do processo se completar um interregno de cinco anos, cuja distribuição deve ser feita por dependência, a fim de aproveitar os atos processuais:

Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia.
(STJ. Recurso Especial n. 1323410/MG. Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 07/11/2013)

Desde então, este entendimento vem sendo aplicado pelo Superior Tribunal de Justiça¹³¹.

Evidente, assim, o alinhamento do Tribunal Superior com o entendimento doutrinário acerca da matéria.

Cabe destacar, que não há litispendência entre as ações concomitantes, uma vez que, da mesma forma que ocorre quanto à coisa julgada, a tríplice identidade - partes, objeto e causa de pedir - não se completa, em razão de cada pedido se referir a períodos temporais distintos.

Em resumo, a demora no trâmite da ação renovatória pode acarretar na prolação da sentença renovatória em meio a vigência do novo período contratual de locação ou, até mesmo, após seu fim. Assim, considerando o prazo decadencial da ação renovatória, é possível a propositura de ações renovatórias sucessivas e concomitantes, de modo a manter a posse do locatário sobre o imóvel por novo período e, ao mesmo tempo, respeitar o caráter especulativo da locação.

¹³¹ STJ. Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.800.732/SP. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/10/2022.

5. CONCLUSÃO

Esse trabalho discorreu brevemente sobre o estabelecimento comercial, destacando o sobrevalor, consistente no fundo empresarial, como propriedade do empresário. Foi explicada a característica de bem imaterial do ponto comercial, parte do estabelecimento ligada ao local onde o empresário desenvolve sua atividade de finalidade lucrativa.

A partir da compreensão destes temas de direito comercial, explorou o surgimento do instituto da ação renovatória, como forma de proteção da propriedade do empresário sobre o ponto comercial instalado em imóvel locado.

Em seguida, foram elencados os requisitos materiais do direito de renovação, com destaque para alguns elementos sujeitos à discussão. Foi dirimido o peculiar prazo decadencial da ação renovatória, assim como os demais critérios exigidos em lei para o pedido de tutela jurisdicional sobre o contrato de locação pelo locatário.

Em atenção a característica reconvenicional da contestação, foram abordadas as possíveis matérias de defesa do locador. Por fim, a sentença em ação renovatória foi analisada a partir da possibilidade de rejeição da inicial e extinção do processo, deferimento e indeferimento do pedido de renovação, bem como suas consequências.

Finalizados os capítulos de contextualização e exposição da norma, foram examinados alguns aspectos controvertidos da ação renovatória.

Inicialmente foi abordado o prazo da renovação, elemento material, cuja previsão oferece interpretações discrepantes. A partir do confronto de posições doutrinárias, à luz da jurisprudência, o trabalho adotou o posicionamento majoritário, segundo o qual a renovação deve ser feita por um prazo de cinco anos, independentemente da duração do contrato renovando.

Em seguida, adentrando o aspecto procedimental, passou a discorrer sobre a aplicação das tutelas provisórias à ação renovatória. Recebeu especial atenção o sistema de tutelas contido no Código de Processo Civil, mas também as disposições da Lei do Inquilinato, sejam elas sobre a ação renovatória ou sobre as demais ações locatícias, foram necessárias à exploração das hipóteses. Os principais objetos dos pedidos de satisfação antecipada são a fixação de aluguel a ser pago provisoriamente, durante o trâmite da ação, e a determinação da desocupação provisória do imóvel.

Concluiu, então, que o aluguel provisório será fixado após a manifestação de ambas as partes e começará a ser pago logo que finalizado o contrato renovando. Como disposição de tutela precária, ele pode ser alterado durante o trâmite da ação renovatória. Já a desocupação antecipada poderá ser determinada sem a manifestação do locatário, mediante o pagamento de caução pelo locador. Em que pese a disposição acerca da desocupação antecipada seja majoritariamente interpretada como possibilidade de tutela de evidência, o pedido pode ser feito na modalidade da tutela de urgência desde que contenha os requisitos para tanto.

Em seguida, foram analisadas as divergências doutrinárias em torno da execução provisória da sentença em ação renovatória. Para a compreensão da matéria foi necessária, novamente, a consulta às disposições do Código de Processo Civil e às disposições nas demais ações locatícias.

A diferença dos aluguéis, concluiu, existirá sempre que o valor definitivo for distinto do valor pago pelo locatário no período entre o fim do contrato renovando e o trânsito em julgado da sentença. Já a execução provisória dessa diferença aparenta ser possibilidade contemplada por grupo minoritário da doutrina e não utilizada na prática jurídica.

A execução provisória do despejo, como observou, decorre de modificação da legislação que tem sido alvo de críticas. No entanto, é amplamente aplicada e tem seu procedimento claramente delimitado.

O último aspecto controvertido foi a possibilidade da propositura de ações renovatórias sucessivas. Considerando o prazo decadencial da ação, concluiu que assim que finalizado o contrato renovando, durante o trâmite da primeira ação renovatória, é iniciado o prazo de renovação de cinco anos. Assim, após quatro anos de vigência desse contrato, com efetiva posse do locatário sobre o imóvel, pode ser proposta nova ação renovatória. Tal medida não depende da prolação de sentença na primeira ação renovatória, o que possibilita a existência de ações concomitantes, abordando a renovação do mesmo imóvel, entre as mesmas partes, mas por períodos subsequentes.

Essencialmente, a ação renovatória é parte das ação de locação, procedimentos especiais voltados à tutela jurisdicional eficiente das relações do inquilinato. Ainda que a atual Lei cumpra sua finalidade, existem aspectos controvertidos passíveis de serem dirimidos pela produção de interpretação doutrinária.

6. REFERÊNCIAS

AMORIM, José Roberto Neves. Revisional e Renovatória de Locação. CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coord.). **Locações aspectos relevantes**: aplicação do Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2004.

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. Locação comercial: soluções práticas. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2011.

BARBI, Celso Agrícola. Ação de consignação em pagamento e renovatória na nova lei de inquilinato. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 1992.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à lei do inquilinato**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BDINE JR. Hamid Charaf. Artigos 71 a 75. In: BUSHATSKY, Jaques; ELIAS FILHO, Rubens Carmos (Coord.). **Locação ponto a ponto**: comentários à Lei n. 8.245/91. São Paulo: Instituto dos Advogados de São Paulo, 2020.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.800.732/SP. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/10/2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.971.600/RJ. Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.990.552/RS. Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.929.806/SP. Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.730.922/RJ. Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.038.290/MG. Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 25/04/2017.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.290.933/SP. Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 17/3/2015, DJe de 24/4/2015.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1323410/MG. Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 07/11/2013.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.307.530/SP. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 11/12/2012.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo n. 1.017.282/RJ. Relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 15/2/2011.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.207.161/AL. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 08/02/2011.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 862.638/RJ. Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 1/4/2008.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Agravo de Instrumento n. 5056822-12.2022.8.24.0000. Relator Desembargador Ricardo Fontes, Quinta Câmara de Direito Civil, julgado em 14/12/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Agravo de Instrumento n. 5032976-34.2020.8.24.0000. Relator Desembargador João Batista Góes Ulysséa, Segunda Câmara de Direito Civil, julgado em 22/04/2021.

BUZAID, Alfredo. **Da ação renovatória**. V. 1 e 2. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de direito comercial: direito de empresa**. V. 1. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

CORREIA, António Ferrer. **Lições de Direito Comercial** (reprint da edição de 1973). Lisboa: Lex, 1994.

COSTA, Gilberto Azevedo de Moraes. Estabilização da Tutela Antecipada. **Revista de Processo**, São Paulo, vol. 332, p. 111 - 141, out./2022.

DE LUCCA, Newton; DOMINGUES, Alessandra de Azevedo. Tipos societários. **Análise crítica da evolução do instituto do estabelecimento empresarial**. Maria Eugênia Reis Finkelstein e José Marcelo Martins Proença (coord.). São Paulo: Saraiva, 2010.

DE PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico**. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil**. V. 2. 16. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil**. V. 5. 12. ed. Salvador: Juspodivm, 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18.10.1991. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Artigos 51 e 52. In: BUSHATSKY, Jaques; ELIAS FILHO, Rubens Carmos (Coord.). **Locação ponto a ponto**: comentários à Lei n. 8.245/91. São Paulo: Instituto dos Advogados de São Paulo, 2020.

FABRÍCIO, Aroaldo Furtado. A coisa julgada nas ações de alimentos. **Revista de Processo**, São Paulo, vol. 16, p. 9 - 27, jun./1991.

FAZZIO JÚNIOR, Waldo. **Manual de direito comercial**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

FERRARI, Giorgio. Vocabolo azienda (diritto privato). **Enciclopedia del diritto**, vol. IV, Milano: Giuffrè, 1959.

FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske. Ação Renovatória e ação revisional de aluguel. 4. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 1987.

FRANCO, Vera Helena de Mello. Manual de direito comercial. 2. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2004.

FUX, Luiz. **Locações, processo e procedimentos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008.

FUX, Luiz. **Tutela antecipada e locações**: os fundamentos da antecipação da tutela e sua aplicação na relação locatícia. 2. ed. Rio de Janeiro: Destaque, 1996.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca. Ação de despejo. In: SILVA, Márcio Henrique Mendes da. (Coord.). **Manual dos procedimentos especiais cíveis de legislação extravagante**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Locação de Imóveis Urbanos. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). Curso de direito imobiliário. 1. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2021. pp. 669-706.

MAIA NETO, Francisco. Perícias nas ações renovatórias em shopping centers. In: ABELHA, André (Coord.). **Estudos de direito imobiliário**: homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: IBRADIM, 2020. pp. 65-73.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. In: MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel (Coords.). Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 294 ao 333. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2018.

MAZZOLA, Marcelo. As incursões do novo CPC na lei de locações. **Revista de Processo**, São Paulo, v. 263, p. 287-312, jan./2017.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito predial**. V. 5. Rio de Janeiro: José Konfino, 1947/1953.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. Ainda e sempre a coisa julgada. In: WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. (Coords.). **Coleção doutrinas essenciais: processo civil**. V. 6. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Distrito de contrato de locação: soluções práticas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2022.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 10. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 1998.

PEDROTTI, Irineu; PEDROTTI, William. **Comentários à lei de locação: lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. São Paulo: Método, 2005.

PANTOJA, Fernanda Medina; MARÇAL, Felipe Barreto. Tutela de evidência recursal. **Revista de Processo**, São Paulo, v. 324, p. 163-181, fev./2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva; TEPEDINO, Gustavo; TEPEDINO, Maria Celina Bodin de Moraes; BITTAR FILHO, Carlos Alberto; FERNANDES, Milton; THEODORO JÚNIOR, Humberto. **A Lei do Inquilinato anotada e comentada**. São Paulo: Forense Universitária, 1992.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito comercial**. V. 1. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

RESTIFFE NETO, Paulo Sérgio. **Locação: questões processuais e substanciais**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

RODRIGUES, Luiza Silva. Ações locatícias. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de direito imobiliário**. 1. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2021. pp. 819-868.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91**. 5. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2004.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. PERES, Tatiana Bonatti. **Lei do inquilinato: comentada artigo por artigo**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SILVA, Beclate Oliveira. **Código de processo civil comentado**. São Paulo: Almedina, 2016.

SILVA, Ovídio Baptista A. **Procedimentos especiais**. Rio de Janeiro: Aide Editora, 1989.

SIMÕES, Marcel Edvar. As ações de despejo na teoria quinária de Pontes de Miranda. In: ABELHA, André (Coord.). **Estudos de direito imobiliário**: homenagem a Sylvio Capanema de Souza, São Paulo: IBRADIM, 2020. pp. 155-165.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**: procedimentos especiais. 50. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato**: doutrina e prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

ZARIF, Claudio Cintra, FERNANDES, Luis Eduardo Simardi; MELLO, Rogério Licastro Torres de. **Ações locatícias**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.