Revista de Direito Mercantil

industrial, econômico e financeiro

Vol. nº 178-179, ago. 2019/jul. 2020

EXPERT
EDITORA DIGITAL

rdm
revista de direito mercantil

RDM 178/179

Doutrina e Atualidades:

1 - "Respostas estruturais para os grandes ilícitos empresariais" (autor: Calixto Salomão Filho)

2 - "Governanca Corporativa e Diversidade Racial no Brasil" (autor: Carlos Portugal Gouvêa)

3 - "A Crise e o Quadro Normativo da Gestão Monetária" (autores: Luís Fernando Massoneto e Gustavo Jorge Silva)

4 - "A tecnologia de registros distribuídos e o Real Digital como ferramentas para o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro?" (autor: Rafael Viana de Figueiredo Costa)

5 - "Inovação bancária e as fragilidades ao processo de colaboração compulsória imposta às instituições financeiras na detecção dos indícios de lavagem de dinheiro" (autor: Alessandro Fernandes)

6 - " A tutela da liquidez no mercado secundário de ações no Brasil"
(autor: Yasmin Fernandes Reis)

7 - "O exato cumprimento do contrato enquanto requisito para a procedência da ação renovatória na jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo" (autor: Luis Felipe Pinto)

8 - "A Relativização Da Autonomia Da Vontade No Âmbito Do Contrato De Factoring: Uma Análise Acerca Do Julgamento Proferido Pelo Superior Tribunal De Justiça No Recurso Especial Nº 1.711.412-MG" (autores: Paulo Márcio da Cruz e Pedro Henrique Piazza Noldin)

9 - "A Substituição do Índice de Correção Monetária nos Contratos Empresariais" (autores: Ana Chen e Bruno Almeida Ruggiero)

10 - ""Validade e eficácia da cláusula denominada pró-*sandbagging* nos contratos de compra e venda de participação societária sujeitos ao direito brasileiro" (autor: Maira de Melo Vieira Temple)

11 - ""Plataforma de Dois Lados e Regra da Razão: o Caso Ohio vs. American Express" (autor: Guilherme dos Santos)

ISBN 978-65-6006-025-8

9 786560 060258 >

IDGLOBAL
Instituto de Direito Global

rdm
revista de direito mercantil

EXPERT
EDITORA DIGITAL

Revista de Direito Mercantil

industrial, econômico e financeiro

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL industrial, econômico e financeiro

178/179

Publicação do
Instituto Brasileiro de Direito Comercial Comparado
e Biblioteca Tullio Ascarelli
do Departamento de Direito Comercial
da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Ano LVIII (Nova Série)

Agosto 2019/Julho 2020

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL
Industrial, econômico e financeiro
Nova Série – Ano LVIII – ns. 178/179 – ago. 2019/jul. 2020

FUNDADORES

1 a FASE: WALDEMAR FERREIRA

FASE ATUAL: PROFS. PHILOMENO J. DA COSTA e FÁBIO KONDER COMPARATO

CONSELHO EDITORIAL

ALEXANDRE SOVERAL MARTINS, ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO, CARLOS KLEIN ZANINI, GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO, JORGE MANUEL COUTINHO DE ABREU, JOSÉ AUGUSTO ENGRÁCIA ANTUNES, JUDITH MARTINS-COSTA, LUÍS MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, PAULO DE TARSO DOMINGUES, RICARDO OLIVEIRA GARCÍA, RUI PEREIRA DIAS, SÉRGIO CAMPINHO.

COMITÊ DE REDAÇÃO

CALIXTO SALOMÃO FILHO, LUIZ GASTÃO PAES DE BARROS LEÃES, MAURO RODRIGUES PENTEADO, NEWTON DE LUCCA, PAULA ANDRÉA FORGIONI, RACHEL SZTAJN, ANTONIO MARTÍN, EDUARDO SECCHI MUNHOZ, ERASMO VALLADÃO AZEVEDO E NOVAES FRANÇA, FRANCISCO SATIRO DE SOUZA JUNIOR, HAROLDO MALHEIROS DUCLERC VERÇOSA, JOSÉ ALEXANDRE TAVARES GUERREIRO, MARCOS PAULO DE ALMEIDA SALLES, PAULO FERNANDO CAMPOS SALLES DE TOLEDO, PAULO FRONTINI, PRISCILA MARIA PEREIRA CORRÊA DA FONSECA, JULIANA KRUEGER PELA, JOSÉ MARCELO MARTINS PROENÇA, BALMES VEGA GARCIA, RODRIGO OCTÁVIO BROGLIA MENDES, CARLOS PAGANO BOTANA PORTUGAL GOUVÊA, ROBERTO AUGUSTO CASTELLANOS PFEIFFER, SHEILA CHRISTINA NEDER CEREZETTI, VINÍCIUS MARQUES DE CARVALHO, MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, MARCELO VIEIRA VON ADAMEK.

COORDENADORES ASSISTENTES DE EDIÇÃO

MICHELLE BARUHM DIEGUES E MATHEUS CHEBLI DE ABREU.

ASSESSORIA DE EDIÇÃO DISCENTE

BEATRIZ LEAL DE ARAÚJO BARBOSA DA SILVA, ISABELLA PETROF MIGUEL, MATEUS RODRIGUES BATISTA, PEDRO FUGITA DE OLIVEIRA, VICTORIA ROCHA PEREIRA, VIRGILIO MAFFINI GOMES,

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL

Publicação trimestral da

Editora Expert LTDA

Rua Carlos Pinto Coelho,

CEP 30664790

Minas Gerais, BH – Brasil

Diretores: Luciana de Castro Bastos

Daniel Carvalho

Direção editorial: Luciana de Castro Bastos
Diagramação e Capa: Daniel Carvalho e Igor Carvalho
Revisão: Do Autor
A regra ortográfica usada foi prerrogativa do autor.

Todos os livros publicados pela Expert Editora Digital estão sob os direitos da Creative Commons 4.0 BY-SA. https://br.creativecommons.org/
"A prerrogativa da licença creative commons 4.0, referencias, bem como a obra, são de responsabilidade exclusiva do autor"

AUTORES: Alessandro Fernandes, Ana Chen, Bruno Almeida Ruggiero, Calixto Salomão Filho, Carlos Portugal Gouvêa, Guilherme dos Santos, Gustavo Jorge Silva, Luis Felipe Pinto, Luís Fernando Massonetto, Maíra de Melo Vieira Temple, Paulo Márcio da Cruz, Pedro Henrique Piazza Noldin, Rafael Viana de Figueiredo Costa, Yasmin Fernandes Reis

ISBN: 978-65-6006-025-8

Publicado Pela Editora Expert, Belo Horizonte,

A Revista de Direito Mercantil agradece ao Instituto de Direito Global pelo fomento à publicação deste volume.

Pedidos dessa obra:

experteditora.com.br
contato@editoraexpert.com.br

AUTORES

Calixto Salomão Filho

Professor Titular de Direito Comercial da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) e Professor de Direito e Desenvolvimento no Institut des Sciences Politiques (Sciences Po) de Paris.

Rafael Viana de Figueiredo Costa

Mestre em Direito da Regulação pela FGV Direito Rio (2023). Pós-graduado em Direito dos Mercados Financeiro e de Capitais pelo Insper-SP (2019). Graduado em Direito pela FGV-Direito Rio (2016). Advogado no escritório Velloza Advogados Associados, com atuação voltada para o mercado de capitais, com ênfase em fundos de investimento e administração de recursos de terceiros em geral.

Alessandro Fernandes

Assessor na Unidade de Segurança Institucional do Banco do Brasil. Doutorando em Direito pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos. Mestre em Gestão e Negócios pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos.

Yasmin Fernandes Reis

Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Mestranda em Direito dos Negócios e Desenvolvimento Econômico e Social da Fundação Getúlio Vargas. Analista de negócios em São Paulo.

Luis Felipe Pinto

Advogado regularmente inscrito na OAB/SP, sob n° 435.812, pós-graduado em Direito Empresarial e Societário, e investidor do mercado financeiro desde 2019.

Luís Fernando Massonetto

Doutor em direito pela Universidade de São Paulo. Professor doutor no Departamento de Direito Econômico, Financeiro e Tributário da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. É coordenador de pesquisa sobre Regulação Indutora no Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Uninove. Coordenador do Grupo de Pesquisa Direito Econômico e Produção do Espaço: território, lugar, escalas e redes (CNPQ).

Gustavo Jorge Silva

Doutor e Mestre em Direito Econômico e Financeiro pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Bacharel em Direito pela mesma instituição, com período de estudos na Universidade de Lucerna (Suíça). Pós Graduado em Administração Pública no Século XXI pela Escola de Administração da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Atua como advogado especializado em Direito Bancário e Meios de Pagamento.

Carlos Portugal Gouvêa

Livre-Docente em Direito Comercial pela Faculdade de Direito da USP (2022). Professor Associado de Direito Comercial da Universidade de São Paulo (USP) e sócio fundador do PGLaw. Doutor em Direito pela Universidade de Harvard (S.J.D., 2008). Bacharel pela Universidade de São Paulo (USP). Lecionou como professor visitante na Harvard Law School e foi pesquisador visitante na Yale Law School e na Wharton Business School da University of Pennsylvania. É credenciado pela Ordem dos Advogados do Brasil e pela New York State Bar Association. É membro vice-presidente da Comissão de Mercado de Capitais e Governança Corporativa da OAB-SP e membro do conselho da Comissão Fulbright do Brasil. Foi membro do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional.

Paulo Márcio da Cruz

Graduado em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí (1984), Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1995) e Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1999). Realizou estágio de pós-doutorado nas universidades de Perugia e Alicante e estágio sênior na Universidade de Alicante. É professor titular da Universidade do Vale do Itajaí, coordenador e pesquisador do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica nos cursos de mestrado e doutorado - da Universidade do Vale do Itajaí, professor convidado da Universidade de Alicante e da Universidade de Perugia. Professor visitante do Instituto Universitario del Agua y de las Ciencias Ambientales da Universidade de Alicante. Atua como docente e pesquisador nos temas Direito Transnacional, Direito e Sustentabilidade, Democracia e Estado e Constitucionalismo Comparado. E-mail: pcruz@univali.br.

Pedro Henrique Piazza Noldin

Advogado (OAB/SC 45.273). Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, em regime de dupla titulação com a Università degli Studi di Perugia/Itália. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, em regime de dupla titulação com a Widener University - Delaware Law School/EUA, com apoio de Bolsa PROSUP-CAPES. Especialista em Direito Empresarial e dos Negócios pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Especialista em Direito Médico pela Verbo Educacional. Graduado em Direito, com Mérito Estudantil, pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Assessor Jurídico do Município de Itajaí no ano de 2016. Atuante na área do Direito Empresarial, Médico e Hospitalar. E-mail: pedro@spsadvogados.com.br.

Ana Chen

Graduanda em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Analista jurídica da IEST Consultoria e Brusasco & Corinti Sociedade de Advogados. Orientanda do Professor Associado Eduardo Tomasevicius Filho (DCV).

Bruno Almeida Ruggiero

Graduando em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Estagiário no escritório Mendonça Sica Advogados Associados. Foi orientando do Professor Associado Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França (DCO).

Maíra de Melo Vieira Temple

Doutoranda em Direito Comercial, USP. Pós-graduada em Direito Empresarial, Escola Paulista da Magistratura. Master (I) em Direito dos Negócios, *Université d'Aix-Marseille* (bolsa do *Programme de Bourses d'Excellence Eiffel*, do Ministério das Relações Exteriores da França). Bacharel em Direito, USP. Autora de livro e de artigos publicados no Brasil e no exterior, nas áreas de Direito Societário, Arbitragem, Direito Internacional e Direito das Empresas em Crise. Há 18 (dezoito) anos em resolução de disputas, foi advogada associada de algumas das principais bancas do Brasil e do exterior na área de arbitragem, em São Paulo e Paris, e é assessora de Desembargador integrante da 2a. Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Guilherme dos Santos

Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Intercambista do 40º Programa de Intercâmbio do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (PinCade, 2020). Advogado associado ao Nishioka & Gaban Advogados.

SUMÁRIO

Respostas estruturais para os grandes ilícitos empresariais 15
Calixto Salomão Filho

Governança corporativa e diversidade racial no Brasil: um retrato das companhias abertas.....31
Carlos Portugal Gouvêa

A crise e o quadro normativo da gestão monetária 81
Luis Fernando Massonetto, Gustavo Jorge Silva

A tecnologia de registros distribuídos e o real digital como ferramentas para o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro?.....119
Rafael Viana de Figueiredo Costa

Inovação bancária e as fragilidades ao processo de colaboração compulsória imposta às instituições financeiras na detecção dos indícios de lavagem de dinheiro 167
Alessandro Fernandes

O tratamento da liquidez no mercado secundário de ações no Brasil 195
Yasmin Fernandes Reis

O exato cumprimento do contrato enquanto requisito para a procedência da ação renovatória na jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.....225
Luis Felipe Pinto

A relativização da autonomia da vontade no âmbito do contrato de *factoring*: uma análise acerca do julgamento proferido pelo superior tribunal de justiça no recurso especial nº 1.711.412-MG.....261
Paulo Márcio da Cruz, Pedro Henrique Piazza Noldin

A substituição do índice de correção monetária em contratos empresariais: os impactos da pandemia sobre IGP-M/FGV e a resposta tópica do poder judiciário 287
Ana Chen, Bruno Almeida Ruggiero

Validade e eficácia da cláusula denominada pró-*sandbagging* nos contratos de compra e venda de participação societária sujeitos ao direito brasileiro.....347
Maíra de Melo Vieira Temple

Plataforma de dois lados e regra da razão: o Caso Ohio vs. American Express 377
guilherme dos Santos

O EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO ENQUANTO REQUISITO PARA A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA NA JURISPRUDÊNCIA RECENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Luis Felipe Pinto[368]

Resumo: O A Lei Federal nº 8.245/1991, reguladora das locações de imóveis urbanos e dos procedimentos a elas pertinentes, dispõe em seu art. 71, *caput*, e inciso II, que, o locatário-empresário que deseja obter a renovação compulsória de seu contrato de arrendamento deve instruir a petição inicial da ação renovatória que for ajuizar com prova do exato cumprimento do contrato em curso.

Apesar da assertividade do texto normativo, verifica-se, na jurisprudência, decisões em que o mencionado requisito é abrandado, em detrimento do direito de propriedade do locador. O expediente empregado pelos julgadores, para tanto, consiste na invocação indevida de institutos jurídicos tais como o do *venire contra factum proprium* e o da *supressio*.

O presente estudo tem por objeto a promoção de uma análise histórica, doutrinária e jurisprudencial acerca do exato cumprimento do contrato enquanto requisito necessário à procedência do pleito renovatório do locatário, adotando como parâmetro acórdãos recentemente emanados pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sobre a matéria.

Palavras-chave: Ação renovatória. Requisitos. Exato cumprimento do contrato. Natureza jurídica. *Supressio*. Jurisprudência. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Abstract: The Federal Law nº 8.245/1991, regulating the leases of urban properties and the procedures related to them, provides in its article 71, caput, and item II, that the lessee-enterpreneur wishing

368 Advogado regularmente inscrito na OAB/SP, sob n° 435.812, pós-graduado em Direito Empresarial e Societário, e investidor do mercado financeiro desde 2019.

to obtain the compulsory renewal of its lease agreement must instruct his Statement of Claim of the renewal lawsuit with proof of the exact fulfillment of the agrément.

Despite the assertiveness of the normative text, there are, in case law, decisions in which the mentioned requirement is relaxed, to the detriment of the landlord's property right. The reasoning used by the judges, for this purpose, consists in the improper use of legal institutes such as the *venire contra factum proprium* and the *supressio*.

This study aims to promote a historical, doctrinal and case law analysis on the exact fulfillment of the contract as a necessary requirement for the validity of the tenant's renewal claim, adopting as parameter recently issued decisions by the Court of Justice of São Paulo State on the matter.

Keywords: Renewal lawsuit. Requeriments. Exact fulfillment of the agreement. Legal Nature. *Supressio*. Case law. Court of Justice of São Paulo State.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

De há muito se tem sido discutido a conveniência e adequação de normas jurídicas sancionadoras da locação de bens imóveis para fins comerciais, muitas das quais voltadas à resolução de conflitos exsurgidos de situações relativas à retomada do imóvel pelo locador e à embargabilidade da pretensão deste pelo locatário. Questões polêmicas como a contraposição do direito de propriedade do locador face ao fundo comercial constituído pelo locatário no imóvel já eram debatidas na França, ao menos desde fins do século XIX[369].

No Brasil, até o advento do Decreto n° 24.150, de 1934, as condições da locação de prédios para fins empresariais eram deixadas a cargo dos

369 DJOMBI, André Desmonds Eyango. La notion de bail professionnel en droit OHADA et ses implications sur la théorie générale du fonds de commerce, in: *Juridical Tribune (Tribuna Juridica)*, Bucharest Academy of Economic Studies, Law Department, vol. 6, June, 2016, p. 108-136. Disponível em <http://www.tribunajuridica.eu/arhiva/An6v1/9%20Eyango.pdf>. Acesso em: 14/03/2023.

contratantes. Naquela sistemática, atingido o termo final do acordo, poderia o proprietário do imóvel reavê-lo sem quaisquer embaraços. O processo de urbanização daquele período e as externalidades dele decorrentes exigiram algum cerceamento do exercício do domínio do proprietário sobre seu bem, tendo sido estipuladas a possibilidade de o locatário-empresário obter judicialmente a renovação compulsória do contrato de locação e o arrolamento de motivos, taxativos, que o proprietário do imóvel arrendado poderia alegar com vistas a exercer sua retomada.

A lei n° 8.245, de 1991, perfilhando as disposições do revogado decreto, reproduziu o dispositivo referente à renovação compulsória da locação, estabelecendo, igualmente, que o locatário que desejasse obter a procedência de sua ação renovatória, deveria instruir sua petição inicial com a prova do exato cumprimento do contrato renovando. Apesar do rigor interpretativo que a lei impõe ao magistrado na aferição do "exato" cumprimento do contrato, verifica-se o proferimento de decisões que abrandam a literalidade do dispositivo, expediente procedido através da invocação indevida, pelo julgador, de institutos jurídicos tais como o do *venire contra factum proprium* e o da *supressio*. A renovação do contrato, em casos tais, dá-se por decisão judicial constitutiva que, desconsiderando a oposição do locador, impõe restrição a seu direito constitucional à propriedade.

Tem-se, por conseguinte, que a despeito de referido requisito ter sido na lei inserido com vistas a harmonizar a proteção ao direito de propriedade do locador e ao direito de inerência ao ponto do locatário, também em vista da função social da propriedade, a atenuação das faltas cometidas por este no curso do contrato e a consequente declaração de procedência de seu pleito renovatório infirmam a coerência e a unidade do ordenamento jurídico, resultando em prejuízos processuais e insegurança aos jurisdicionados.

É precisamente nesse contexto que se insere o presente trabalho, destinado à promoção de uma análise histórica, doutrinária e jurisprudencial acerca do exato cumprimento do contrato enquanto requisito necessário à procedência do pleito renovatório do locatário

e à averiguação de como o instituto vem sendo aplicado em acórdãos prolatados em sede de apelação, pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com data de julgamento inserta no período de 01/07/2020 a 30/06/2021.

Para fins de análise desses acórdãos, realizou-se levantamento junto ao sítio virtual do Tribunal, entre os dias 01 e 08 do mês de julho de 2021, tendo sido utilizado como parâmetros as expressões "ação renovatória" e "exato cumprimento do contrato" e o lapso temporal mencionado, tendo sido possível identificar 61 (sessenta e uma) ocorrências, das quais 40 (quarenta) guardam pertinência com o objeto de estudo, referindo-se as demais a recursos outros ou a ações de outra espécie. O estudo empreendido logrou identificar tendências convergentes e divergentes dos órgãos julgadores na apreciação de questões atinentes ao exato cumprimento do contrato pelo locatário que ajuíza ação renovatória, oferecendo, aos sujeitos da relação processual, subsídios para uma tomada de decisão mais consentânea com seus interesses.

2. DO DIREITO À RENOVAÇÃO

O direito à renovação do contrato de locação de imóvel não residencial foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por decreto, na década de 1930, como mecanismo destinado a preservar o fundo empresarial constituído pelo locatário-empresário em imóvel de titularidade de terceiro. Conferia ao locatário o direito de, atendendo a determinados requisitos, obter por via judicial a prorrogação do contrato locatício a fim de que pudesse continuar explorando sua atividade econômica, em detrimento do exercício de poderes inerentes ao domínio detido pelo proprietário, razão pela qual tiveram de ser elaboradas diversas teorias tendentes a compatibilizá-lo ao sistema civil que lhe era contemporâneo, cioso da liberdade individual e da propriedade.

Ao momento de sua instituição, as relações civis davam-se no bojo de um ideário eminentemente patrimonialista em que o contrato

– enquanto irretocável expressão da autonomia privada, derivada da própria liberdade individual –, não deveria ser submetido a qualquer ingerência estatal, prevalecendo as disposições de vontade emitidas pelas partes interessadas. Também a propriedade, dignitária de talhe constitucional e apenas sujeita à desapropriação por necessidade ou utilidade pública mediante prévia indenização (art. 72, § 17, da Constituição Federal de 1891[370]), encontrava-se sob auspício ilimitado e exclusivo de seu titular, vendo-se resguardada, ao menos em tese, de ingerências por parte do Poder Público.

No âmbito locacional, o retratado paradigma não suscitou litígios demandantes de um aprofundado debate a nível nacional até o início do século XX, quando, por razões inicialmente de moradia, seus efeitos social e economicamente deletérios se fizeram mais vigorosamente sentir, em decorrência da transição do modelo primário exportador, que caracterizava o mercado nacional, para um novo padrão de acumulação de capital.

Por ocasião da Primeira Grande Guerra, o esforço produtivo dos países europeus teve de dirigir-se à indústria bélica, tendo os países exportadores de gêneros alimentícios e empregados na manufatura se beneficiado, reflexamente, com a alta na demanda provocada pelo desabastecimento dos países do velho continente. O *superávit* da balança comercial, associado à expansão do trabalho assalariado, fomentou o desenvolvimento de uma economia de mercado interno a partir da retenção, pelos proprietários exportadores, de parte das rendas auferidas para fins de reinvestimento, e dos gastos em bens de consumo em que incorriam os assalariados para a aquisição de alimentos, roupas, serviços etc. de pequenos produtores e profissionais liberais[371].

370 BRASIL. Constituição (1891). Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm>. Acesso em: 14/03/2023.

371 Sobre o desenvolvimento do mercado interno: FURTADO, Celso. *Formação econômica do Brasil*. 34. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2007; CANO, Wilson. Da Década de 1920 à de 1930: Transição Rumo à Crise e à Industrialização no Brasil, in: Revista Economia. Setembro/Dezembro, 2012.

Dada a situação ainda muito incipiente da indústria, incapaz de absorver a massiva oferta de capital produzida pela estrutura econômica agro-exportadora, e a crescente migração de populações aos eclosivos centros urbanos (inclusive, com o incentivo governamental à imigração estrangeira), atraente se tornou a inversão do produto das exportações na construção ou aquisição de imóveis, com vistas aos rendimentos que podiam proporcionar. Constata-se, no período, que alguns desses efervescentes centros tiveram suas populações aumentadas em múltiplos, fator que, associado à ausência de qualquer grande programa de financiamento para aquisição de imóvel próprio, despontou em um correlato aumento de preços no setor imobiliário.

A confluência de tais fatores suscitou conflitos de interesses que demandaram intervenção estatal. Traçando paralelo entre as demandas sociais emergentes e o modo pelo qual passou o Estado a imiscuir-se na liberdade de contratar, o desembargador Luís Antônio de Andrade, em simpósio sobre a evolução das leis de locação, ressaltou que em razão da rápida elevação do preço das terras nas zonas urbanas, bem como do custo das construções, e da escassez de prédios destinados à moradia, houve brusca alteração no panorama socioeconômico. Tornou-se evidente que as partes envolvidas na relação locatícia não estavam mais em condições paritárias de negociação, caindo por terra o princípio da plena liberdade contratual. Reconhecida a sujeição dos locatários às imposições – não raro especulativas – dos locadores, impunha-se a intervenção do legislador em seu socorro, o que, nos mais das vezes, se dava pelo estabelecimento, em regra transitória, de normas e princípios regentes das relações entre inquilinos em senhorios, fenômeno que se dava de modo geral nos países ocidentais. Anotou o autor que as medidas tomadas pelos governos na gestão de suas crises de moradia partiam da imposição quase uniforme de restrições à liberdade contratual, que consistiam:

> a) No impedir que cessasse a locação só pelo fato do término do prazo contratual;

> b) No obstar que, findo o prazo ajustado, pudesse ser o aluguel aumentado a critério exclusivo do locador, pois, se tal ocorresse, poderia este, através de aluguel novo, exorbitante, tornar impossível a continuação da locação; e
> c) No subordinar a retomada do prédio a casos especificamente enumerados: uso próprio, uso para descendente ou ascendente, reforma ou demolição do prédio para edificação de maior capacidade etc.[372]

O direito de propriedade dos locadores de imóveis sofreu mitigações, inicialmente, em resguardo ao direito à moradia dos inquilinos, cedendo mais espaço na década seguinte, com a promulgação de direitos guarnecedores de bem jurídico até então estranho ao ordenamento nacional: o fundo de comércio constituído pelos empresários em imóveis locados.

De origem francesa, o *nomen juris* "fundo de comércio" já vinha sendo empregado em normatizações naquele país, ao menos, desde fins do século XIX, ainda que não houvesse propriamente uma definição do que o constituía[373]. Discutia-se, ainda, se em sua composição entrariam o conjunto de bens corpóreos representados pelas instalações, maquinário, mercadorias em estoque etc., ou direitos de natureza intelectual como a reputação angariada pelo comerciante, a clientela por ele formada e o direito ao arrendamento do prédio, dada a influência do ponto comercial para o desenvolvimento dos demais componentes.

De todo modo, foi com base na mencionada lei francesa, de 1926, que foi elaborado e publicado no Brasil, em 1934, o Decreto nº 24.150, estabelecendo o direito à renovação de arrendamento de prédio destinado a fins comerciais ou industriais.

372 ANDRADE, Luís Antônio de. Evolução das leis do inquilinato: anterior à Lei n. 6.649 de 16- 5-79, in: Revista de informação legislativa, v. 16, n. 62, p. 107-116, abr./jun. 1979, p. 108. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/181130/000365782.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em: 15/03/2023.

373 DJOMBI, 2016, p. 110.

Por herança da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, o direito de propriedade tinha *status* de direito fundamental e inviolável, tendo a ingerência estatal no exercício do domínio forte resistência dos titulares dos bens. Ciente disso, tratou o governo de apresentar, juntamente à publicação do decreto, ampla exposição de motivos em que escorou a limitação da disposição do imóvel por seu proprietário sobre os princípio da equidade e da vedação ao enriquecimento à custa de outrem.

O novel diploma estatuía que a renovação dos contratos de arrendamento de imóvel destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial poderia dar-se por acordo entre as partes ou por meio de ação renovatória. Para que fosse disciplinada pelos dispositivos constantes do decreto, porém, exigia-se: que a locação tivesse sido celebrada por prazo determinado; que o prazo mínimo do contrato de locação a ser renovado fosse de cinco anos[374]; e que o arrendatário

374 A exigência legal de que o contrato renovando tivesse prazo de locação não inferior a cinco anos foi, com o passar do tempo, abrandada pela jurisprudência, que passou a somar os prazos contratuais das locações anteriores para fins de verificação do quinquênio locatício, merecendo críticas de Alfredo Buzaid, para quem: "*A lei contém preceito expresso, claro e inequívoco. Prescreve o art. 2º do Decreto n. 24.150: "Para que as renovações fiquem sujeitas aos dispositivos desta lei, essencial que os respectivos contratos, além dos requisitos do artigo antecedente (1º), preencham os seguintes requisitos: b) o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, deve ser de cinco anos". O primeiro enunciado do preceito abrange o campo de aplicação da lei, declarando que relações jurídicas ficam sujeitas ao seu império e podem constituir o objeto da renovatória. Em seguida, considera essencial, para ficar sujeito ao* jus speciale*, que o contrato tenha a duração mínima de cinco anos. Ora, o que a lei dispôs para valer como requisito essencial não pode a jurisprudência transformar em requisito secundário e acidental, sem ofender frontalmente a regra jurídica. Esquecida de que a sua missão primordial é* jus dicere *e não* jus dare*, uma tendencia dos tribunais, largamente difundida entre nós, acabou por admitir renovatórias fundadas em contratos, que não preenchiam estritamente a exigência da lei; afirmou, por um lado, que os contratos celebrados por prazo inferior a cinco anos buscavam fraudar a lei e, por outro lado, que é legítima a soma dos prazos menores, de contratos sucessivos e ininterruptos, tendo em vista a proteção ao fundo de comércio. Esta interpretação afigura-se errônea e artificial. O decreto n. 24.150 não pode abranger o contrato antes de sua formação, ou, em outras palavras, não obriga ninguém a contratar contra a sua vontade. Mas se um proprietário celebra um contrato de locação de prédio, destinado a fim comercial ou industrial, pelo prazo de cinco anos, deve ter a consciência de que o submete ao império do Decreto n. 24.150, ficando, portanto, depois da formação do contrato, sujeito às suas consequências. Daí por diante nasce a obrigação legal de contratar, dado o caráter compulsório da renovação judicial do arrendamento. Quem deliberadamente contrata por menor prazo, para não se submeter ao regime do Decreto n. 24.150, pratica ato lícito dentro dos limites da autonomia da vontade*

estivesse explorando seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo ininterrupto de três anos.

Desatendidos os mencionados requisitos, indeferida seria a renovação do contrato no âmbito judicial segundo o regramento previsto no Decreto nº 24.150, de 1934, restando facultado às partes, todavia, e com supedâneo na autonomia da vontade, firmar instrumento em que expressamente dispensassem tais ou quais deles, declarando suas intenções de submeterem a avença aos ditames do diploma.

Apresentadas noções do contexto histórico contemporâneo ao surgimento do direito à renovação compulsória do contrato de locação não residencial, convém sejam tecidas breves considerações a respeito das teorias que, servindo-lhe de fundamento, permitiram sua conformação ao ordenamento jurídico da época, infringente que era da livre disposição sobre o bem, conferida a seu titular.

2.1. FUNDAMENTOS DO DIREITO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

O prof. Alfredo Buzaid, em sua obra "Da Ação Renovatória", apresentou as teorias sobre as quais mais persistentemente se debruçaram os doutrinadores franceses no intuito de esclarecer o fundamento jurídico que amparava a instituição da proteção conferida por sua então recém-editada Lei de 30 de junho de 1926 à *propriété comercialle* constituída pelo locatário-empresário ou industrial face ao arbítrio do locador do imóvel.

A primeira delas referia-se ao abuso de direito por parte do locador que, sem um motivo legítimo ou movido pelo interesse de

individual. Não ofende, portanto, a lei. Mas em compensação, ofende a liberdade de contratar a jurisprudência que, a pretexto de fraude à lei, transfere um contrato do regime da locação comum, eleito livre espontaneamente pelas partes, para o regime da locação especial, repelido pelas partes mediante declaração inequívoca de vontade" (BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória e demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1981, p. 263-265).

prejudicar a outrem, se recusasse a renovar a locação. Por essa ótica, o enfoque do abuso incidiria antes sobre o uso do direito subjetivo de não contratar do que propriamente sobre o direito de propriedade, vez que a restrição imposta ao exercício do direito de retomada do imóvel por seu titular se daria não com base em eventual direito sobre propriedade alheia adquirido pelo inquilino e oponível ao locador, mas por alguma conduta culposa deste, procedida com a intenção de prejudicar seu locatário, ou pelo exercício de seu direito de retomada, sem um motivo legítimo, e em detrimento da propriedade comercial do inquilino. Tal teoria, no entanto, era facilmente rechaçada pela disposição constante do art. 3º da lei francesa[375], que autorizava o locador a não renovar o contrato vigente em recebendo proposta melhor de terceiro. Nesse caso, era assegurado ao locatário preterido o direito de reclamar do terceiro ingressante no imóvel uma indenização, a qual não poderia ter por fundamento o abuso de direito do locador.

A segunda teoria referia-se ao enriquecimento sem causa. Assentada sobre a regra que estabelece não ser lícito a ninguém enriquecer em detrimento de outrem, imporia ao locador o dever de renovar o contrato locatício com vistas a coibir situações em que se locupletaria gratuitamente, seja exercendo seu direito de retomada do imóvel e se apropriando do valor nele agregado pelos esforços do locatário, seja pela exigência de vultuoso montante para conceder a renovação do contrato locatício. Malgrado o nobre intuito de proteger o locatário, a teoria não se prestaria a justificar a renovação

375 "*Art. 3.* – [...] *Si le propriétaire justifie d'une offrd faite par un tiers, les arbitres vérifieront la sincérité et la réalité de cette offre qua le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale. Le prix du loyer sera alors fixé au montant de l'offre reconnue sincère et réelle. Les arbitres devront, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du loyer sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ce cas, Je locataire qui renoncera au renouvellement du bail, en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre, pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article 4 ci-après. Cette indemnité sera à la charge dn nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance, faute de quoi le propriétaire sera tenu du payement.*" (FRANÇA. *Loi réglant les rapports entre locataires et bailleur en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel*, de 30 de junho de 1926). Disponível em <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/idage=1&query=loi+du+30+juin+1926&searchField=ALL&tab_selection=all>. Acesso em 19/03/2023.

compulsória do contrato de aluguel, eis que proteção equivalente poderia ser conferida pela imposição ao locador de, assim agindo, indenizar o locatário despejado, previsão mais harmônica com o exercício do direito de propriedade do locador. O mesmo se poderia dizer a respeito do exercício, pelo proprietário e no mesmo local, de comércio análogo ao praticado pelo locatário despejado, ou da concessão do aluguel a concorrente deste: ainda diante da integração de parte do valor do patrimônio do inquilino (a clientela) ao imóvel, com a decorrente possibilidade de alugá-lo com um sobrevalor a um terceiro, esse enriquecimento não seria propriamente sem causa, mas "enriquecimento injustificável do ponto de vista social", como apontou Buzaid, ensejando ao locatário o pleito por compensação indenizatória.

A terceira teoria seria a da concorrência desleal, voltada antes à uma oposição de interesses entre detentores de fundos de comércio do que entre desentendimentos envolvendo locadores e locatários. Fundamentaria o direito à ação renovatória pelo resguardo do fundo comercial desenvolvido pelo comerciante locatário, coibindo práticas licenciosas de outros comerciantes que desejassem sabotá-lo ou mesmo se apropriar do fundo por ele desenvolvido. É o que esclarece Buzaid[376] ao observar ser incontestável que o comerciante desalijado sofre expressivo prejuízo com as despesas de mudança e com o risco de se arruinar ao perder o benefício do trabalho, das instalações e das adaptações que realizou – algumas das quais não passíveis de serem deslocadas –, devendo arcar com a aquisição de novas delas, afora o risco de ver desaparecer sua clientela, se não lograr se reestabelecer na vizinhança próxima, ressaltando que mesmo seu sucesso na mudança poderia ser ofuscado por comerciante do mesmo ramo que viesse a ocupar o imóvel do qual fora despejado, fazendo-lhe concorrência, por vezes, em condições vantajosas propiciadas por seu próprio esforço.

Essa terceira teoria vacilava, porém, ante à possibilidade de o locador servir-se do imóvel retomado para fins de habitação ou

376 *Ibidem*, p. 182.

de praticar, em nome próprio, ou pela cessão do imóvel a terceiro, comércio em ramo distinto do explorado pelo locatário despejado, bem como ante à possibilidade deste locatário vir a ocupar imóvel com instalações semelhantes na mesma vizinhança, de modo que, se perdesse sua clientela, seria em razão de aspecto mais atrelado à propriedade imobiliária do antigo locador do que à propriedade comercial que nela teria constituído, não havendo de falar-se em qualquer prejuízo significativo e tampouco em concorrência desleal, a qual pressupõe culpa.

Assim, verifica-se que tais teorias, embora tenham contribuído para a elucidação do fundamento do surgente direito do locatário, oferecendo, cada qual a seu modo, constatações sobre a pertinência ou não da interpretação do fenômeno jurídico segundo sua deontologia, depararam-se, invariavelmente, com aspectos refratários de sua aplicabilidade, evidenciando não ter o legislador nelas se inspirado quando da elaboração da disciplina da matéria, fato apontado por juristas que participaram da redação da lei francesa de 1926[377].

À mesma conclusão chegou o prof. Buzaid[378] ao rechaçar a serventia de qualquer das teorias apresentadas como fundamento do direito à renovação introduzido no ordenamento pátrio pelo Decreto n° 24.150, de 1934: a do abuso do direito, por ter a renovação caráter compulsório no direito nacional, podendo o locador obstá-lo apenas pelo exercício do direito de recusa e de retomada em lei previstos; a do enriquecimento ilícito, por conferir o Decreto, nos casos previstos em seus artigos 20 e 21, ação de indenização ao locatário que sofresse algum dano injusto; a do enriquecimento ilícito porque, mesmo na hipótese em que o locador viesse a explorar ou permitisse a exploração, no prédio, do mesmo ramo de comércio ou indústria explorado pelo locatário desalijado, incorrendo em suposta concorrência desleal,

377 CAUTRU, Camille; BELLET, Charles Maurice. *La propriété commerciale: commentaire de la loi du 30 juin 1926 sur le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage industriel ou comercial. Paris: Payot*, 1926. Disponível em <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3372587h.r=CAUTRU%2C%20Camille%3B%20BELLET%2C%20Charles%20Maurice?rk=21459;2>. Acesso em 20/03/2023.

378 *Ibidem*, p. 188.

esta pressuporia a culpa para sua configuração e excluída "*a hipótese de manobra tendente ao aproveitamento da clientela formada pelo inquilino despejado, não se divisa*[ria] *culpa no ato do proprietário ou do novo locatário, que ocupa*[sse] *o prédio, destinando-o ao exercício de comércio ou indústria diferente do que era nele explorado*".

Em sendo ou não qualquer dessas teorias a que fundamentaria o direito à renovação do contrato de arrendamento, fato é que o legislador brasileiro, a pretexto de resguardar o direito à propriedade comercial do locatário, impôs ao locador verdadeira limitação: a) à sua liberdade de não contratar, especificando as alegações que poderia apresentar a fim de obstar, em juízo, a pretensão do inquilino de estender sua relação locatícia; e b) ao exercício do domínio sobre sua propriedade, tornando compulsória a renovação do contrato locatício quando atendesse o locatário-empresário a determinados requisitos pela lei previstos. Absteve-se, portanto, de se arvorar na boa técnica redacional que, orientada pela hermenêutica jurídica, recomenda a compatibilização de interesses contrapostos ante à supressão de qualquer deles.

3. DO EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO EM CURSO

3.1. NOÇÕES A RESPEITO DO EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO LOCATÍCIO

A exploração de atividade empresarial exige do empreendedor minucioso estudo acerca do local em que estabelecerá seu negócio. Deverão ser sopesados diversos fatores que contribuirão ou não para seu êxito: a clientela potencial, a logística para recebimento de insumos e escoamento dos bens produzidos ou comercializados, a captação e manutenção de mão de obra, o acesso a serviços públicos essenciais etc.

É deveras comum que o imóvel utilizado como ponto, pelo empresário, não seja de sua propriedade, mas tomado em aluguel de

terceiro, o que se dá pelas mais diversas razões, podendo-se citar: a dispensa do emprego imediato de vultuosas quantias na aquisição do ponto; utilização dos valores poupados como capital de giro; pagamento de aluguéis mediante auferimento de juros derivados de aplicações no mercado financeiro; possibilidade do lançamento das despesas com aluguel para fins de dedução em impostos etc.

Em razão da relevância desses fatores para a atuação e sucesso da empresa, prestigia o direito o interesse do locatário à permanência no ponto em que estabelecido, cioso dos riscos e transtornos que a mudança de localização do estabelecimento empresarial costuma provocar ao demandar a paralização das atividades, gastos com traslados e, por vezes, a perda da clientela, perdas essas que podem mesmo conduzir o negócio à bancarrota.

Essa necessidade de tutela do interesse do locatário, associada aos objetivos constitucionais de desenvolvimento econômico do país – que tem como uma de suas facetas o incentivo à atividade empresarial –, levou o legislador a limitar a liberdade de não contratar do locador e, também, o exercício do domínio sobre sua propriedade, compelindo-o à renovação do contrato de locação de seu imóvel não-residencial, em atendendo o locatário aos requisitos legais.

Assim, com vistas à conciliação de dois direitos igualmente merecedores de tutela – o direito de inerência ao ponto, do locatário, e o direito de propriedade, do locador – assegura-se ao proprietário o exercício das faculdades de uso, gozo, fruição e disposição sobre o imóvel, limitando-o quando, tendo sido dada a coisa em locação, houver o locatário nela estabelecido fundo empresarial, em atendimento concomitante à função social da propriedade.

Essa harmonização é feita por meio da imposição, ao locatário, do preenchimento de determinados requisitos, previstos nos artigos 51 e 71, da Lei n° 8.245, e dentre os quais figura o de instruir a petição inicial da ação renovatória de aluguel com prova do exato cumprimento do contrato em curso (art. 71, *caput*). Quis o legislador, por referida disposição textual, balizar a interpretação a ser conferida pelo operador do direito quanto ao atendimento, pelo locatário, dos

pressupostos que lhe assegurariam o direito à renovação compulsória do contrato, em respeito à restrição imposta ao direito de propriedade e à autonomia da vontade do locador. Nas palavras de Humberto Theodoro Júnior:

> A respeito do exato cumprimento do contrato, é bom ressaltar que o direito do locatário à renovação compulsória, como exceção à liberdade natural do titular da propriedade, não se justifica apenas pelo fato de ter o inquilino cumprido as obrigações emergentes do contrato renovando. A lei só lhe confere semelhante faculdade se houver prova do 'exato cumprimento do contrato', como mui claramente destaca o inciso II do art. 71 da Lei nº 8.245, e como já exigia a antiga Lei de Luvas (art. 5º, b).[379]

Referido dispositivo, por implicar em restrição aos direitos constitucionais de propriedade e liberdade contratual, deve ser compreendido dentro dos precisos limites em que se insere, inadmitindo interpretação extensiva. Fábio Ulhôa Coelho, referindo-se à tutela conferida pela lei ao interesse do locatário de permanecer no ponto onde se encontra estabelecido como direito de inerência ao ponto, assevera:

> O direito de inerência do locatário, no entanto, é relativo, já que a legislação ordinária não pode reconhecê-lo em detrimento do direito de propriedade do locador. Este tem fundamento constitucional e, portanto, eventual lei que criasse o direito à renovação compulsória do contrato de locação, desconsiderando o direito de uso, gozo e disposição sobre o bem de que é titular o locador,

379 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: Procedimentos Especiais, vol. II*. 50ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 797.

> seria um diploma inconstitucional. O direito que se concede ao empresário no sentido de garantir-lhe a continuidade da exploração de um imóvel locado não pode representar, jamais, o aniquilamento do direito de propriedade que o locador exerce sobre dito bem. Por esta razão, quando a renovação compulsória do contrato de locação for incompatível com a proteção jurídica da propriedade, em virtude do fundamento constitucional desta última contraposta ao fundamento ordinário daquela, prevalecerá a tutela aos interesses do locador, devendo o locatário entregar o imóvel.[380]

Pela letra fria da lei, qualquer infração contratual ou legal, determinaria não ter sido o contrato fiel e exatamente cumprido, restando obstado o direito do locatário à renovação. A lei civil, porém, admite o inadimplemento de obrigações, pelo devedor, quando, ao momento de seu cumprimento, esteja ele submetido a caso fortuito ou força maior. Assim, o impedimento da renovação do contrato locatício não se daria diante de qualquer violação da avença, mas, a princípio, apenas daquelas eivadas de dolo. A impontualidade no pagamento de um vencimento locatício, por exemplo, ocasionada por ter o locatário contraído moléstia que o levou a ser hospitalizado, não configuraria motivo bastante para que o locador alegasse não ter sido o contrato exatamente cumprido. Nessa toada, é possível perquirir-se qual tipo de falta seria obstativa do direito do locatário à renovação do aluguel.

Darcy Bessone, baseando-se em estudo levado a cabo por juristas franceses, quanto aos fatos que excluiriam o favor legal, e tratando a respeito da exigência, pelo retromencionado dispositivo do Decreto n° 24.150, de 1934, do exato cumprimento do contrato, posicionou-se como deferente a uma interpretação abrandada da rigidez da norma, entendendo que o descumprimento, ou o inexato cumprimento do contrato de locação, a princípio, e em razão da maior ou menor

380 COELHO, Fábio Ulhôa. *Manual de direito comercial: direito de empresa*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 85.

gravidade da falta, podem conduzir à rescisão do vínculo, no primeiro caso, ou à subsistência dele, porém conjugada da inviabilização de um vínculo futuro, no segundo. Assim, perfilhando a opinião de Cendrier e da jurisprudência francesa, defendeu que os motivos da recusa da renovação do contrato deveriam ser de tal forma graves que, ocorridos no curso do contrato a renovar, autorizariam a sua rescisão, devendo as faltas leves e escusáveis ficarem sob a judiciosa apreciação do magistrado, "*para só ser excluída a proteção ao uso comercial ou industrial, quando elas denotarem má-fé ou autorizarem justo receio de que o comerciante virá a conduzir-se irregularmente no período da renovação*"[381], em atenção ao princípio da equidade.

Apresentadas noções básicas concernentes ao requisito legal, e tendo em vista destinar-se o presente trabalho ao estudo da configuração do exato cumprimento do contrato, segundo a acepção da jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, convém sejam tecidas considerações a respeito da natureza jurídica do instituto, questão intimamente associada ao possível deslinde da ação renovatória ajuizada pelo locatário

3.2. DA NATUREZA JURÍDICA DO REQUISITO

Pela redação do art. 71, da Lei n° 8.245, de 1991, determinou o legislador que a petição inicial da ação renovatória a ser oferecida pelo locatário deve, para "*além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil*", ser instruída com as provas e documentos elencados em seus incisos, dentre as quais figura a "*prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51*". Verifica-se, destarte, que o texto normativo alude a três espécies de requisitos, tratando-os como se partilhassem da mesma natureza, embora não o façam. Os exigidos no mencionado dispositivo do revogado Código de Processo Civil (art. 319 do Código de Processo vigente) não apresentam

381 BESSONE, Darcy. *Renovação de locação*. 2. ed., ver. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1990, p. 101.

maiores dificuldades ao intérprete: são aqueles requisitos genéricos que deverão estar presentes em qualquer petição inicial, sob pena de o magistrado determinar sua emenda ou indeferi-la; os demais, porém, causam alguma confusão.

Humberto Theodoro Júnior leciona serem as condições da ação requisitos atinentes à eficácia da relação processual, traduzida na possibilidade de o Estado-juiz emanar provimento destinado a compor o conflito de direito material existente entre os litigantes por meio da solução do mérito. Sustenta o autor que tratando-se de um método ou sistema, o processo demanda o atendimento a requisitos e condições imprescindíveis à sua própria existência e eficácia. O estabelecimento e desenvolvimento válido da relação processual reclamam capacidade da parte, sua representação por advogado, competência do juízo para apreciar e julgar a causa e o respeito à forma do procedimento. Preenchidos tais requisitos, válida será a relação processual, mas nem por isso eficaz. É que a eficácia do processo atine à obtenção, pela parte, de prestação jurisdicional apta a compor definitivamente o conflito de interesses judicializado, e essa prestação exige do autor demonstração da idoneidade de sua pretensão enquanto objeto de tutela jurisdicional. A aferição dessa idoneidade, por sua vez, é procedida, pelo julgador, "*em cada caso concreto, preliminarmente à apreciação do mérito, em caráter prejudicial*", a partir de uma análise sumária – e, portanto, não orientada a afirmar ou negar o direito pretendido – das alegações dispostas pelo autor em sua petição inicial, em "*etapa intermediária entre a propositura válida do processo e o final provimento judicial*". Assim, condições da ação seriam requisitos a observar, depois de estabelecida regularmente a relação processual, e atinentes à eficácia da relação processual, traduzida na possibilidade de o Estado juiz emanar provimento destinado a compor o conflito de direito material existente entre os litigantes por meio da solução do mérito[382].

382 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil, vol. I – Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum*. 56. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 156.

Kazuo Watanabe, por sua vez, citando Barbosa Moreira, aduz que, para o exame das condições da ação, deve o magistrado abstrair das possibilidades com que se deparará por ocasião do julgamento da procedência ou improcedência da relação jurídica constitutiva da *res in iudicium deducta*. Dito de outro modo, deverá o julgador, no exame das condições da ação, considerá-la "'*in statu assertionis', ou seja, à vista do que se afirmou, raciocinando ele, ao estabelecer a cognição, 'como que admita, por hipótese e em caráter provisório, a veracidade da narrativa, deixando para a ocasião própria (o juízo de mérito) a respectiva apuração, ante os elementos de convicção ministrados pela atividade instrutória*".[383]

Ora, a redação do art. 71, da Lei n° 8.245, ao determinar ao locatário que sua petição inicial deva ser instruída com a prova do atendimento aos requisitos contidos nos incisos do art. 51, do mesmo diploma, pode sugerir refiram-se esses requisitos a condições da ação, especialmente quando se têm em vista que a prova de sua satisfação há de se dar por meio da juntada de documentos tendentes a demonstrar ter havido contrato escrito de locação e estar o locatário exercendo atividade comercial ou industrial, no mesmo ramo, há, ao menos, três anos ininterruptos. Entretanto, procedendo o julgador à análise da documentação acostada aos autos, haverá incursão no acervo fático-probatório e, portanto, no mérito, de modo que tais requisitos referem-se a elementos constitutivos do próprio direito à renovação, e não às condições da ação.

O mesmo pode ser dito quanto ao requisito previsto no inciso II, do precitado art. 71, que, reproduzindo a dicção do art. 5º, b, do Decreto n° 24.150, de 1934, determina seja a petição inicial da ação renovatória instruída com "*prova do exato cumprimento do contrato*" renovando. A respeito dessa confusão aparente quanto à natureza da exigência, anotou Darcy Bessone, reportando-se ao dispositivo do revogado decreto, que o exato cumprimento do contrato não constituiria "*uma condição da ação ou um pressuposto processual, mas sim uma condição do direito à renovação da locação em curso*". Segundo

383 WATANABE, Kazuo. *Da cognição no processo civil*. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2000.

o autor, a regulação imposta pelo decreto era merecedora de críticas, por referir-se a direito substantivo como se adjetivo fosse, levando o intérprete a crer que o interessado na renovação deveria provar algo que, "*antes do momento probatório, já constituía uma condição da configuração do direito do locatário e, por conseguinte, um motivo de sua exclusão quando não fosse exata sua conduta contratual*", a despeito do fato de o exato cumprimento do contrato referir-se ao mérito[384].

No mesmo sentido, tem-se jurisprudência do Egrégio Tribunal do Estado de São Paulo que, em ilustrativo acórdão, prolatado em sede de Apelação, confirmou a improcedência do pedido renovatório pela ausência do exato cumprimento do contrato, assentando:

> Conforme antes consignado, para harmonizar o direito de propriedade do locador com a renovação compulsória do contrato, só se reconhece o direito à renovação do locatário se demonstrar o exato cumprimento do contrato. O exato cumprimento do contrato, então, caracteriza-se não como um requisito do processo, mas como um elemento constitutivo do próprio direito à renovação e, assim, refere-se ao mérito. Este Tribunal de Justiça tem assentado, a respeito:
> "APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. SEGURO DO IMÓVEL NÃO CONTRATADO PARA TODO O PERÍODO DO CONTRATO EM CURSO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE OBSTA SUA RENOVAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 71, II, DA LEI Nº 8.245/91. QUESTÃO DE MÉRITO RECURSO IMPROVIDO, COM RECONHECIMENTO, DE OFÍCIO, DA IMPROCEDÊNCIA. [...] Contudo, o reconhecimento do cumprimento exato ou não do contrato que se pretende renovar, a rigor, enseja juízo de procedência ou improcedência do pedido. Por isso, altera-se, de

384 BESSONE, Darcy. *Renovação de locação*. 2. ed., ver. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1990, p. 100.

> ofício, a sentença de indeferimento da petição inicial para reconhecer a improcedência do pedido."
> (Apelação nº 1013322- 91.2019.8.26.0006, 31ª Câmara de Direito Privado, Relator: Desembargador Adílson de Araújo, j. em 21.09.20, v. u.).
> [...]
> [...] Assim, o fato de ter constado na referida decisão que não havia nulidades a sanar e que estavam presentes os pressupostos processuais e as condições da ação não configurou superação da questão atinente ao exato cumprimento do contrato.[385]

O fato de tais requisitos não se referirem a condições da ação acarreta, em tese, implicações processuais tais como a inadmissibilidade de acolhimento de preliminar de carência acionária por irregularidade ou inobservância dos documentos essenciais à pretensão renovatória, pois que, referindo-se ao próprio mérito, a averiguação do atendimento desses requisitos dependeria de dilação probatória. Pode ocorrer, no entanto, que o julgador identifique, em análise perfunctória, o desatendimento, por parte do autor-locatário, de requisito que, inobstante não se refira a condição da ação, importe em consequência processual equivalente à por essa produzível: é o caso do reconhecimento, pelo magistrado, de carência de interesse de agir do locatário que ajuíza ação renovatória buscando a prorrogação de contrato que estava vigente por prazo indeterminado. A hipótese aventada ensejaria o proferimento de sentença extintiva do processo sem resolução do mérito, vez que o Estado-juiz restaria impossibilitado de afirmar ou negar o direito material vindicado, por ser impossível renovar-se, por igual prazo, o contrato desprovido de termos temporais.

A despeito do exposto, é possível constatar na jurisprudência o proferimento de decisões que, declarando a carência de ação do

385 BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (30ª Turma de Direito Privado). Apelação Cível n° 1043409-47.2016.8.26.0002. Embargante: Pátio Boa Vista Shopping Ltda. Embargado: Lojas Americana S/A. Relator: Des. Lino Machado, julgado em 17 de março de 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14349565&cdForo=0>. Acesso em: 22/03/2023.

locatário, julgam improcedente seu pleito renovatório, extinguindo o processo com resolução de mérito. Nesse sentido, tem-se recente julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que conheceu de recurso interposto contra decisão que julgou improcedente a pretensão deduzida em ação renovatória, por não ter o autor preenchido os requisitos mínimos para a propositura da ação renovatória, para não o prover:

> Locação de imóvel. Ação renovatória. Requisitos cumulativos para a propositura da demanda previstos pelos arts. 51 e 71, da lei nº 8.245/91. Ausência. Contrato celebrado por cinco anos e, findo esse lapso, prorrogado por prazo indeterminado. Requisito legal indispensável à renovação não satisfeito. Dicção do art. 51, inc. I, da Lei nº 8.245/91. Recurso não provido.

Todavia, acenando à natureza de elemento constitutivo do direito do locatário à renovação que detém os indigitados requisitos, e, portanto, de sua estreita relação com o *meritum causae*, tem-se como implicação processual a indução do julgador à presunção de veracidade dos fatos articulados pelo autor na inicial, no tocante ao exato cumprimento do contrato locatício quando, por exemplo, tiver o locador se abstido de impugná-los, por ocasião do oferecimento de sua contestação.

De todo modo, é notório que a aferição exauriente dos requisitos arrolados nos artigos mencionados importa em revolvimento de matéria fático-probatória e, por conseguinte, no convencimento do magistrado pela procedência ou improcedência do pedido de renovação. Assim, a adoção de entendimento diverso ao condicionamento do exercício do direito de ação à existência do próprio direito material invocado, remeteria à filiação, do julgador, à teoria imanentista, de há muito superada.

Conclui-se, portanto, que, embora as condições da ação devam ser aferidas, pelo julgador, sob lume da teoria da asserção e,

por conseguinte, a partir de uma análise sumária da petição inicial ajuizada pelo locatário, tomando por hipótese e em caráter provisório, a veracidade da narrativa por ele apresentada, ocorre, por vezes, de os requisitos previstos nos arts. 51 e 71, da Lei n° 8.245, de 1991, confundirem-se com as próprias condições da ação, vez que igualmente atinentes ao interesse de agir do autor e à pertinência subjetiva da ação, sem que, com isso, percam sua natureza de elementos constitutivos de direito.

3.3. DA INCORRÊNCIA DO LOCATÁRIO EM MORA ENQUANTO ÓBICE À PROCEDÊNCIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Não é recente a dúvida a respeito da incorrência em mora, pelo locatário, implicar no impedimento de seu direito à renovação do contrato de arrendamento empresarial. Já nos idos da década de 1970, quando ainda vigente o Decreto n° 24.150, de 1934, discutia-se a questão. João Nascimento Franco e Nisske Gondo assinalavam que, se no curso do contrato o locatário empresário atrasou o pagamento de um locativo e recorreu ao instituto da purgação da mora, poderia o locador invocar o fato, no bojo de uma ação renovatória, como equivalente ao descumprimento do dever legal e contratual de pagar o aluguel tempestivamente, hipótese em que, pela lei processual, devolver-se-ia ao locatário o ônus de justificar o seu comportamento. Em sendo demonstrado que o inadimplemento se deu por motivo justificável e legítimo, tal como feriado bancário ou doença em pessoa do locatário ou de seus familiares, poderia o juiz relevar o atraso, afastando a inexatidão no cumprimento do contrato, por aplicação do princípio da equidade, recomendada pelo art. 16, do Decreto n° 24.150, repelindo "*a objeção do locador, à consideração de que, não ocorrendo o elemento subjetivo da culpa, a mora não se configura, ainda que se verifiquem todas as suas circunstâncias objetivas*"[386].

386 FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. *Ação renovatória e ação revisional de aluguel*. 3. ed. ver. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977, p. 122.

Deve-se ter em vista que até a promulgação da Lei n° 6.649, de 1979, a purgação da mora em contratos locatícios regidos pelo Decreto n° 24.150, de 1934, sequer era admitida, ante à ausência, neste diploma, de qualquer referência expressa ao instituto. A vedação era, inclusive, prevista na Súmula n° 123, do Supremo Tribunal Federal, que preconizava: "*sendo a locação regida pelo D. 24.150, de 20.4.34, o locatário não tem direito à purgação da mora prevista na L. 1.300, de 28.12.50*".

Destarte, a justificação do inadimplemento, no curso do contrato de arrendamento, somente seria admissível em situações excepcionais e diante da ausência do elemento subjetivo da culpa do inquilino. Nesses casos, restaria afastada a infração configuradora do inexato cumprimento do contrato, alegável pelo locador como fato impeditivo do direito do locatário à renovação.

A purgação da mora, porém, foi reafirmada com edição da Lei n° 8.245, através da qual foi conferida ao locatário em mora com sua obrigação de pagar alugueis, e contra o qual tenha sido ajuizada ação de despejo por falta de pagamento, a possibilidade de evitar a rescisão do contrato se, no prazo de quinze dias a contar da citação, efetuar o pagamento do débito atualizado, incluindo-se "*a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa*". Permanecia, porém, o dissenso acerca de se, recorrendo o locatário a ela, restaria comprometido, ulteriormente, o exato cumprimento do contrato para fins de procedência de sua ação renovatória.

O Centro de Estudos e Debates do extinto 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, Corte que era competente para julgar recursos sobre locações, tinha enunciado exarado sobre o tema, com a seguinte redação: "*a emenda da mora em ação de despejo por falta de pagamento,*

constituindo exercício de legitimo direito, não descaracteriza o exato cumprimento do contrato de locação comercial"[387].

Para Humberto Theodoro Júnior, "*quando o devedor incorre em mora, pratica falta contratual culposa (CC, art. 396) que o torna responsável pela indenização de todos os prejuízos acarretados ao credor (CC, art. 395)*" [388], restando ínsito o comportamento faltoso do devedor. A emenda da mora repararia a lesão causada ao credor, mas não alteraria a natureza da infração cometida. Ao socorrer-se do instituto, o locatário demonstraria ter havido o cumprimento do contrato, mas tardiamente, e em desconformidade com as cláusulas do negócio, tornando impossível a satisfação, em ação renovatória que ulteriormente intentasse, do requisito da prova do exato cumprimento do contrato cuja renovação pretendesse.

Se é certo que a inexatidão no cumprimento do contrato de locação enseja ao locador opor-se à renovação pleiteada judicialmente, cabe cogitar se essa oposição seria irrestrita ou se a postura do locador quanto a eventual infração cometida pelo locatário teria o condão de convalescê-la, afastando a mácula que tornaria o contrato inexatamente cumprido, e retornando ao locatário o direito à renovação. A questão será brevemente abordada no próximo item.

3.4. BOA-FÉ OBJETIVA: DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO, PELO LOCATÁRIO, E INÉRCIA DO LOCADOR

Por implicar em restrição ao direito de propriedade do locador, exige a lei demonstre o locatário o estrito cumprimento do contrato cuja renovação pretende. Em sendo o requisito elemento constitutivo do direito do locatário e, simultaneamente, elemento de prova para

387 BRASIL. 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Enunciado 14. Disponível em: <https://1library.org/document/y69xnjny-sumulas-e-enunciados-pertinentes-ao-estudo-da-lei-do-inquilinato-no-ordenamento-juridico-brasileiro.html>. Acesso em: 24/03/2023.

388 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil, Volume II - Procedimentos Especiais Codificados (de Jurisdição Contenciosa e de Jurisdição Voluntária) e de Legislação Extravagante*. 54. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 874.

fins da demonstração, pelo locatário, de seu interesse de agir – face à exigência legal da instrução da petição inicial com prova do exato cumprimento do contrato em curso –, deverá o julgador proceder a análise sumária das alegações deduzidas pelo locatário em sua petição inicial. A depender do quanto arguido, a carência de ação poderá ser identificada desde logo, com a consequente extinção do processo sem resolução de mérito. Lado outro, havendo o julgador de aprofundar-se na apreciação do acervo probatório, terá de oportunizar ao locador-réu a arguição desconstitutiva do direito do locatário.

Situações há, porém, em que o locatário incorre em infrações contratuais ou legais aptas, inclusive, a acarretar a rescisão do contrato, e o locador permanece inerte face a elas ao momento de seu cometimento, vindo a suscitá-las como impeditivas do direito do locatário à renovação somente por ocasião do oferecimento de contestação no bojo da ação renovatória contra si ajuizada. Em casos tais, poderia o locatário alegar que a oposição do locador teria se dado a destempo, ou que seria afrontosa à boa-fé objetiva.

Com efeito, dispõe o art. 422, do Código Civil, que "*os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé*". Assim, a inércia do locador quanto à oposição de objeção à falta cometida pelo locatário provocaria, neste, expectativa de que não seria por ela responsabilizado, em razão de seu convalescimento, ou – em se tratando de uma obrigação que o contrato lhe atribuía, mas que nunca cumpriu –, que o locador a assumira tacitamente. Tais alegações encontrariam amparo em institutos modificadores do conteúdo obrigacional do negócio jurídico, a exemplo da *supressio*[389], ou em princípios tais como o *venire contra factum proprium*, e o *tu quoque*.

389 "*A 'supressio' tem sido definida como 'a situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstancias, exercido durante um lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, se contrariar a boa-fé' (*MENEZES CORDEIRO *apud* NEVES, p. 31*), ou ainda como 'a impossibilidade do exercício de determinado direito, porque seu titular deixou de exercê-lo durante certo lapso de tempo, e, com isso, criou na contraparte a legítima expectativa de que não mais iria exigí-lo'* (DICKSTEIN apud NEVES, p. 31), in: NEVES, Júlio Gonzaga Andrade. *A supressio no Direito Civil Brasileiro*. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2015, p. 31. Disponível em:

Ainda que o locador não tenha se manifestado por ocasião do cometimento da infração contratual, seja notificando o locatário, seja demandando judicialmente a execução específica da obrigação, sua inércia não teria o condão de convalidar a infração, nem tampouco de criar expectativa, no locatário, quanto à regularidade de seu comportamento, devendo ser compreendida como mera tolerância. Dessa forma, em que pese o louvável cuidado do magistrado de procurar sopesar não apenas o direito de propriedade do locador e o direito de inerência ao ponto do locatário, mas também a boa-fé das partes durante a execução do contrato, não seria caso de invocar-se institutos modificadores do conteúdo obrigacional do negócio jurídico travado entre elas, devendo qualquer alegação de sua aplicação, pelas partes, ser rechaçada.

Restando evidenciado não ter sido o contrato exatamente cumprido, deve o magistrado reconhecer a improcedência do pleito renovatório do locatário, eis que a lei determina seja rigorosamente procedida a aferição de elementos para constituição de direito que impõe restrição ao exercício do domínio, pelo proprietário, sobre bem de sua titularidade.

Oferecidos subsídios quanto à inserção, no ordenamento jurídico, da exigência de demonstração, pelo locatário de imóvel não residencial, do exato cumprimento do contrato enquanto requisito necessário à procedência da ação renovatória que, porventura, intente, bem como à respeito da natureza jurídica desse requisito, e dos efeitos da infração cometida pelo locatário sobre seu eventual pleito renovatório, passar-se-á à análise da jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09112016-081140/pt-br.php>. Acesso em 25/03/2023.

4. DO EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO SEGUNDO A JURISPRUDÊNCIA RECENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como ressaltado no item 3.2, a verificação da presença das condições da ação e, dentre elas, do interesse de agir do locatário, por força da teoria da asserção, adotada pelo Código de Processo Civil, deverá se dar por meio de cognição sumária do quanto narrado pelo autor em sua exordial, admitindo o julgador, por presunção, a veracidade do das alegações. Em constatando a ausência de elemento essencial à formação da relação processual, deverá intimar o locatário para que emende sua inicial; perseverando a ausência de tal elemento, reconhecerá a carência de ação do locatário e extinguirá o processo; por fim, em sendo ela suprida, citará o locador-réu para que, querendo, apresente manifestação desconstitutiva do direito do locatário.

No que concerne à alegação, porventura veiculada pelo locador, de não ter o locatário atendido ao requisito de demonstração do exato cumprimento do contrato renovando, nos termos do art. 71, II, da Lei de Locações, em razão de sua incorrência em mora quanto à sua obrigação de pagar pontualmente os encargos da locação, dividiu-se a jurisprudência: parte orientou-se pelo estrito cumprimento ao preceito legal, em observância à imposição de limitação ao direito de propriedade do locador; parte priorizou o direito do locatário, em detrimento dos interesses do locador.

Os julgados orientados por interpretações restritivas ao aludido requisito revelaram-se rigorosos na aferição da documentação carreada aos autos pelo locatário, tendo por impeditivos do direito à renovação mesmo inadimplementos eventuais acerca dos quais os locadores mantiveram-se inertes, identificando na postura destes mera tolerância que, se por um lado não acarretou a rescisão motivada do contrato, por outro afastou o direito do locatário à renovação. Os julgados orientados por fundamentos afeitos à flexibilização da norma, entretanto, consideraram inadmissíveis as arguições, por parte dos locadores, de motivos a respeito dos quais não tenham

manifestado oposição em momento oportuno. Tais decisões foram dirigidas a locadores que: a) deixaram de alegar, até o momento do oferecimento de contestação, o descumprimento, pelo locatário, de obrigação prevista no contrato, ou o cometimento, pelo mesmo, de infração contratual[390]; ou que, b) cientes do descumprimento de obrigação ou da incorrência em infração contratual, pelo locatário, deixaram de admoestá-lo quando do ocorrido, levando-o a crer ter o vício convalescido, e, após, a arguiram no processo tendente a determinar a renovação compulsória do contrato de locação[391].

390 Nesse sentido: "[...] *Interposição de apelação pela locatária, ora autora. Locadora, ora ré, que, na peça de contestação, afirmou expressamente que não se opunha à renovação do contrato, limitando-se a questionar o valor do aluguel proposto. Somente em posterior manifestação, a locadora, ora ré, apresentou oposição à pretensão renovatória, alegando que não havia prova do exato cumprimento do contrato em curso. Questões suscitadas para amparar a alegação de descumprimento contratual não devem ser tratadas como matérias de ordem pública, eis que, na realidade, estavam relacionadas às matérias de defesa que a locadora poderia ter alegado para se opor à locação, mas não o fez em momento oportuno, de sorte que tais questões foram alcançadas pela preclusão. Inteligência dos artigos 336 e 342 do CPC/2015. Por ocasião da contestação, a locadora, ora ré, reconheceu a procedência do pedido de renovação, não cabendo mais discussão acerca de eventual falta de comprovação do cumprimento do contrato em curso*." (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (26ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1085755-73.2017.8.26.0100. Apelante: Kátia Aparecida de Carvalho São Paulo – EPP. Apelado: P.H.S.S. Empreendimentos e Participações Ltda. Relator: des. Carlos Dias Motta. Data do Julgamento: 22/07/2020). Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13777994&cdForo=0>. Acesso em: 26/03/2023).

391 Tem-se a seguinte jurisprudência: "[...] *a pretensão renovatória não salta abalada pela ausência de contratação de seguro-incêndio jungido à integralidade do período de prorrogação do contrato [...]; a relação locatícia, de se notar, guarda curso por mais de vinte anos, com sucessivas prorrogações, sendo a última delas dentro em o período de 01/02/2011 a 31/01/2016, e isso sem que os locadores reclamassem a resolução do contrato, ou ao menos notificassem a autora/locatária, do que se depreende a redução do conteúdo obrigacional. a moldura faz inibir, às claras, o asseverado impedimento à renovatória do contrato, pena de prestigio à conduta contraditória - "venire contra factum proprium" - cuja vedação, oriunda da cláusula geral de boa-fé objetiva (art. 422, CC), guarda o escopo de obstaculizar postura incompatível com outra antes adotada; "os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditória "venire contra factum proprium", impedem que a parte, após praticar ato em determinado sentido venha a adotar comportamento posterior e contraditório* [...]". (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (34ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1064848-48.2015.8.26.0100. Apelante: Claudia Alves Ayres Netto. Apelado: Quintal do Saber Escola de Educação Infantil Ltda. Relator: des. Tércio Pires. Data do Julgamento: 12/11/2020). Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14138860&cdForo=0>. Acesso em: 26/03/2023).

De fato, deixando o locador de indicar a falta cometida, pelo locatário, por ocasião do oferecimento de sua contestação – e não sendo ela aferível de ofício pelo julgador –, presumiria o juízo sua não ocorrência, e a oportunidade para que o locador quanto a ela se manifestasse restaria preclusa. Diferentemente, se a falta tivesse sido demonstrada tempestivamente, não poderia o julgador afastá-la para fins de declarar a satisfação, pelo locatário, da prova do exato cumprimento do contrato, a despeito do fato de o locador não ter se manifestado à época de seu cometimento, dado que a lei não exige do locador qualquer conduta que denote oposição à infração cometida. Nesse sentido, em consistindo a falta em atraso no pagamento dos locatícios, deveria ser despiciendo o ajuizamento, por parte do locador, de ação de despejo por falta de pagamento para fins da constituição em mora do locatário inadimplente. Outrossim, supondo-se tenha referida ação sido ajuizada, a purgação da mora em seu bojo não convalidaria a infração do locatário, e a alegação da mora, pelo locador, em contestação à ação renovatória do inquilino, deveria acarretar a improcedência da demanda[392].

O abrandamento, pelos magistrados, do requisito legal que impõe ao locatário o ônus de provar o exato cumprimento do contrato cuja renovação pretende teve de escorar-se em institutos jurídicos que outorgassem legitimidade à supressão da(s) falta(s) cometida(s)

392 Nesse sentido: "LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. Autora que requer a renovação do contrato. Réu que expressamente impugna o pedido inicial, alegando descumprimento do contrato. Pedido de inadmissibilidade da renovação ante os reiterados atrasos nos pagamentos por parte da autora. Impontualidade no pagamento dos alugueres durante a vigência da locação que restou incontroversa. Violação ao artigo 71, inciso II, da Lei de Locações, que impõe a prova do exato cumprimento do contrato em curso. Direito do locatário à purgação da mora que não se compatibiliza com o cumprimento exato das obrigações para gerar renovação compulsória. Não preenchimento dos requisitos necessários para a renovação. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido". (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (33ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1018648-13.2019.8.26.0562; Relatora: des. Ana Lucia Romanhole Martucci. Data do Julgamento: 08/03/2021). Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14432576&cdForo=0>. Acesso em: 27/03/2023. E ainda: TJSP (30ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1105134-63.2018.8.26.0100; Relator: Ronnie Herbert Barros Soares. Data do Julgamento: 30/09/2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14023267&cdForo=0>. Acesso em: 27/03/2023.

pelo inquilino no curso do contrato, dentre os quais o do *venire contra factum proprium*, da *supressio*, da *surrectio* e *do tu quoque*. Tais institutos foram invocados para atribuir ao locador desídia quanto à repreensão da infração cometida pelo inquilino, o que, no entendimento esposado nas decisões desses julgadores, implicaria na impossibilidade de o locador vir a alegá-la como óbice ao direito do locatário à renovação. Assim, em que pese o esforço de tais juízos diligenciarem no sentido de conferir interpretação tendente a compatibilizar direitos como o de propriedade do locador e o de inerência ao ponto do locatário, com princípios como os da boa-fé objetiva, da função social da propriedade, e da preservação da empresa, a norma aplicanda é bastante clara ao exigir a prova do "*exato cumprimento do contrato*", e o descumprimento de obrigação ou cometimento de infração previstas no acordo, pelo locatário, segundo uma interpretação restritiva, implica em falta que permaneceria a macular a escorreita execução da avença, a despeito de ter havido ou não manifestação quanto à falta por parte do locador. A redação do dispositivo permite presumir que a ação renovatória não deve aproveitar a quem violar norma legal ou contratual.

A análise dos julgados permite afirmar, porém, que decisões que recorrem aos institutos mencionados são escassas, prevalecendo na jurisprudência a aferição rigorosa do exato cumprimento do contrato pelo locatário. Procede, portanto, a observação a seguir transcrita, de lavra do desembargador aposentado, Dr. Manoel Pereira Calças, em artigo dedicado a reflexões sobre os requisitos da ação renovatória:

> Da análise doutrinária e jurisprudencial concernente aos requisitos exigidos para o deferimento da renovação judicial de locação empresarial constata-se a tendência predominante da aferição rigorosa do cumprimento pelo locatário das condições impostas pelo legislador para o reconhecimento judicial do direito à renovação compulsória dos contratos locatícios. O rigor praticado pelos juízes e tribunais na verificação do cumprimento das exigências legais permissivas da renovação judicial das locações é

> louvável, na medida em que, inegavelmente, ao se permitir que o Poder Judiciário renove, por decisão judicial constitutiva, contrato de locação empresarial, desconsiderando-se a oposição do locador, implica restrição legal ao direito constitucional que garante a propriedade privada, razão pela qual, mesmo levando-se em conta a observância da função social da propriedade, prevista na Carta Constitucional, o sobreprincípio da proporcionalidade impõe ao intérprete o justo sopesamento dos interesses colidentes do proprietário do imóvel e do empresário que exerce o direito à renovação judicial da locação.[393]

5. CONCLUSÃO

Pelo presente trabalho buscou-se oferecer um estudo do exato cumprimento do contrato enquanto requisito necessário à procedência do pleito do locatário desejoso de obter a renovação de seu arrendamento via decisão judicial.

Partindo de um esboço do panorama socioeconômico que ensejou a introdução da ação renovatória no ordenamento jurídico nacional, bem como das teorias aventadas pelos estudiosos como candidatas a servir-lhe de fundamento, conclui-se não haver nenhuma à que se amolde à perfeição, tendo cada qual contribuído a seu modo para a busca da equidade na implementação de normas regentes das relações entre proprietários e inquilinos.

De fato, a proteção conferida pelo legislador ao "fundo de comércio" do empresário locatário – bem jurídico até então estranho ao ordenamento que lhe era contemporâneo – denotava uma imposição, ao locador, de limitações quanto a) à sua liberdade de não contratar,

393 CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira; SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e. Reflexões sobre os requisitos da ação renovatória, in: *Revista Jurídica*, v. 2, n. 47, Curitiba, 2017, p. 14). Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/2050/1324>. Acesso em: 27/03/2023.

especificando as alegações que poderia apresentar a fim de obstar, em juízo, a pretensão do inquilino de estender sua relação locatícia; e b) ao exercício do domínio sobre sua propriedade, tornando compulsória a renovação do contrato locatício quando atendesse o locatário-empresário a determinados requisitos pela lei previstos; o que se dava em prol do zelo a princípios como o da vedação ao enriquecimento ilícito, à concorrência desleal e ao abuso de direito.

Superada a questão dos fundamentos do direito à renovação, foram abordados aspectos processuais do requisito do exato cumprimento do contrato renovando com o fito de, ao final, proceder-se a uma análise da jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo quanto à matéria, a qual logrou identificar uma tendência convergente dos julgadores no sentido de rechaçarem o pleito renovatório do locatário que incorreu em infração no curso da avença renovanda, demonstrando, por outro lado, haver fração de magistrados que, arrimando-se em institutos tais como o do *venire contra factum proprium*, da *supressio*, da *surrectio*, afastam contestações dos locadores referentes ao cometimento de infrações, pelo inquilino, contra as quais não tenham se manifestado à época, seja notificando-o ou demandando-o em juízo, embora a lei não preveja a necessidade de atos quejandos por parte do locador, expressamente atribuindo ao locatário o ônus de comprovar a plena satisfação de suas obrigações contratuais e legais.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Luís Antônio de. Evolução das leis do inquilinato: anterior à Lei n. 6.649 de 16- 5-79, in: *Revista de informação legislativa*, v. 16, n. 62, p. 107-116, abr./jun. 1979. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/181130/000365782.pdf?sequence=3&i>. Acesso em: 19/06/2022;

BESSONE, Darcy. *Renovação de locação*. 2. ed., ver. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1990;

BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória e demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1981;

CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira; SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e. Reflexões sobre os requisitos da ação renovatória, in: *Revista Jurídica*, v. 2, n. 47, Curitiba, 2017. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/2050/1324>. Acesso em: 22/06/2022;

COELHO, Fábio Ulhôa. *Manual de direito comercial: direito de empresa*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2011;

DJOMBI, André Desmonds Eyango. La notion de bail professionnel en droit OHADA et ses implications sur la théorie générale du fonds de commerce, in: *Juridical Tribune (Tribuna Juridica)*, Bucharest Academy of Economic Studies, Law Department, vol. 6, June, 2016, p. 108-136. Disponível em <http://www.tribunajuridica.eu/arhiva/An6v1/9%20Eyango.pdf>. Acesso em: 20/06/2022;

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. Ação renovatória e ação revisional de aluguel. 3. ed. ver. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977;

NEVES, Júlio Gonzaga Andrade. *A supressio no Direito Civil Brasileiro*. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2015. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09112016-081140/pt-br.php> . Acesso em 22/06/2022;

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: Procedimentos Especiais, vol. II.* 50ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016;

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil, vol. I – Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum. 56. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015;

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil, Volume II - Procedimentos Especiais Codificados (de Jurisdição Contenciosa e de Jurisdição Voluntária) e de Legislação Extravagante*. 54. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020;

WATANABE, Kazuo. Da cognição no processo civil. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2000.