

**REFLEXÕES SOBRE OS REQUISITOS LEGAIS DA AÇÃO
RENOVATÓRIA**

***REFLECTIONS ON THE LEGAL REQUIREMENTS OF THE
RENOVATION ACTION***

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Professor de Direito Comercial da Graduação e Pós-Graduação (mestrado e doutorado) da Faculdade de Direito do Largo São Francisco (USP), da Faculdade Paulista de Direito (PUCSP), da Faculdade de Direito de Bauru (ITE) e da Universidade Nove de Julho (UNINOVE)

RUTH MARIA JUNQUEIRA DE ANDRADE PEREIRA E SILVA

Doutora e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP). Visiting Academic Panthéon-Assas/Université Paris II. Professora de Direito Comercial da Graduação e da Pós-Graduação (mestrado e doutorado) em direito do Centro Universitário de Bauru. Advogada

RESUMO

O presente artigo teve por objetivo propor reflexões acerca dos requisitos legais da ação renovatória. As singelas reflexões aqui feitas versarão apenas sobre a tutela ao ponto comercial ou ponto de empresa, também denominado pela doutrina como "propriedade comercial", que diz respeito ao local em que o empresário ou a sociedade empresária exerce a atividade empresarial. A relevância do ponto escolhido para o exercício da atividade empresarial é significativa para se atingir o aviamento do negócio, vale dizer, conformar a arte empresarial para atingir o fim lucrativo, sendo de rigor a conquista da clientela. Por isso, sustentamos que o ponto comercial, o aviamento e a clientela são institutos econômico-jurídicos conexos, interdependentes e consequentes. 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.

PALAVRAS-CHAVE: Leis de Locações; Ação Renovatória; Entendimentos Jurisprudenciais.

ABSTRACT

The purpose of this article was to propose reflections on the legal requirements of the renewal action. The simple reflections made here will only cover the protection of the commercial point or point of business, also called by the doctrine as "commercial property", which refers to the place where the entrepreneur or the business society carries on the business activity. The relevance of the chosen point for the exercise of the business activity is significant in order to attain the business, that is to say, to conform the corporate art to achieve the profit objective, being strictly the conquest of the clientele. Therefore, we argue that the commercial point of view, the marketing and the clientele are related economic and legal institutes, interdependent and consequent. From the doctrinal and jurisprudential analysis concerning the requirements required for the approval of the judicial renewal of leasing business, there is a predominant

tendency to rigorously measure compliance by the lessee with the conditions imposed by the legislator for the judicial recognition of the right to compulsory renewal of lease contracts.

KEYWORDS: Leasing Laws; Renewal Action; Jurisprudential understandings.

INTRODUÇÃO

A primeira lei brasileira que conferiu proteção ao ponto comercial foi o Decreto n. 24.150, de 20-4-1934, conhecido como "Lei de Luvas", diploma que instituiu a ação renovatória como a via judicial adequada posta à disposição dos locatários-comerciantes que, em razão de atenderem a determinados requisitos legais, adquirem o direito de requerer ao Poder Judiciário a renovação compulsória de contrato de locação do imóvel no qual exercem sua atividade empresarial, vale dizer, do prédio alugado e no qual está instalado seu estabelecimento comercial.

Cumpramos lembrar que nem o Código Comercial de 1850, nem o Código Civil de 1916 regulamentaram o estabelecimento comercial, instituto que em nosso País foi objeto de estudos doutrinários e de decisões judiciais, destacando-se a primorosa obra de Oscar Barreto Filho, "Teoria do Estabelecimento Comercial", reconhecidamente o mais completo estudo das letras jurídicas nacionais sobre o tema. Somente com a edição do Código Civil de 2002 foi suprida a lacuna legislativa, preconizando o art. 1.142, na esteira da definição anteriormente formulada por Oscar Barreto Filho, que "considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para o exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária".

É de trivial sabença que o estabelecimento comercial é constituído por um conjunto de bens ou elementos corpóreos ou materiais e incorpóreos ou imateriais. Consideram-se bens corpóreos as instalações comerciais ou industriais, como os móveis, os utensílios, as máquinas e os veículos, o estoque de mercadorias ou os insumos. Por outro lado, bens incorpóreos são os constituídos pela propriedade industrial, como, por exemplo, patentes de invenção, modelos de utilidade, marcas registradas, nomes empresariais, título de estabelecimento, nome de domínio e o ponto de empresa, que alguma doutrina chama de fundo de comércio. Não

mencionamos, propositadamente, a clientela e o aviamento, haja vista a conhecida controvérsia doutrinária sobre sua inserção no rol dos elementos incorpóreos ou sua classificação como atributos da empresa.

As singelas reflexões aqui feitas versarão apenas sobre a tutela ao ponto comercial ou ponto de empresa, também denominado pela doutrina como "propriedade comercial", que diz respeito ao local em que o empresário ou a sociedade empresária exerce a atividade empresarial. A relevância do ponto escolhido para o exercício da atividade empresarial é significativa para se atingir o aviamento do negócio, vale dizer, conformar a arte empresarial para atingir o fim lucrativo, sendo de rigor a conquista da clientela. Por isso, sustentamos que o ponto comercial, o aviamento e a clientela são institutos econômico-jurídicos conexos, interdependentes e consequentes.

A proteção ao ponto comercial é concretizada pelo direito de renovar o contrato de locação empresarial que é conferido ao empresário ou à sociedade empresária que, por força de seu trabalho, sua dedicação, a aplicação de capital, tecnologia e esforços, logra exercer sua atividade econômica em determinado local o qual passa a constituir-se ponto de referência para a clientela conquistada. Quando o empresário ou a sociedade empresária exerce a atividade econômica em imóvel de sua propriedade, não há necessidade de proteção especial para o ponto de comércio constituído. Em tal situação, basta a tutela que o direito confere ao titular do direito de propriedade, isto é, ao proprietário do imóvel. No entanto, quando o empresário ou a sociedade empresária instalam seu estabelecimento empresarial em imóvel alugado, demonstrou a experiência ser necessária uma proteção jurídica especial, sob pena de o proprietário, ao final do prazo da locação, poder se apropriar da "mais valia" agregada ao imóvel em face do bom trabalho executado pelo empresário locatário no local do exercício de sua empresa, violando-se o princípio que veda o enriquecimento à custa do labor alheio. No passado, quando não havia proteção legal ao empresário-locatário, o proprietário do imóvel, na condição de locador, podia exigir que o locatário lhe pagasse um valor extraordinário, que os usos e costumes denominavam de "luvas", para aquiescer com a renovação do contrato de locação. Segundo o ensino de Alfredo Buzaid, a exigência das "luvas" motivou o Sindicato dos Lojistas do Rio de Janeiro a pressionar o Governo Getúlio Vargas a editar o Decreto n. 24.150/34, que

outorgou aos comerciantes e sociedades comerciais o direito de renovar o contrato de locação comercial mesmo sem a concordância do locador, de modo a evitar a exigência das "luvas". Com a nova lei especial, as locações para fins comerciais deixaram de ser reguladas pelo Código Civil de 1916, que autorizava o locador, após o encerramento do prazo contratual, valer-se da denúncia vazia, isto é, ajuizar a ação de despejo desprovida de motivação. Proibiu-se, desta forma, a cobrança de "luvas" e previu-se, ainda, a indenização a ser paga ao locatário para determinados casos de perda do ponto de comércio.

Hodiernamente a Lei n. 8.245, de 18-10-1991 - Lei de Locações -, que revogou o Decreto n. 24.150, de 1934, prevê no art. 51 os requisitos para a renovação do contrato de locação. É a chamada "locação empresarial", que engloba os contratos de locação destinados à atividade comercial, atividade industrial e os que forem celebrados por sociedades civis com fins lucrativos, atualmente as sociedades simples introduzidas no direito brasileiro pelo Código Civil.

2 REQUISITOS GERAIS PARA O ENQUADRAMENTO DA LOCAÇÃO AUTORIZADORA DE RENOVAÇÃO JUDICIAL COMPULSÓRIA

Na dicção da Lei n. 8.245/1991, as locações destinadas ao comércio, à indústria e às sociedades civis com fim lucrativo e regularmente constituídas, desde que satisfeitos todos os requisitos exigidos pela legislação especial, conferem ao locatário o direito à renovação judicial do contrato locatício. Este direito à renovação também é assegurado aos cessionários ou sucessores da locação.

Considerando-se que o atual Código Civil revogou, em parte, o Código Comercial de 1850 e, a par de abolir a teoria do ato do comércio e adotar a teoria da empresa, alterou o conceito de comerciante e de sociedade comercial, suprimindo a previsão de sociedades civis, impõe-se a atualização da leitura do 'caput' do art. 51 e parágrafo 4º da Lei n. 8.245/1991.

Alvitramos que após a vigência do Código Civil podemos afirmar que terão o direito de pleitear judicialmente a renovação compulsória dos contratos de locação: os empresários (art. 966, CC), as empresas individuais de responsabilidade - EIRELI -

(art. 980-A, CC), as sociedades empresárias (art. 982, CC), os empresários rurais e as sociedades rurais que tenham se inscrito nas Juntas Comerciais nos termos dos arts. 981 e 984 do Código Civil. Também poderão manejar ação renovatória as sociedades simples, haja vista que exercem atividade econômica com finalidade lucrativa (art. 997, VII, CC), desde que inscritas no Registro Civil das Pessoas Jurídicas (art. 998, CC). Ademais, por força de exegese sistemática, entendemos que as sociedades cooperativas, consideradas sociedades simples por força de lei (art. 982, "in fine", CC), com obrigação de inscrição nas Juntas Comerciais a teor do art. 32, II, "a", da Lei n. 8.934/1994, que exercem atividade econômica organizada e distribuem os resultados entre os cooperados conforme permissão do art. 1.094, VII, também ostentam o direito à renovatória. Nos termos do art. 55 da Lei de Locações, admite-se também o manejo de ação renovatória por pessoa jurídica locatária de imóvel residencial destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

É importante ressaltar que não se pode afirmar que todas as locações "não residenciais" se enquadram na moldura legal permissiva do exercício do direito à renovação compulsória. Assim é que, mesmo que a locação pactuada tenha por objeto imóvel destinado ao comércio, o direito de pedir a renovação judicial do contrato exige o cumprimento cumulativo dos requisitos arrolados nos incisos I, II e III do art. 41 da Lei de Locações, tema que será objeto deste ensaio.

A primeira exigência refere-se à necessidade de o contrato ser formalizado por instrumento escrito e ajustado por prazo determinado. Excluem-se, portanto, das locações que ensejam o direito à renovação judicial aquelas que forem convencionadas oralmente. É importante ressaltar que mesmo locações verbalmente ajustadas, cuja duração persiste há longos anos, dez, vinte ou mais anos, com pública e notória finalidade comercial, não autorizam o pleito renovatório. Por outro lado, impõe-se outra exigência cumulativa: o contrato de locação deve ser convencionado por prazo determinado. Anote-se que, avençada a locação por prazo determinado, prorrogando-se a relação contratual sem novo ajuste formalizado por escrito, convolar-se-á a contratação como sendo por prazo indeterminado, mercê do que, incabível ulteriormente o manejo da ação renovatória.

O segundo requisito concerne ao prazo mínimo do contrato a renovar, que deve ter sido ajustado, ao menos, por cinco anos. Esta é a regra geral. Admite a Lei de Locações, de forma expressa, a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos para perfazer os cinco anos exigidos como regra. Portanto, convencionado um contrato escrito de locação por três anos, seguido por outro contrato formalizado por escrito, por dois anos, permite o legislador a soma do triênio com o biênio ininterrupto para ser atingido o quinquênio legal. É a conhecida autorização legal da "accessio temporis". A expressão legal "prazos ininterruptos dos contratos escritos" foi flexibilizada pela jurisprudência do STJ, no sentido de que, "se o período de interrupção entre a celebração dos contratos escritos não é significativo, é de se admitir o 'accessio temporis' pela soma de seus prazos, a fim de viabilizar a pretensão renovatória pelo perfazimento" do quinquênio legal exigido. (REsp 150183/SP). Por outro lado, o prazo a ser fixado para a renovação deferida deve ser de cinco anos. Neste sentido a jurisprudência do STJ: "Quando o art. 51, 'caput', da Lei 8.245/91 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato 'por igual prazo', ele está se referindo 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" (REsp.1.323.410-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi).

Por fim, o terceiro requisito: o locatário deve comprovar, no momento da propositura da ação, estar explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo de três anos. O objetivo do legislador centra-se na proteção ao fundo de comércio, vale dizer, o empresáriolocatário, para ser merecedor da tutela da renovatória, deve demonstrar que exerce a mesma atividade empresarial no prédio locado e que ali, graças ao seu trabalho e competência, consolidou o aviamento e granjeou sua clientela.

3 REQUISITO ESPECIAL PARA A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Além dos requisitos arrolados nos incisos I, II e III do art. 51 da Lei de Locações, o direito à renovação do contrato de locação empresarial fica sujeito à comprovação documental - ônus que deve ser atendido com a instrução da petição inicial - do exato cumprimento do contrato em curso.

Trata-se de requisito especial que, sob nossa ótica, deve ser rigorosamente exigido, na medida em que a imposição da renovação do contrato de locatício, independentemente da anuência do locador, implica restrição legal ao direito de propriedade que é garantido pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal, anotada o

imperativo constitucional de que a propriedade atenderá à sua função social, conforme ordena o inciso XXIII do mesmo dispositivo da Lei Magna.

O art. 23 da Lei nº 8.245/1991 relaciona as obrigações do locatário, tais como: pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis; servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; não promover modificações internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; pagar as despesas de telefone e consumo de força, luz e gás, água e esgotos; permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia; pagar o prêmio do seguro de fiança; pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do empresário-locatário devem ser cumpridas com exatidão e a comprovação de tal cumprimento deve ser comprovada com a instrução documental da petição inicial. Releva anotar a obrigação do pagamento pontual dos aluguéis. Esta é a principal obrigação do locatário, cujo adimplemento pode ser comprovado pela juntada na petição inicial dos três últimos recibos de pagamento dos locatícios vencidos no trimestre antecedente ao ajuizamento da ação. Na hipótese de o locador, ao contestar a ação renovatória, alegar inadimplemento de aluguéis anteriormente vencidos, constitui ônus do autor, na réplica, apresentar prova do pagamento dos locatícios apontados como não honrados. Questão interessante que pode ser suscitada sobre a interpretação do exato cumprimento do contrato diz respeito à eventualidade de o locatário, no curso do contrato, ter atrasado o pagamento dos aluguéis e, via de consequência, acionado pelo autor em ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, com base no art. 62 da Lei n. 8.245/1991. Em tal situação, faculta o inciso II do art. 62, que o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação, efetuando o pagamento do débito atualizado, mediante depósito judicial. É a chamada "emenda" ou "purgação da mora".

Indaga-se: o locatário que emenda a mora consoante lhe faculta a legislação locatícia e, portanto, não é desalijado do imóvel, poderá, ulteriormente, pedir a

renovação da locação? Nesta situação pode-se reconhecer que ele deu exato cumprimento ao contrato em curso?

O extinto 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, corte que era competente para julgar recursos sobre locações, ostentava jurisprudência divergente sobre o tema. O Enunciado 14 do Centro de Estudos e Debates do referido tribunal assim era redigido: "A emenda da mora em ação de despejo por falta de pagamento, constituindo exercício de legítimo direito, não descaracteriza o exato cumprimento do contrato de locação comercial". Também se sustentava que o recebimento com atraso dos aluguéis, sem exigência da multa por parte do locador, também não impedia o reconhecimento do exato cumprimento do contrato.

Malgrado tal corrente pretoriana, perfilhamos o entendimento de que "constitui infração contratual a falta de pontualidade no pagamento dos aluguéis, uma vez que a purgação da mora é favor legal que livra o locatário do despejo, mas não apaga o fato nem a falta" (Lex-JTA 141/247, RT 719/191). Em síntese, se o locatário não pagou pontualmente o aluguel do contrato em curso, mesmo que não tenha sido decretada a procedência da ação de despejo por falta de pagamento em razão da emenda da mora permitida pela legislação, resulta evidente que não houve o exato cumprimento do contrato, obstáculo intransponível para a renovação da locação.

O mesmo ocorre quando o locatário não contrata seguro contra incêndio do prédio locado, descumprindo cláusula expressa no contrato. A simples omissão na contratação do seguro, independentemente de ter ocorrido o sinistro, implica inexatidão no adimplemento do contrato.

Por isso mesmo já se decidiu que "a comprovação do integral cumprimento do contrato de locação em curso constitui condição "sine qua non" para a propositura de renovatória de locação, e o inquilino que descumpra qualquer uma de suas cláusulas, notadamente a que prevê seguro contra incêndio, carece do direito de propô-la, impondo-se a extinção do processo, sem julgamento de mérito (RSTJ 107/362). E mais: "O locatário que não comprova a realização de seguro contra riscos de incêndio, acertada em cláusula contratual, carece do direito à renovação, sendo prescindível, no caso, a sua notificação pelo locador" (STJ, REsp 39.414, Rel. Min. José Arnaldo). Ademais:

Em sede de contrato de locação, com cláusula que prevê a realização de seguro em proteção do imóvel locado, configura-se infração contratual pelo simples inadimplemento da obrigação, mesmo sem termo para seu cumprimento, sendo desnecessária prévia notificação (RSTJ 88/293)

Nesta linha de posicionamento jurisprudencial que indica necessidade de rigorosa aferição do exato cumprimento do contrato por parte do locatário, sejam obrigações legais ou contratuais, ressalta a preocupação dos tribunais no sentido de interpretar o direito à renovação da locação empresarial como restrição ao constitucional direito de propriedade, mercê do que a mínima falta praticada pelo locatário durante o curso do contrato locatício impede a renovação da locação. Parece-nos ser esta a interpretação conforme a Constituição Federal, razão pela qual merece ser prestigiada.

4 PRAZO PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Estabelece o parágrafo 5º do art. 51 da Lei de Locações que:

[...] do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Fixa, portanto, o legislador, o prazo máximo de um ano e mínimo de seis meses, contado retroativamente da data final do prazo contratual, anotando ainda que indigitado prazo tem natureza decadencial. Incide, na espécie, portanto, a regra do art. 207 do Código Civil, no sentido de que, 'salvo disposição legal em contrário, não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição".

Anota-se que há respeitável entendimento pretoriano no sentido de que o prazo decadencial para o ajuizamento da ação renovatória configura prazo de direito material, por isto, peremptório, razão pela qual, mesmo quando o termo final recaia em sábado, domingo ou feriado, não se aplica o disposto no parágrafo 1º do art. 132 do Código Civil. Por cautela, portanto, o ajuizamento da ação renovatória deve levar

em conta a jurisprudência que não admite a prorrogação do termo final do prazo ao primeiro dia útil, evitando-se o perecimento do direito à renovação do contrato de locação empresarial.

Impende destacar que o art. 312 do Código de Processo Civil preconiza que considera-se proposta a ação quando a petição inicial for protocolada, alterando, portanto, o que dispunha o art. 263 do revogado Código de Processo Civil, segundo o qual, considerava-se proposta a ação com o despacho do juiz na petição inicial ou com a sua distribuição onde houvesse mais de uma vara. Portanto, ratificado o entendimento que prevalecia anteriormente no STJ no sentido de que a data do ajuizamento é que seria levada em conta para a observância do prazo decadencial. O atual Código de Processo Civil, portanto, simplificou a questão, haja vista que fixou a data do protocolo da petição inicial como o momento da propositura da ação renovatória.

Não se olvide, porém, que o art. 240, ao proclamar que a citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, é complementado pelo parágrafo 1º, que esclarece que a interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação. Outrossim, incumbe ao autor adotar, no prazo de dez dias, as providências necessárias para viabilizar a citação, sob pena de não se aplicar a regra do parágrafo 1º (§ 2). Ressalva o § 3º, na linha da Súmula 106 do STJ, que a parte não será prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário. Finaliza o § 4º, que o efeito retroativo previsto no parágrafo 1º aplica-se à decadência.

Sustentamos que somente o efeito retroativo previsto na parte final do parágrafo 1º do art. 240 do Código de Processo Civil é aplicável à decadência, na medida em que o art. 207 do Código Civil ordena que não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição. Na mesma linha conclusiva nos leva a leitura do art. 202, I, do Código Civil, que não se refere à decadência. Portanto, a nosso aviso, basta a realização do protocolo da petição inicial da ação renovatória no curso do prazo decadencial para que se considere tempestivo o ajuizamento da ação nos termos do art. 51, parágrafo 5º, da Lei de Locações. Neste sentido, sob a vigência do CPC anterior pode-se conferir o AgRg no REsp 866672/MG,

Rel. Min. Gilson Dipp, Quinta Turma do STJ. Para encerrar o exame desta questão, lembramos que o Min. Moreira Alves, na condição de componente da Comissão Revisora do Projeto do Código Civil, cuidando de proposta de emenda ao Código afirmou: "A decadência só se aplica a direitos potestativos, que são direitos sem pretensão, e, portanto, insusceptíveis de violação. Assim sendo, somente quando, para o exercício do direito potestativo, é preciso usar de ação judicial, é que se vai a Juízo (para, por exemplo, exercer o direito de anular negócio jurídico). Ora, o simples ajuizamento da ação, que é instrumento do exercício desse direito potestativo, significa que a parte está exercendo o seu direito. Por isso, e não porque haja interrupção ou suspensão do prazo de decadência, é que esse direito não mais decai: o exercício afasta a decadência, pois esta só ocorre se o direito não é exercido".

Em síntese, protocolada a petição inicial da ação renovatória dentro do prazo decadencial previsto no art. 51, parágrafo 5º da Lei de Locações, não se há de perquirir se a citação foi realizada no prazo legal, pois, o direito à renovação foi tempestivamente exercido por seu titular.

CONCLUSÃO

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.

REFERÊNCIA

BRASIL. **Decreto Nº 24.150 de 20 de Abril de 1934.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. **Lei Nº 8.934, de 18 de Novembro de 1994.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.323.410-MG.** Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24710835/recurso-especial-resp-1323410-mg-2011-0219578-3-stj/inteiro-teor-24710836>. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 39.414.** Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/538084/recurso-especial-resp-39414>. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. **Lei Nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm. Acesso em: 29.jun.2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 106.** Disponível em: http://www.coad.com.br/busca/detalhe_16/776/Sumulas_e_enunciados. Acesso em: 29.jun.2017

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial 866672-MG.** Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8916908/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-866672-mg-2006-0139649-3-stj/certidao-de-julgamento-14051300?ref=juris-tabs>. Acesso em: 29.jun.2017