

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS – UNIGOIÁS
PRÓ-REITORIA DE ENSINO PRESENCIAL – PROEP
SUPERVISÃO DA ÁREA DE PESQUISA CIENTÍFICA – SAPC
CURSO DE DIREITO

**A POSSÍVEL INCONSTITUCIONALIDADE DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO FRENTE
AO DIREITO DE PROPRIEDADE EM RELAÇÕES EMPRESARIAIS**

ALEXANDRE LUIZ BARBOZA
ORIENTADORA: CASSIRA LOURDES

GOIÂNIA
JUNHO/2022

ALEXANDRE LUIZ BARBOZA

**A POSSÍVEL INCONSTITUCIONALIDADE DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO FRENTE
AO DIREITO DE PROPRIEDADE EM RELAÇÕES EMPRESARIAIS**

Trabalho final de curso apresentado e julgado como requisito para obtenção do grau de bacharelado no curso de Direito do Centro universitário de Goiás – UNIGOIÁS na data de 10 de junho de 2022.



Profa. Ma. Cassira Lourdes de Alcântara Dias Ramos Jubé (Orientadora)
Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS

Prof. Me. Ricardo Aguiar Barros (Examinador)
Centro Universitário de Goiás - UNIGOIÁS

A POSSÍVEL INCONSTITUCIONALIDADE DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO FRENTE AO DIREITO DE PROPRIEDADE EM RELAÇÕES EMPRESARIAIS

Alexandre Luiz Barboza¹
Cassira Lourdes²

Resumo: O seguinte artigo tem como tema a possível inconstitucionalidade da ação renovatória compulsória frente ao direito de propriedade em um contrato de aluguel comercial, partindo do pressuposto que tal condição é imposta ao locador sem que sua vontade seja respeitada. Foram analisados o conceito de propriedade, bem como sua finalidade social, somado ao conceito de empresa e sua importância perante a sociedade, requisitos e meios de defesa da referida ação. Através desse estudo, pode-se concluir que não há inconstitucionalidade em tal relação, levando em consideração o aspecto da função social que condiciona a propriedade, conforme a Constituição Federal de 1988 ordena. Ainda assim há de se falar na hierarquia normativa, posto que o direito de propriedade tem *status* constitucional e a ação renovatória está prevista em norma ordinária, por tanto resta comprovado que esse dispositivo legal não é uma afronta a nossa Lei Magna. Aqui foram utilizados estudos doutrinários e as leis brasileiras como fundamentação para os estudos desenvolvidos, aplicando a pesquisa qualitativa nos estudos visando extrair a qualidade da forma de pensar de cada autor estudado, somada a pesquisa explicativa, apresentando a ideia do autor e explicando seu ponto de vista.

Palavras-chave: Locador. Empresário Locatário. Ponto Comercial. Aluguel Comercial.

THE POSSIBLE UNCONSTITUTIONALITY OF THE RENEWING ACT AGAINST THE PROPERTY RIGHT IN BUSINESS RELATIONS

Abstract: The following article has as its theme that the unconstitutionality of the compulsory action against the property right possible in a commercial lease contract, starting from the assumption that the renewal that such condition is imposed on the locator without its willing being respected. The concept of property has been analyzed, as well as its social purpose, added to the concept of company and its importance to society, requirements and means of defense of the action. Though this study, it had been concluded that based on the Federal Constitution, there isn't any unconstitutional aspect in such condition, taking into account the social function of property, according to the federal ordinance of 1988. Even so, the normative hierarchy is mentioned, since the right to property it has a "constitutional status" and the renewing act is foreseen as a legal provision. Therefore, it is recognized that this proposal is not outrageous in face of the Magna law. Here, doctrinal studies and Brazilian laws were used as a basis for the studies developed, applying qualitative research in the studies aiming to extract the quality of the way of thinking of each author studied, in addition to explanatory research, presenting the author's idea and explaining his point of view.

Keywords: Locator. Tenant Entrepreneur. Commercial point. Commercial Rental

¹Discente do Curso de Direito do Centro Universitário de Goiás- UNIGOIÁS. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4815385998093282>. E-mail: alexandreluizbarboza@hotmail.com

² Professora Mestre do Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS. Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás; advogada; Especialista em Direitos Humanos pela Academia de Polícia Militar e Docência Universitária pela Universidade Estadual de Goiás; e Mestre em Direitos Humanos pela Universidade Federal de Goiás; Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6792979547523586>. E-mail: cassiralourdes@gmail.com

INTRODUÇÃO

A propriedade é um direito fundamental de todos cidadãos, com *status* constitucional, resguardado pelo artigo 5º da Constituição Federal de 1988. Não se pode dispensar a relevância do direito de propriedade em uma sociedade com o sistema de produção capitalista, sendo um elemento essencial para que se pense a estrutura econômica e social do país, como destaca Venosa (2003, p.180).

Por outro lado, também existe a empresa, aqui também entendida como propriedade, que exerce uma importante função para a sociedade, sendo responsável por empregar pessoas, criar fontes de renda, aumentar a arrecadação do Estado e assim contribuir auxiliando o Estado na sua obrigação de aumentar os índices sociais.

Nesse contexto, há um dilema no Direito Empresarial, posto que existe um dispositivo legal que permite o empresário inquilino renovar o aluguel de forma compulsória, ou seja, sem que a vontade do dono predial seja respeitada. Essa ferramenta é a Ação de Renovação Compulsória que vai de encontro ao direito de propriedade do locador, criando uma relação problemática entre o direito de propriedade e a segurança do desenvolvimento da atividade empresarial.

Deste modo, o presente estudo tem como objetivo discutir esse impasse, conceituar o que é propriedade e delimitar suas funções sociais, e ainda mais, analisar a atividade empresarial, sua importância para a sociedade e todos os requisitos necessários para que seja possível a propositura da referida ação, bem como os meios de defesa.

Portanto, é necessário entender o que o direito de propriedade representa frente ao cenário jurídico brasileiro, levando em consideração que é adotado o sistema de produção capitalista, sendo assim a propriedade tem uma proteção constitucional especial, porém sempre atentando a sua função social. Somado a isso, também é importante a apresentação da empresa, e sua importância perante a sociedade, pois como já dito, ela também é propriedade e está vinculada à sua função que desempenha na sociedade, logo o conflito nasce aqui entre o direito de propriedade e a atividade empresarial, sendo a ação de renovação compulsória uma ferramenta para remediar esse conflito.

Por fim, ciente de que a propriedade é um direito para todos e que o desenvolvimento da atividade empresarial é tão importante quanto a tutela do direito de propriedade, o presente estudo será embasado no âmago da Constituição Federal Brasileira de 1988, no Código Civil (Lei nº 10.406/02) e na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Além do mais, foram usados variados estudos doutrinários de diferentes autores, tais como Rodrigo Padilha, Gladston Mamede, Sílvio de Salvo Venosa e André Santa Cruz.

METODOLOGIA

O presente estudo apresenta uma abordagem de pesquisa qualitativa, vez que suas fundamentações e embasamentos foram extraídas de doutrinas e da legislação pátria, assim oferecendo uma compreensão acerca do tema de maneira mais aprofundada e relevante para o leitor, sempre visando entender o porquê de determinado autor pensar de determinada forma, destacando assim a qualidade de sua forma de pensar, tomando emprestado o termo do direito processual civil, destacando sua *ratio decidendi*.

Além do mais, refere-se à uma pesquisa explicativa, pois tem como objetivo apresentar o ponto de vista de variados autores e seus conceitos com relação ao tema, definindo o que é propriedade e seus limites atrelados a sua função social, bem como a proteção do ponto de negócio e a importância da ação de renovação compulsória para manter a estabilidade entre o direito de propriedade e o desenvolvimento da atividade empresarial.

Por fim, faz uso da revisão bibliográfica como técnica de pesquisa para alcançar as informações pertinentes a problemática estudada. Assim, procurou-se fundamentações teóricas através da leitura de doutrinas jurídicas e também do ordenamento jurídico brasileiro. Enfim, o compilado desses materiais teve como objetivo solucionar toda problemática proposta pelo presente estudo.

1 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SEU STATUS CONSTITUCIONAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O direito de propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro, é tutelado pela nossa Carta Magna em seu artigo 5º, inciso XXII. Além disso, também se aloca em diferentes dispositivos do Código Civil, vez que se traduz no direito de usar, gozar e dispor dos bens móveis e imóveis.

A Constituição Federal Brasileira de 1988 trata a propriedade como direito fundamental. “Os direitos fundamentais são os direitos considerados indispensáveis à manutenção da dignidade da pessoa humana, necessários para assegurar a todos uma existência digna, livre e igual.” (PADILHA, 2019, p. 235).

Ainda mais, Sylvio Motta (2019, p. 169) destaca que os direitos fundamentais consistem num “[...] conjunto de direitos que, em determinado período histórico e em certa sociedade, são reputados essenciais para seus membros, e assim são tratados pela Constituição, com o que se tornam passíveis de serem exigidos e exercitados, singular ou coletivamente”. Assim, o poder constituinte entendeu que a proteção da propriedade é de fundamental importância para o exercício da livre iniciativa e da manutenção socioeconômica.

Porém, tal entendimento do poder constituinte decorre de outros fatores, como por exemplo, a forma como tratamos a propriedade, sua finalidade e o porquê considera-se necessário a tutela do direito de propriedade. Nas palavras de Venosa (2003, v. 12, p. 180) “ a concepção de propriedade continua a ser elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social dos Estados”. Logo, o modo que tratamos a propriedade, define o nosso modelo socioeconômico.

Segundo Alexandre de Moraes (2021, p. 937) “A ordem econômica na Constituição de 1988, em seu artigo 170, optou pelo modelo capitalista de produção, também conhecido como economia de mercado (art. 219), cujo coração é a livre-iniciativa”. Assim, pode-se concluir que somado o modo que tratamos a propriedade, mais a disposições constitucionais, sem dúvida o modelo socioeconômico adotado pelo Brasil é o capitalista.

Um dos pilares do sistema capitalista de produção é a liberdade, aqui entendida em sentido amplo. Para que o capitalismo funcione, é necessário que os indivíduos inseridos naquela sociedade sejam livres para exercer suas funções, tratando-se aqui da livre iniciativa, e também usar, gozar e dispor de seus bens móveis e imóveis da forma que quiserem, tratando-se aqui da propriedade privada. Por tanto, a importância do *status* constitucional da propriedade reside nessa premissa, pois para que o modelo socioeconômico é de fundamental importância uma grande proteção à propriedade.

Porém, o direito à propriedade não é um direito absoluto. A Constituição Federal de 1988 relativizou a propriedade com base na sua função social, logo para que o proprietário tenha total direito sob sua propriedade, é necessário que a propriedade cumpra sua finalidade.

1.1 DIREITO DE PROPRIEDADE: CONCEITO E ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

O direito de propriedade se aloca em diferentes dispositivos dentro do ordenamento jurídico brasileiro, porém seus elementos basilares se encontram no Código Civil, mais especificamente no *caput* artigo 1.228, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

“A estrutura do direito de propriedade é formada por dois núcleos de poderes atribuídos ao proprietário, que compõem os conteúdos econômico e jurídico do domínio. [...] o núcleo interno do domínio, consistente nas faculdades de usar, gozar e dispor. ” (TEPEDINO, 2020, p. 86). Por tanto, conclui-se que o direito de propriedade se traduz no direito de usar, gozar e dispor de bens móveis e imóveis.

Assim, é claro que a propriedade se constitui de três elementos básicos, sendo eles o de usar, o de gozar e o de dispor. A faculdade de usar (*ius utendi*), segundo Gustavo Tepedino (p. 86, 2020) “consiste em dar à coisa a destinação econômica que lhe é própria, isto é, utilizar-se dela sem alteração de sua substância”. Logo, o uso da propriedade condiz com a natureza da própria, por exemplo o proprietário de uma residência a usa quando nela habita, pois, a residência tem a função de abrigar, essa é a sua natureza.

Quanto a faculdade de gozar (*ius fruendi*) “consiste em extrair benefícios econômicos da coisa, traduzindo-se na percepção, pelo titular, de frutos naturais, civis ou industriais da coisa, além de seus produtos. ” (TEPEDINO, 2020, p. 86). Por tanto, a faculdade de gozar possibilita que o proprietário usufrua como queira da sua propriedade, extraindo todos os frutos que ela possa oferecer.

Já a faculdade de dispor (*ius abutendi*) “Consiste na faculdade de aliená-la a qualquer título, gravá-la, alterá-la ou mesmo destruí-la, quando isso não configure conduta antissocial” (TEPEDINO, 2020, p. 86). Talvez seja o elemento mais representativo quanto ao domínio que o proprietário tem sob a propriedade, pois este confere o poder da destinação, assim o dono poderá, ao seu gosto, modifica-la, ou até mesmo destruí-la como queira.

Ainda mais, o artigo 1.228 do Código Civil garante ao proprietário o poder de reaver a propriedade de quem está injustamente em sua posse ou a detenha. Tal garantia é a ação reivindicatória, responsável pela defesa da propriedade e de seus elementos constitutivos.

Em conclusão, conceitua-se propriedade como o direito de usar, gozar e dispor de bens móveis e imóveis, desde que não se faça uso proibido por lei, podendo reavê-los de quem injustamente os possua ou detenha, sempre respeitando sua função social.

1.2 A PROPRIEDADE CONDICIONADA À SUA FUNÇÃO SOCIAL

Como dito, o sistema de produção adotado pelo Brasil é o capitalista, logo toda a importância na tutela legal da propriedade. Sendo assim, o poder constituinte atrelou a propriedade ao seu uso, ou seja, sua função, sua finalidade. Como elucida Gustavo Tepedino:

[...]pode-se mesmo dizer que o constituinte inovou de forma significativa, ao funcionalizar a propriedade aos valores sociais e existenciais. No que tange à propriedade urbana, por exemplo, o cumprimento da função social se condiciona à observância das exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor.(TEPEDINO,2020, p.92)

Apesar de ser um direito de fundamental importância dentro de uma sociedade capitalista, a propriedade não é um direito absoluto perante a Constituição Federal, posto que ela é condicionada a sua função social. A Constituição Federal, logo após o inciso XXII do

artigo 5º, que dá à propriedade o *status* de direito fundamental, condiciona a propriedade a sua função social, no inciso XXIII, tornando a propriedade em um direito relativo.

Tal condicionamento, para Silva, modificou a natureza do direito de propriedade, pois antes se tratava de um direito individual, porém com sua relativização através da sua própria função, a propriedade já não pode ser analisada mais da mesma forma. Em sua lição:

A função social manifesta-se na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens. [...] A inserção do princípio da função social, sem impedir a existência da instituição, modifica sua natureza. (SILVA, 2010, p. 72)

Assim, conclui-se que a propriedade vinculada a sua função social traz, não somente direitos sobre a terra, mas também deveres para o proprietário concernentes a finalidade daquela terra, ou seja, do interesse coletivo. Nota-se também a preocupação do poder constituinte de otimizar ao máximo, com o condicionamento a função social, a produção em terras, evitando terrenos ociosos, considerando que a terra em si é um meio de produção escasso e limitado.

2. O CONCEITO DE EMPRESA E SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

Atualmente, no ordenamento jurídico brasileiro, grande parte do Direito Empresarial encontra-se regulamentado pelo Código Civil, que regula as relações privadas, bem como encontra amparo em leis esparsas, como, por exemplo, a Lei do Inquilinato. No entanto, seu cerne está no Código Civil. Assim sendo, seu conceito jurídico encontra-se no artigo 966 da referida lei:

Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços. Parágrafo único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

Em outras palavras, o artigo 966 do Código Civil, apresenta de uma maneira vista como obscura o conceito de empresa por parte da doutrina, por tratar do empresário e não claramente da empresa, que se traduz numa instituição, com uma organização profissional, formada por um empresário, ou empresários, e por colaboradores - os empregados e prestadores de serviço - todos voltados a realização de uma atividade de produção e, ou circulação de bens ou prestação de serviços.

Portanto, empresa é uma atividade econômica organizada, sendo a organização uma união de vários fatores de produção, com a estrutura física necessária para a realização do seu

fim. O empresário é, assim quem idealiza a empresa, que se resume à prestação de uma atividade profissional.

Mamede (2020, p. 3) demonstra que o conceito que o Código Civil apresenta, embora ele critique os legisladores em razão da obscuridade conceitual por não apresentar um conceito claro de empresa em si, os elementos necessários para que se constitui a empresa, sendo eles; I- Estrutura organizada; II- Atividade Profissional; III- Patrimônio Especificado; IV- Finalidade Lucrativa; V- Identidade Social. Logo, juridicamente, para que se caracterize uma empresa, é necessário a junção de todos esses elementos em um ente.

Magalhães (2020, p.62) conceitua alguns destes elementos para que alcancemos o conceito de empresa. A estrutura organizada atua como a elementar que vai diferenciar a atividade empresarial da atividade intelectual, pois aqui considera-se não somente o dispêndio de trabalho, mas de todos os fatores de produção reunidos e organizados.

Com relação a atividade profissional, Magalhães (2020, p.62) pondera que “Para o Direito Empresarial, profissional é a pessoa, natural ou jurídica, que exerce com habitualidade, em nome próprio, uma atividade, extraindo dela as condições necessárias para se estabelecer e se desenvolver”. Assim, para que se fale em profissionalismo, é indispensável a habitualidade do dia a dia com finalidade de desenvolvimento.

A finalidade lucrativa, também chamada de *animus lucrandi*, compõe o aspecto comercial da empresa “[...] atividade será considerada econômica sempre que criar uma utilidade para atender a uma necessidade de terceiros, sendo realizada com o objetivo de conseguir o maior retorno financeiro possível.” (MAGALHÃES, 2020, p.62). Por tanto, pode-se concluir que um dos principais objetivos do empresário juntamente à empresa, é a de obter renda, e potencializar cada vez mais seus lucros, porém sempre considerando a finalidade social da sua empresa, que deve estar par com a finalidade lucrativa.

A identidade social diz respeito ao tipo de serviço ou produto que tal empresa oferta, geralmente acompanhando em seu nome o que se propõe a fazer, ao passo que sua finalidade lucrativa atingida pela atividade profissional, não sufoque sua função social. Ainda extraindo a lição de Mamede acerca dos elementos constitutivos do conceito de empresa, é possível, através da análise em união de tais elementos, quebrar essa tal obscuridade jurídica criada pelo legislador do que de fato é uma empresa

Assim, o empresário atingirá algo para além do lucro, que a priori é sua principal finalidade, mas também alavancará outras pessoas em seu empreendimento. Por tanto, aqui se atrela uma finalidade que não é estritamente profissional, mas sim uma finalidade social à empresa.

2.1 A FUNÇÃO DA EMPRESA PERANTE A SOCIEDADE

O que se sabe sobre o empreendimento é que essa atividade profissional é, em si, tão antiga quanto o próprio Direito. “As normas jurídicas de controle da propriedade, dos empreendimentos e dos negócios são tão antigas quanto o Direito, o que a Arqueologia deixa claro.” (MAMEDE, 2020, p. 2). Desta forma, analisando os pontos apresentados, entende-se que o empreendimento vem acompanhando a sociedade desde o seu berço, haja vista o Código de Hamurabi, que regulamentava certos aspectos da vida mercantil. Portanto, as empresas já existiam desde aquela época, porém sem a complexidade organizacional dos tempos modernos.

O Direito Econômico, difundido nas leis brasileiras, se traduz no “conjunto normativo que rege as medidas de política econômica concebidas pelo Estado, para disciplinar o uso racional dos fatores de produção, com o fito de regular a ordem econômica interna e externa.” (FIGUEIREDO, 2021, p. 1). Pode-se concluir que a intervenção estatal na economia existe com o objetivo otimizar o uso dos meios de produção, de forma mais racional possível, para que se evite tanto as mazelas do desperdício tanto de matéria prima, quanto de atividade humana, ou seja, trabalho.

Nota-se uma preocupação do Estado, com relação ao desenvolvimento das atividades econômicas, e sendo a atividade empresarial um gênero da espécie econômica, ela também está sujeita as interferências estatais. Porém aqui, a atuação do Estado visa sempre o coletivo, uma perspectiva do maior para o menor, sujeitando a empresa a atuar como um braço para o desenvolvimento socioeconômico do país, como elucida Figueiredo (2021, p. 4) “a interferência do Poder Público na vida econômica da Nação somente se justifica quando visa colimar fins maiores de interesse coletivo, mormente o atendimento das necessidades da população.”

A Constituição Federal trata de positivizar a função social da empresa nos seguintes artigos: a) Artigo 5º, XIII e XXIII onde protege a livre iniciativa e condiciona a propriedade a sua função social; b) Artigo 170, II ao IX que visa defender valores de mercado, como a livre concorrência, direito de escolha do cidadão consumidor, subsídio para empresas de pequeno porte, assim impulsionando o desenvolvimento.

Assim, Vicente Bagnoli (2013, p. 111) “Com efeito, o objetivo da empresa não se restringe ao lucro, algo legítimo e que reflete o bom funcionamento da empresa que soube utilizar adequadamente os fatores produtivos na satisfação das necessidades humanas [...]”. Portanto, a empresa tem outra finalidade que não puramente o lucro, mas também o contentamento das variedades necessidades que a sociedade tem e cria para si.

Como dito previamente no primeiro capítulo deste trabalho, a propriedade privada deve ser vinculada a sua função social, e o que é uma empresa se não propriedade? E aqui nasce a importância da empresa perante a sociedade, especialmente em uma sociedade capitalista. A empresa é a responsável por gerar renda, criar empregos, aumentar o desenvolvimento e a produção de um país, assim aumentando suas riquezas e conseqüentemente seus índices sociais.

Logo, o indivíduo que busca empreender, abrindo sua empresa, não terá como objetivo único o lucro, graças a essas imposições legais ele deverá respeitar os valores de mercado, minorando ao máximo as mazelas do monopólio, deverá empregar, gerando renda, e assim uma seqüência de ganhos em cadeia, até mesmo na perspectiva tributária, onde o empresário contribui com os impostos, e empregando ele gera ainda mais receita, contribuindo com a diminuição das desigualdades, vez que o Estado toma pra si essa responsabilidade, conforme artigo 3º, II e III da Constituição Federal.

2.2 CONSIDERAÇÕES ACERCA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL E DO PONTO COMERCIAL

Para que ambas as finalidades da empresa sejam atingidas, sendo elas o lucro e o desenvolvimento social, por óbvio é necessário que ela exista materialmente. Como elencado anteriormente, um dos elementos que caracteriza a empresa é uma Estrutura Organizada, sendo que essa estrutura é composta pelo patrimônio material e imaterial da empresa. Assim, todo o conjunto de bens, sendo eles materiais ou imateriais, é denominado como Estabelecimento Comercial.

Em conceito, “Trata-se, em suma, de todo o conjunto de bens, materiais ou imateriais, que o empresário utiliza no exercício da sua atividade” (SANTA CRUZ, 2019, p. 201). O Código Civil também apresenta um conceito para estabelecimento comercial em seu artigo 1.142, que foi englobado pelo conceito doutrinário citado à cima.

Tratando-se do ponto comercial, ou ponto empresarial, configura-se apenas como o elemento físico do estabelecimento comercial, ou seja, o conjunto de bens físicos de determinada empresa. Logo, quando se trata do ponto comercial, o locutor está se referindo apenas dos bens materiais, de forma isolada, e não do conjunto de bens por inteiro

Assim, faz-se importante essa colocação, visto que há uma distinção entre o ponto de negócio e o estabelecimento comercial, pois existe a falsa ideia de que esses dois elementos do direito empresarial são sinônimos, porém isso não passa de um equívoco conceitual dado ao fato de que ambos exprimem a ideia do patrimônio material, físico da empresa, remetendo a ideia do prédio usado para o exercício da atividade empresarial.

Como já visto, o conceito de estabelecimento comercial engloba o ponto de negócio, mas o ponto de negócio não engloba, mas o ponto de negócio não engloba o conceito de estabelecimento comercial, representando apenas um aspecto do estabelecimento, assim elucida Santa Cruz (2019, p.201) “Portanto, o local em que o empresário exerce suas atividades – ponto de negócio – é apenas um dos elementos que compõem o estabelecimento empresarial [...]”. Ademais, nota-se que o legislador também se atentou neste detalhe, visto que no parágrafo primeiro do artigo 1.142, também resta claro essa diferenciação.

A importância do estudo deste instituto se deve ao fato de que é nele que a atividade empresarial se desenvolve, se realiza concretamente, onde o empresário tem o contato com sua clientela, ou seja, é onde o empresário se estabelece e cria vínculos profissionais. E dada as condições do mercado, nem sempre o empresário é capaz de adquirir o terreno para se estabelecer, assim é comum que o ponto de negócio seja fruto de um contrato de aluguel.

Aqui se estabelece uma linha tênue entre o sucesso e o fracasso, pois o empresário assume os riscos da atividade empresarial, e se tratando de um ponto alugado, esse risco é maior ainda, com a possibilidade de uma rescisão do contrato de aluguel, deixando toda história e trabalho árduo em vão.

Para que isso não se torne uma dura realidade para muitos empreendedores, o ordenamento jurídico brasileiro criou um mecanismo capaz de proteger o ponto de negócio alugado, visando a prosperidade da atividade empresarial no país. Tal ferramenta será abordada e destrinchada no capítulo seguinte.

3. A AÇÃO DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA

Regulamentada pela Lei Nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato e amparada pelo Código de Processo Civil, a Ação de Renovação Compulsória ganhou um espaço privilegiado no Capítulo II, Seção III, que dispõe sobre as locações não residenciais, ou seja, locações com fins comerciais.

A referida ação tem como objetivo renovar o contrato de aluguel de um ponto comercial, de forma compulsória, mesmo que a vontade do dono predial seja negativa em celebrar a renovação do contrato de aluguel.

Por ter essa característica peculiar e atípica, como expõe Magalhães (2020, p. 78) por se tratar de uma relação entre particulares e tal relação presumir o respeito pela vontade de ambas as partes, a referida ação se demonstra como uma ferramenta de defesa para os empresários que optaram por um ponto comercial alugado e se encontram em uma situação desfavorável em razão da negativa da renovação do contrato por parte do locador.

Contudo, graças a sua característica mandatória, para o ajuizamento dessa ação, requisitos rigorosos foram criados na Lei do Inquilinato com o intuito de realmente se certificar de que aquele ponto comercial é um elemento impar para o estabelecimento do empresário que pretende defendê-lo.

Logo, Santa Cruz (2019, p. 223) evidencia que “[...]a renovação compulsória do contrato de locação, só deve ser assegurada ao empresário que realmente tenha agregado valor ao local onde exerce suas atividades, transformando-o em fator atrativo da clientela”. Aqui então resta mais claro ainda a necessidade de requisitos exigentes para que se faça jus ao direito de ajuizar a ação de renovação compulsória.

3.1 REQUISITOS PARA PROPOSITURA DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO

Para que seja possível o ajuizamento desta ação, a parte autora deve preencher certos requisitos legais que estão dispostos no artigo 51, incisos I, II e III da Lei do Inquilinato. Segundo Santa Cruz (2019, p. 223), esses requisitos se dividem em requisitos formais, temporais e materiais.

Como dispõe o artigo 51 e seus incisos da referida lei, os requisitos para a propositura da ação de renovação compulsória são os seguintes: a) O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado (Requisito Formal); b) O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos (Requisito Temporal); c) O Locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos (Requisito Material).

Vale ressaltar algumas observações com relação ao requisito temporal e material. No requisito temporal nota-se que não há a necessidade de um contrato único, por tanto neste requisito vale a somatória do lapso temporal dos demais contratos, se assim for o caso o Superior Tribunal de Justiça já emitiu jurisprudência firmando essa tese. Quanto ao requisito material, a matéria se refere à atividade empresarial exercida, ou seja, o empresário exercer suas atividades no mesmo ramo por no mínimo três anos.

Logo, preenchido todos os requisitos formais, temporais e materiais, o empresário locatário faz jus ao direito de renovar seu aluguel em seu ponto comercial, tendo como meio de defesa a ação de renovação compulsória.

3.2 PRAZO PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA

O prazo para a propositura desta ação também se aloca na Lei do Inquilinato em seu artigo 51, §1º. Esse prazo é um pouco difícil de se entender, pois o texto legal traz uma redação curta, porém complexa, já que esse prazo é difícil de se imaginar.

A redação legal é a seguinte “no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor”. Após uma leitura minuciosa, pode-se concluir que, no final das contas, o empresário na verdade tem o prazo dos seis primeiros meses do último contrato de aluguel. Em suma o prazo para sua propositura configura-se em seis meses, obviamente encaixando-se antes dos seis últimos meses de término do contrato.

Para facilitar o entendimento desse prazo e deixa-lo mais palpável, em um exemplo concreto, se o contrato escrito (requisito formal) perdura a data de 31/12/2017 até 31/12/2021, por tanto cinco anos (requisito temporal), o empresário inquilino tem até a data máxima de 31/06/2021 para ajuizar a ação de renovação, podendo ser proposta a qualquer tempo nesses seis primeiros meses do último ano de contrato.

Esse prazo é muito importante, pois o empresário deve se planejar para que não possa perde-lo. Segundo Santa Cruz (2019, p. 223), no começo do último ano é importante que o empresário tenha uma reunião com o dono predial e discuta o futuro do contrato, pois caso o dono predial seja negativo a ideia da renovação consensual e se abstenha de qualquer solução amistosa, a única ferramenta que se mostra disponível para o empresário inquilino é a ação de renovação compulsória por via judicial.

Caso o empresário inquilino não faça o seu planejamento e receba a negativa do dono predial, com relação a renovação do contrato, já passado os seis primeiros meses do último ano de contrato, resta precluso o direito de ação do empresário inquilino, por força do artigo 223 do Código de Processo Civil.

Portanto, se no exemplo concreto mencionado acima o empresário inquilino não se organizar e não contatar o dono predial antes do dia 31/06/2021 para discutir sobre a renovação do contrato, pensando na possibilidade de ajuizar a referida ação em tal data, e no dia 5/07/2021 o dono predial manifestar sua insatisfação em prosseguir com o contrato, a preclusão temporal já aconteceu, traduzindo-se na perda do direito de realizar atos processuais em razão do fator temporal, restando apenas a entrega do ponto comercial ao dono predial.

Por outro lado, sem o empresário inquilino for precavido, e notar a negativa antes do prazo final, ajuizar a ação e obter êxito, existe entendimento do Superior Tribunal de Justiça

acerca do tema dispondo que o prazo do último contrato será utilizado como prazo da renovação e que o prazo máximo seja de cinco anos, assim dispõe:

Contrato de aluguel. Imóvel comercial. Renovatória. Prazo. A Turma entendeu que o prazo do novo contrato, prorrogado por força de ação renovatória, deve ser fixado no mesmo período do ajuste anterior, observado, necessariamente, o prazo máximo de cinco anos (art. 51, Lei 8.245/1991). A soma dos prazos dos últimos contratos ininterruptos, perfazendo um somatório de cinco anos, só configura pressuposto legal para a propositura da renovatória. Precedente citado: REsp 195.971-MG, DJ 12/4/1999 (REsp 182.713-RJ, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. 17.08.1999, Informativo 28/1999).

Com toda certeza, para o polo ativo do processo, o prazo para propositura da referida ação é um de seus aspectos mais importantes. Se todos os cuidados não forem tomados com cautela, a inobservância torna-se em um dano irreversível, podendo até mesmo levar ao fim a atividade empresarial exercida.

3.3 A DEFESA DA AÇÃO DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA

A defesa da ação de renovação está também na Lei 8.245/1991, onde Santa Cruz (2019, p. 226) explica que existem alguns casos onde mesmo que o empresário inquilino preencha os requisitos para o ajuizamento da referida ação, terá o seu direito inerente ao ponto comercial barrado, sendo esse meio de defesa chamado exceção de retomada, exercido através da ação de renovação compulsória.

As hipóteses de defesa estão listadas na Lei 8.245/91, e nela são apresentados casos em que o empresário inquilino, mesmo que preencha os requisitos para propositura da ação de renovação, pode perder a posse do ponto comercial, retomando o ponto ao locador. Os artigos 52 e 72 da referida lei tratam desses casos.

No artigo 72, inciso II, encontramos a primeira hipótese, sendo o caso em que o locatário oferece uma nova proposta com valor locativo muito abaixo do valor real para a renovação contratual. Sendo assim, o locador não será obrigado a renovar o contrato pelo preço proposto. Porém, como dita o §1º do mesmo artigo, o locador deverá apresentar uma contraproposta que apresente as condições de locação que justifiquem o valor locativo real e atual do imóvel.

A segunda hipótese está presente no artigo 72, inciso III, onde é feita uma nova proposta para o locador, por um terceiro, que apresente melhores condições do que a proposta feita pelo locatário. Mas, no caso de aceite, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, assinada por duas testemunhas e pelo terceiro, com a indicação do ramo que será explorado, não podendo ser o mesmo ramo do locatário. O locatário também poderá aceitar as

novas condições, cobrindo a proposta do terceiro para obter a renovação pretendida, como dita o §2º do artigo 72.

Ainda sobre a segunda hipótese, é importante salientar que caso aconteça a retomada de exceção, o locador deverá indenizar o locatário pela perda do comercial, conforme o artigo 52, §3º da Lei do Inquilinato, sendo que esta indenização será arbitrada pelo juiz afim de minorar as mazelas causadas pela retomada do ponto, tal como o lucro cessante, a mudança para outro ponto comercial e desvalorização do estabelecimento comercial.

A terceira hipótese se aloca no artigo 52, inciso I, primeira parte, e é a condição em que o locador necessite de fazer uma reforma substancial no imóvel, seja a mando do Poder Público ou por motivos que aumente o valor do negócio ou da propriedade. Para isso, o locador deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatórios detalhados acerca das melhorias das obras com a estimativa de valorização do bem, e tal documento deve ser assinado por um engenheiro devidamente habilitado como dispõe o artigo 72, §3º da Lei Do Inquilinato.

A quarta e a quinta hipóteses se assemelham muito, por ter como fundamento o uso pessoal do locador. A quarta hipótese, caso do artigo 52, inciso II, primeira parte, é a que o locador necessita de realizar a retomada do imóvel para uso próprio, sendo a quinta hipótese o caso em que o locador precisa do imóvel para transferir de estabelecimento empresarial existente há mais de um ano cuja maioria do capital seja de sua titularidade ou de seu cônjuge, ascendente ou descendente, como dispõe o artigo 52, inciso II, segunda parte.

Essas são todas as hipóteses que o locador pode usar para manejar a retomada de exceção, mas ainda sim cabem algumas observações. Na quarta e na quinta hipótese, retomado o imóvel, o locador não poderá destinar ao mesmo ramo do locatário, salvo se fosse o caso de locação-gerência, por força do artigo 52, §1ª da Lei do Inquilinato.

Ademais, existe um prazo de três meses, salvo caso fortuito ou força maior, para que o locador dê a destinação ao imóvel na terceira, quarta e quinta hipótese, sob pena de indenizar o locatário pelos prejuízos, lucros cessantes, gastos com mudança, perda do ponto comercial e sua desvalorização, como dispõe o artigo 52, §3º da Lei do Inquilinato. Este caso também pode ser chamado de retomada desidiosa, vez que o locador realiza a retomada nas hipóteses citadas, porém não destina o que arguiu.

Por fim, em um panorama geral, nota-se a complexibilidade da problemática entre a propriedade e a referida ação, porém é notório que a ação de renovação cumpre com o seu papel de solucionar esse embate, equilibrando a relação entre dono locador e empresário locatário, através de seus requisitos rigorosos preservando tanto os interesses do direito à propriedade, quanto o desenvolvimento da atividade empresarial. É importante atentar-se também de que tal

ação certificará de que a propriedade cumprirá com sua função social, posto que a empresa é propriedade e ela é a ferramenta que perpetuará a empresa em seu local, dando continuidade a função que desempenha ao longo do tempo.

CONCLUSÃO

O presente estudo teve como tema o impasse entre a ação de renovatória compulsória e o direito de propriedade, analisando o conflito de interesses do locador, titular do direito de propriedade lutando para protegê-lo, e do empresário locatário lutando para que sua atividade empresarial persevere ao longo do tempo e tenha como fruto ganhos pessoais que irão reverberar na sociedade.

Assim, como principais objetivos, este trabalho buscou conceituar o que é propriedade, bem como delimitar sua função social para melhor entender o tema, pois a empresa aqui também é entendida como propriedade e, tratando da empresa, analisou-se a atividade empresarial e sua importância perante a sociedade. Ademais, apresentar de forma clara como o ordenamento jurídico brasileiro maneja os choques que a ação renovatória tem com o direito de propriedade.

Através de pesquisas doutrinárias e legais, entende-se que o direito de propriedade possui *status* constitucional e se traduz no direito de usar, gozar e dispor de bens móveis e imóveis, porém não se trata de um direito absoluto, pois a própria Constituição Federal de 1988 relativizou-o, atrelando ele à sua função social. Por tanto, o direito de propriedade traz não somente direitos sobre a terra, mas também deveres para o proprietário concernentes à finalidade daquela terra, ou seja, do interesse coletivo.

A empresa enquanto propriedade não poderia fugir dessa imposição legal, sendo um dos pilares mais importantes da sociedade, justamente pelo fato que sua função social é importantíssima para a população, pois ela é a responsável por gerar renda, criar empregos, aumentar o desenvolvimento e a produção de um país, aumentando suas riquezas e assim seus índices sociais.

Portanto pode-se concluir que não há inconstitucionalidade na ação renovatória compulsória pois ela existe como um suporte exatamente para que o empresário locatário consiga atingir seus objetivos pessoais através de sua atividade, e com os efeitos de seus objetivos, alcançar toda a sociedade direta e indiretamente. Conseqüentemente aqui se vê toda a função social da propriedade cumprida graças a esse dispositivo legal que é a ação de renovação, otimizando ao máximo o espaço, que é a propriedade, evitando assim terrenos ociosos.

Além do mais, é evidente que a ação renovatória não poderia ferir o direito de propriedade, dado a hierarquia normativa que existe entre ela e o direito de propriedade, pois o direito inerente ao ponto comercial está previsto em norma ordinária, e o direito de propriedade possui *status* constitucional, assim o direito de renovar compulsoriamente o aluguel não extingue o direito de propriedade, fato que a própria lei enuncia as possibilidades de defesa da referida ação.

Por fim, resta comprovado que a Ação de Renovação Compulsória não é alvo de uma possível inconstitucionalidade pois ela é a ferramenta necessária para que a empresa, enquanto propriedade, consiga perdurar ao longo do tempo cumprindo sua função social, sendo esta fruto de norma ordinária, mantendo o equilíbrio entre os interesses do dono predial e o desenvolvimento da atividade empresarial exercida pelo empresário locatário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 set. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro De 2002**. Código Civil Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 18 set. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de Outubro de 1991**. Lei do Inquilinato. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acessado em: 17 de maio 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015**. Código de Processo Civil, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acessado em: 19 de maio 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal De Justiça**. Recurso Especial 182.713-RJ. Relator: Min. Hamilton Carvalhido. Informativo 28/1999, Brasília 17 de agosto de 1999. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%22182713%22%29+ou+%28RESP+adj+%22182713%22%29.suce>. Acessado em 20 de maio, 2022.

BAGNOLI, Vicente. **Direito Econômico**, 6ª Edição, Editora Atlas S.A, São Paulo – SP. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522484331/pageid/0>. Acesso em: 18 mar. 2022.

FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Direito Econômico**, 11ª Edição, Editora Forense LTDA, Rio de Janeiro – RJ. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530993290/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4051:41](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530993290/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4051:41). Acesso em 18 mar. 2022.

MAGALHÃES, Giovani. **Direito Empresarial Facilitado**, Editora Método, São Paulo – SP. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990732/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4051:41](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990732/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4051:41). Acesso em: 16 mar. 2022.

MAMEDE, Gladston. **Manual de Direito Empresarial**, 15ª Edição, Editora Atlas, Barueri – SP. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559770151/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4051:43](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559770151/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4051:43). Acesso em: 16 mar. 2022

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**, 37ª Edição, Editora Atlas, São Paulo – SP. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597027648/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml0\]!/4/2/2%4052:37](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597027648/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml0]!/4/2/2%4052:37). Acessado em: 13 nov. 2021.

MOTTA, Sylvio. **Direito Constitucional**, 28ª Edição, Editora Forense LTDA, São Paulo – SP. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530986544/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]!/4/2/5:319\[obr%2Ca.\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530986544/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]!/4/2/5:319[obr%2Ca.]). Acesso em 13 nov. 2021.

PADILHA, Rodrigo. **Direito Constitucional**, 6ª Edição, Editora Método, São Paulo - SP. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530988319/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2\[0ba4e697-aa64-41e9-b97a-14310781da7e\]%4051:41](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530988319/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2[0ba4e697-aa64-41e9-b97a-14310781da7e]%4051:41). Acesso em 20 set. 2021.

SANTA CRUZ, André. **Direito Empresarial**, 9ª Edição, Editora Método, São Paulo – SP.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro** São Paulo: Malheiros, 2010.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Direitos Reais**, Vol. 5, Rio de Janeiro – RJ. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530989613/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530989613/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4]!/4). Acessado em: 14 nov. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Comentado XII**, Coordenação Álvaro Villaça Azevedo, Editora Atlas, São Paulo – SP. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/pageid/0>. Acesso em 19 set. 2021.