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

COMO A AÇÃO RENOVATÓRIA IMPACTA A RELAÇÃO DE INQUILINATO ESTABELECIDA ENTRE O EMPRESÁRIO E O PROPRIETÁRIO NO BRASIL

ALUNA: TAMYRES CRISTINE MENDES DA SILVA
ORIENTADORA: CASSIRA LOURDES DE ALCÂNTARA DIAS RAMOS JUBÉ

GOIÂNIA
JUNHO2022

TAMYRES CRISTINE MENDES DA SILVA

COMO A AÇÃO RENOVATÓRIA IMPACTA A RELAÇÃO DE INQUILINATO ESTABELECIDA ENTRE O EMPRESÁRIO E O PROPRIETÁRIO NO BRASIL

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

_____

Profa. M.a Cassira Lourdes de Alcântara Ramos Dias Jubé – Orientadora
Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS

_____

Prof. M.e Ricardo Aguiar Barros - Examinador
Centro Universitário de Goiás – UNIGOIÁS

COMO A AÇÃO RENOVATÓRIA IMPACTA A RELAÇÃO DE INQUILINATO ESTABELECIDA ENTRE O EMPRESÁRIO E O PROPRIETÁRIO NO BRASIL?

Tamyres Cristine Mendes Da Silva[1]
Cassira Lourdes de Alcântara Dias Ramos Jubé [2]

RESUMO: O presente artigo tem relação com grandes assuntos do direito e da vida cotidiana, de preocupações cíveis como a moradia, a propriedade e o trabalho fazendo com que as pessoas busquem conhecimento para regulamentar da melhor maneira evitando frustações futuras. Utilizando como referências doutrinas e legislações disponibilizadas na internet, mostrando que o cuidado com essas questões reflete em todas as áreas, sendo assim, a temática é sobre um assunto que merece ser abordado e analisado a cerca da ação renovatória e seu impacto na relação estabelecida de inquilino e proprietário do imóvel no Brasil, sendo as vantagens que o proprietário possa ter sobre o inquilino o principal problema. A locação imobiliária para o empresário que não busca ou não tem condições de adquirir o imóvel, tem como fator primordial o contrato de aluguel não residencial para o desenvolvimento econômico. Está relação do proprietário e do inquilino historicamente no Brasil é de abuso econômico, por isso a importância de legislação especial para regulamentar tais clausulas do negócio firmado entre as partes buscando como objetivo o equilíbrio e a justiça. Por isso, é importante saber a melhor forma de firmar um contrato de locação entres o empresário e o proprietário pela legislação do inquilinato e como é o entendimento das juriprudencias e doutrinas atuais.

Palavras-chave: Locação. Inquilino. Atividade Empresarial. Locador. Contrato de aluguel.

HOW DOES THE RENOVATION ACTION IMPACT THE TENANT RELATIONSHIP ESTABLISHED BETWEEN THE ENTREPRENEUR AND THE OWNER IN BRAZIL?

ABSTRACT: The study for the best way to study the issues of law and everyday life, of a property and making people seek knowledge to regulate the best way, seek knowledge for the best way to predict the best way, to according to future frustrations. Thus, as the references are transmitted on the internet and are reflected in all legislation on the care of issues, being a topic that must be considered and on its impact in relation to the renewal action. tenant and property owner in Brazil, the main problem being the advantages that the landlord may have over the tenant. The real estate leasing for the entrepreneur who does not seek or does not have conditions of contract or contract, has as a primordial factor of non-residential for the economic development. Historically, the relationship between the owner and the tenant in Brazil is one of economic abuse, due to the importance of special legislation to regulate clauses of the business signed between the parties, seeking balance and justice as an objective. Therefore, it is important to know the best way to sign a lease agreement between the entrepreneur and the owner according to the tenant's legislation and how this is understood from current doctrines.

Keywords: Location. Tenant. Business activity. Locator. Rent contract.

1

[1] Discente do curso de Direto do Centro Universitário de Goiás–UNIGOIÁS. Lattes: http://lattes.cnpq.br/0330763730459934. E-mail: tamy.cristine.018@gmail.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

O presente estudo tem como objetivo analisar a interposição da ação renovatória nos contratos de locação não residencial. No qual o contrato de locação estabelece uma relação de troca de obrigações entre o inquilino empresário e o proprietário do imóvel.

Sabe-se que para abrir um empreendimento é necessário um planejamento estratégico com o objetivo de dar lucro. Esse estabelecimento movimenta o capital do país e garante, por tributos recolhidos pelo Estado, a manutenção da saúde, das oportunidades dos estudos e outros direitos previstos na Constituição.

Depois de toda essa preparação que a empresa recebe e é estabelecida e firmada em um ponto comercial, este comércio passa a fazer parte de um mercado competitivo no qual, a localização do imóvel, que atrai a própria clientela devido a atividade praticada no local, acarretando na necessidade de garantir a proteção da manutenção do estabelecimento. Com isso, a proteção do ponto empresarial entra em conflitos com o direito de propriedade do dono do imóvel.

Deste modo, interpretar ação renovatória é de extrema importância para o empresário que visa proteger seu ponto comercial conquistado através do aviamento. Além disso, tem como outro objetivo apresentar também as medidas cabíveis ao proprietário que não tem a pretensão de permanecer com a locação do imóvel e evitar a renovação do contrato de maneira forçada.

Para uma melhor compreensão e entendimento será analizado a Lei do Inquilinato (lei 8.245/1991) que regulamenta a ação renovatória demonstrando a lógica do inquilino empresário versos o locador proprietário demonstrando quais os princípios que envolvem a presente ação, as legislações que a guiam e o que as doutrinas de importante entendimento como Gladston Mamede, Luiz Fernando do Vale de Almeida, Luiz Antônio Scavone Junior e vários outros doutrinadores relatam sobre o assunto. Assim, chegando a uma conclusão fundamentada, ao final, com jurisprudências, concluindo com soluções e orientações para ambos os lados ao decorrer do presente artigo.

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia da pesquisa é a descrição do processo definindo quais procedimentos serão utilizados para a análise. Desta forma, é preciso a identificação e descrição dos métodos da investigação cientifica, construindo um procedimento de pesquisa que se adapta ao objetivo e necessidade da pesquisa.

Para fazer o estudo sobre a ação renovatória e seu desenvolvimento será utilizado a metodologia exploratória que consiste no primeiro passo de todo trabalho cientifico, no qual o termo já é auto explicativo, sendo a exploração dos meios possíveis

de explicações e casos do tema abordado. Uma afirmação que demonstra o objetivo desta metodologia utilizada é o de pôr Cervo Bervian (2007, p.61).

> Esta pesquisa não requer a formulação de hipóteses para serem testadas, ela se restringe por definir objetivos e buscar mais informações sobre determinado assunto de estudo, portanto ela seria um passo inicial para o projeto de pesquisa. A pesquisa exploratória é recomendada quando há pouco conhecimento sobre o problema a ser estudado (CERVO; BERVIAN; DA SILVA, 2007, p.61).

Para atribuir todas as áreas da ação renovatória e suas possibilidades será utilizado o método de pesquisa exploratória bibliográfica, sendo elaborada por materiais já publicados, tendo como base a doutrina de Gladston Mamede entre outros e as legislações necessárias, abrangendo todo o campo em que caiba este tipo de ação.

1. OS PRINCÍPIOS QUE NORTEIAM A AÇÃO RENOVATÓRIA: O DIREITO DE PROPRIEDADE NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

O direito de propriedade é garantia fundamental da Constituição Federal de 1.988 em seu artigo 5º caput e em seu inciso XXII. Segundo João Daniel Macedo Sá em seu artigo sobre Direito de Propriedade e Teoria da Justiça: a defesa da propriedade na justiça distributiva a partir da concepção de John Rawls (2019), a propriedade é provavelmente a instituição mais influente nos sistemas jurídicos sociais contemporâneos. Especialmente no contexto do direito brasileiro, a propriedade torna-se ainda mais importante quando se consideram as enormes disparidades criadas pelas desigualdades de renda e riqueza existentes em nossa sociedade.

Macedo Sá (2019), traz que o conceito de propriedade pode referir-se a diversos conteúdos, como também pode referir-se à diversidade de leis e à atribuição de direitos que afetam a relação entre diferentes objetos e sujeitos, como os bens materiais que contém, bem como bens móveis e bens. Propriedade real e imaterial, incluindo propriedade literária e artística, propriedade industrial entre outros.

Maria Helena Diniz (2002), relata que o poder de controlar um bem corpóreo ou incorpóreo, dentro dos limites normativos, é dado pelo direito de propriedade no qual os seus titulares, sendo pessoa física ou jurídica, podem usar, gozar, dispor do próprio bem e até mesmo reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Este poder do proprietário é enunciado pelo Código Civil no artigo 1.228. Isto torna a propriedade um direito real, sendo garantia fundamental, o proprietário tem poder direto e imediato sobre as coisas contra todos.

A propriedade apresenta algumas características sendo elas: caráter absoluto, exclusivo, perpétuo, elástico e ilimitado. A propriedade é considerada absoluta por dá o direito de exigir todas as utilidades que tem para oferecer, sendo limitada dependendo

da sua função social que será discutido no decorrer do assunto; é um direito real exclusivo por não comportar dois proprietários por inteiros autonomamente e ao mesmo tempo, com exceções de condomínios e coproprietários. De acordo com Scavone Junior (2021).

Continua Scavoni Junior (2021), em que a propriedade tem caráter perpétuo por ser pela vontade do dono ou por dispositivos legais, o não uso do imóvel não o extingue o direito que o titular tem sobre ela, tendo está possibilidade com um fato gerador que beneficie o outro como um ato de aquisição, como por exemplo, o usucapião que precisa ter seus requisitos preenchidos para se concretizar o direito sobre a coisa, deste modo, o não uso deve ser acompanhado de uma ação e interesse de terceiro para que o seu caráter perpétuo seja interrompido.

Entende-se como elasticidade no dicionário brasileiro a flexibilidade de algo ou alguém, sendo assim, seu caráter elástico nada mais é ceder algum poder sobre o bem para um terceiro interessado tornando uma posse indireta por prazo determinado o direito de propriedade que antes era completo. E, concluindo, o caráter ilimitado é sobre o proprietário ter o direito de fazer o que quiser com sua propriedade, entretanto, não é assim que funciona por ter que atender ao princípio da função social.

Vale ressaltar que a propriedade está na Constituição Federal em seu artigo 5º caput, incisos XXII e XXIII, sendo elencada como um direito fundamental, assegurando o direito de propriedade desde que atenda a sua função social.

1.1 A FUNÇÃO SOCIAL NO DIREITO DE PROPRIEDADE

Na série canadense Vikings, encontrada na Netflix, em seus diversos episódios é demonstrado que na sociedade que não exista direitos e deveres é tomado como consequência o caos e a violência, sendo necessário impor limites a liberdade individual para a existência da própria sociedade. Além disso, fica evidenciado que o poder e propriedade são questões de disputas. Com isto, o direito rege a boa convivência das pessoas para que haja limites para que a sociedade e tudo em seu meio cumpra sua determinada finalidade, sua função social. Scavoni Junior (2021).

A função social é uma responsabilidade coletiva destinada ao benefício de todos, imposta pela Constituição Federal, o que recai sobre a propriedade. O direito de propriedade sendo uma garantia fundamental precisa cumprir sua função social, o que é imposto na própria lei master em seu artigo 5º inciso XXIII, mas que não estabelece os critérios para que o cumprimento da função social ocorra. Para isso, a legislação estabelece regras para cada tipo de propriedade com a finalidade de garantir que este direito não seja prejudicial ao bem coletivo. Scavoni (2021).

Schreiber (2021, p.963), traz sobre a função social da propriedade do artigo

1.228 e §1º dos Dispositivos Preliminares da Propriedade do Código Civil:

> Usar de um bem é retirar do mesmo tudo aquilo que ele puder proporcionar, seja em favor do próprio proprietário ou de terceiro. Para que o uso não se converta em ato ilícito pelas mãos do abuso do direito, é necessário que ele seja exercido segundo a função social e não se volte para prejudicar ninguém, conduzindo o exercício regular do direito para o próprio bem-estar da sociedade. Exemplo marcante da faculdade de uso é o do proprietário que utiliza o solo de um imóvel para a plantação ou para nele edificar a sua moradia. Fruir ou gozar tem a sua significação ligada à percepção de frutos e produtos que a coisa puder proporcionar, tais como alugar o imóvel e receber os frutos civis ou fazer a colheita dos frutos de uma plantação. (SCHREIBER, 2021, p. 963).

No artigo 1.231 diz que “A propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em contrário”, ou seja, a propriedade só será plena e exclusiva se atender os atributos da propriedade em cumprimento com sua função social, pois se provado o contrário, o direito deixa de existir, convertendo-se em ato ilícito.

1.2 A LIVRE INICIATIVA DE EMPREENDER MERCANTIL

O trabalho garante a existência humana que junto com a livre iniciativa buscam uma sociedade livre, justa e solidária para o desenvolvimento nacional. Com a interpretação do artigo 1º inciso IV e artigo 3º da Constituição Federal, entende-se que a livre iniciativa é um princípio fundamental no qual qualquer cidadão tem a liberdade de participar do mercado sem qualquer interferência do Estado. Como traz Sanchez (2018).

É reforçado novamente pela Constituição Federal em seu artigo 170, que a ordem econômica do país é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, conforme os ditames da justiça social, para a existência digna. Entretanto, há uma série de requisitos elencados nos incisos deste artigo, dentre eles, a propriedade privada e a função social da propriedade, o que gera conflitos nas relações de inquilinatos e necessita da intervenção do Estados, tornando uma relação dinâmica entre responsabilidades diversas. Sanchez (2018).

O ponto inicial do conflito entre o empresário inquilinato e o proprietário do imóvel é: Se o direito de propriedade é uma garantia fundamental no qual a Constituição Federal determina que a livre iniciativa deve respeitar os princípios da propriedade privada e a função social da propriedade, havendo o direito do empresário de recorrer a intervenção do Estado para que obrigue o proprietário do imóvel a renovar o contrato de locação pela ação renovatória, como trata Mamede (2010).

Para compreender melhor é preciso aprofundar no que é construído uma empresa. O Código Civil no artigo 966 estabelece que o empresário é aquele que exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de

bens ou de serviços, movendo então a economia do Estado. Mas para que isso aconteça é feito todo um planejamento no qual este empresário investe seu capital para que futuramente o novo estabelecimento gere lucros.

Alessandro Sanchez (2021), conceitua o estabelecimento empresarial:

> Estabelecimento empresarial, que é sinônimo de fundo de comércio, é o complexo de bens reunidos para o desenvolvimento da atividade empresarial e possui um valor próprio, distinto do valor dos bens que o compõem. Estabelecimento não é sinônimo de patrimônio. O patrimônio é composto de todos os bens valorados economicamente e o estabelecimento é composto, apenas, de bens utilizados para o exercício da atividade. Os débitos, por exemplo, fazem parte do patrimônio, mas não do estabelecimento. (SANCHEZ, 2021, p. 60.)

O aviamento empresarial é a capacidade do estabelecimento tem para gerar lucros que decorre da organização dos elementos que constituem. Então a empresa deve desenvolver estratégias para que seus projetos tenham sucesso, com isso, precisasse analisar o ponto comercial, a clientela e freguesia. Mamede (2020).

Mamede (2021), traz que, estrategicamente, o empresário analisa o ponto que se estabelecerá a empresa levando em consideração seu posicionamento geográfico e sua importância para contribuir com o aviamento. Para escolher o ponto empresarial também se considera a freguesia do local, ou seja, os consumidores da determinada região que futuramente poderão ser clientes da loja, ou seja, os fregueses também se analisam por posição geográfica já os clientes são os consumidores de produtos e serviços do estabelecimento.

Deste modo, há todo um preparo para que da empresa surja lucros e movimentações econômicas, assim pelo princípio da função social da empresa, os contratos que seguem os requisitos da ação renovatória devem ser renovados de maneira forçada. Como Gladston Mamede (2020, p.71) explica:

> O princípio da função social da empresa conduz ao enfoque da livre iniciativa não por sua expressão egoísta, como trabalho de um ser humano em benefício de suas próprias metas, mas como iniciativa que, não obstante individual, cumpre um papel na sociedade. A iniciativa individual, portanto, deve ser valorizada e protegida por todos os seus Poderes e órgãos, já que funciona a favor da sociedade. Mas, para além do titular da atividade negocial, o princípio também exige a atenção à atividade em si, percebendo-a como unidade de uma estrutura, um sistema no qual todas as atividades se combinam a bem da sociedade.
>
> A proteção da empresa, portanto, não é mera proteção do empresário, nem da sociedade empresária, mas também proteção da comunidade e do Estado que se beneficiam - no mínimo indiretamente ~ com a produção de riquezas. Aliás, não apenas o empreendedor, o empresário, mas também os terceiros que mantenham relações negociais com a empresa e cujos direitos e interesses possam ser também afetados pela função social da empresa. (MAMEDE, 2020, p. 71).

Com isso, Mamede enfatiza que o destino dado ao imóvel com a proteção do

ponto comercial tem o objetivo de preservar a economia do Estado, pois todos são de alguma maneira beneficiados, seja diretamente ou de forma indireta. Por isso, a ação renovatória é tão importante no ramo Empresarial.

1.3 OS PRINCÍPIOS DO ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL

Marcello Pietro Iacomini (2010), elenca os princípios informadores do estabelecimento empresarial, sendo eles: o princípio da preservação do estabelecimento, o princípio da livre circulação do estabelecimento, o princípio da continuidade do estabelecimento e o princípio da função social do estabelecimento.

Iacomini (2010), traz que sem o complexo de bens que é o estabelecimento não haveria a empresa, sendo o fomento da atividade econômica, o que é indispensável. Sendo através do estabelecimento empresarial a circulação de bens e serviços, gerando a movimentação do capital e inúmeros cargos de trabalho. Além de propiciar ao Estado o recolhimento de tributos, que através desses recolhimentos que há a prestação de serviços essenciais a sociedade. Sendo beneficiado assim, o consumidores, os trabalhadores, o Estado, no geral, a sociedade, o tornando fonte de subsistência, o que justifica a importância do princípio da preservação do estabelecimento.

Iacomini (2010) também relata o princípio da livre circulação do estabelecimento, pois rege sobre as legislações que tratam sobre o ramo empresarial, estabelecendo meios eficazes que garantem essa livre circulação que contribui com o desenvolvimento da economia nacional. Assim como o princípio da continuidade do estabelecimento. Este princípio garante a livre circulação, pois a continuidade do estabelecimento consiste nos meios jurídicos de assegurar com regras de proteção o desempenho mercantil.

Como foi visto a função social da propriedade pelo proprietário, o estabelecimento também tem sua função social, Iacomini (2010), diz que a previsão dos artigos são os mesmos, porém, a função social que relaciona o estabelecimento é aos bens de produção que são utilizados pelo empresário que realiza sua atividade econômica, sendo assim, os mesmos direitos são garantidos tanto para o proprietário quanto para o empresário, mudando apenas o tipo de propriedade.

2. OS REQUISITOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA NA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

A ação renovatória do contrato de locação não residencial é prevista a partir do artigo 51 da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, mais conhecida como a Lei do inquilinato. Segundo Gladston Mamede (2020), o estabelecimento que não está no imóvel de propriedade do empresário deve ser locado, o que abrange o direito de propriedade e o direito do ponto empresarial.

Como Mamede (2020) explica, é comum o empresário locatário no seu direito do

ponto empresarial, acrescentar um valor maior ao imóvel por conta de sua freguesia. Portanto, para que não houvesse o enriquecimento sem justa causa ao locador que teria a intenção de se apropriar de tal benfeitoria que o direito garante a proteção, assegurando à vantagem empresarial que o locatário construiu por mérito próprio.

Muitas vezes o locatário pagava para ter o seu ponto. A este pagamento costuma-se atribuir a denominação de “luvas”. De Plácido e Silva (2016) esclarece que “luvas, na terminologia jurídica, são gratificações ou compensações em dinheiro, dadas por uma pessoa a outra, para que consiga desta um serviço, ou dela obtenha uma preferência”. O que a lei em seu artigo 43, constitui está pratica como contravenção penal com prisão de 5 dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado revertido em favor do locatário.

De acordo com Luiz Fernando do Vale de Almeida (2017), o que acontece na ação renovatória é que na renovação sempre se terá um novo contrato, com o mesmo objeto e os mesmos sujeitos, atualizando-se o valor da locação, pois os requisitos previstos no artigo 51 da lei do inquilinato devem permanecer no contrato.

> Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
> I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
> II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
> III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.
> § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.
> § 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a está passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.
> § 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.
> § 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.
> § 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Como Luiz Antônio Scavone Junior (2017), afirma, para o nascimento do direito à renovação forçada é necessário o locatário estar no mesmo ramo comercial no prazo ininterruptos de 3 anos, o contrato ter sido celebrado por escrito e definir o prazo de duração, sendo este prazo mínimo de 5 anos ininterruptos e a ação ser proposta no período de 1 ano até seis meses anterior a data da finalização do contrato em vigor, com

isso, essa renovação nunca foi absoluta.

Ainda de acordo com o Scavone (2017), a renovação se faria pelo mesmo prazo do contrato que seria renovado. Exemplo, se o contrato for de quatro anos, a renovação dar-se-á por mais um prazo de quatro anos, mesmo o prazo sendo inferior, já que a lei permite a soma de prazos desde que ininterruptos.

Entretanto, entendeu-se no Recurso especial. Ação renovatória de contrato. Locação comercial. 'Accessio temporis'. Prazo da renovação. Artigos analisados: Art. 51 da Lei 8.245/91. 1. Ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada em 09.06.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 07.12.2011, que a ação não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia. O prazo 5 anos mostra-se razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade.

Entende-se também, que o prazo mínimo e máximo são de 5 anos e, caso seja necessário, ajuizar outra ação distribuída por dependência, para que dessa forma seja aproveitado todos os atos processuais como a perícia. E em se tratando de prazos do referido artigo 51, como se trata de prazo de direito material, se expirar em dia não útil, a ação deverá ser proposta em dia útil anterior.

Almeida Guilherme (2017), trata sobre quem na legislação pode ser o sujeito ativo da ação: O intuito da renovação nas locações comerciais é feito para proteger a construção do fundo de comércio realizada pelo empresário. No entanto, o sublocatário, se houver, é o verdadeiro titular dessa proteção, uma vez que é quem tem a posse direta do imóvel e o utiliza para fins comerciais, devendo, portanto, ter o direito de exigir a proteção.

O falecimento de um dos sócios de uma empresa não torna impedimento no que tange à renovação do contrato locatício com finalidade não residencial. De acordo com o artigo 1.033 do Código Civil, a sociedade deverá ser extinta ou constituir novo sócio no prazo de 180 dias, o que após esse prazo, qualquer outro sócio que exerça o mesmo ramo de atividade será protegido pela renovatória.

Um sócio da empresa pode ser o locatário do imóvel e no contrato pode ser estipulado que o utilizará para a realização de atividades empresariais em nome da empresa. O direito de renovação garante ambos, de modo que a lei não distingue entre aqueles que aparecem como sujeitos, mas aqueles que efetivamente exercem os direitos protegidos.

O objetivo sendo definir o alcance do direito de renovação obrigatória do contrato de locação, entendendo e seguindo o mesmo princípio, que o direito de renovação só é

aplicável nos casos que são desenvolvidos o fundo do comércio, é assegurando a industrias, sociedades civis com fins lucrativos, profissionais liberais que seguem este mesmo propósito.

2.1 A DEFESA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PARA A PROTEÇÃO DA PROPRIEDADE

O locatário citado para apresentar contestação na ação renovatória, também é resguardado direito da não obrigatoriedade da renovação pela Lei do Inquilinato (lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) em seu artigo 52º:

> Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:
>
> I - Por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;
>
> II - O imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.
> § 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.
>
> § 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.
>
> § 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

De acordo com Gladston Mamede (2020), o proprietário também deve se atentar aos requisitos do artigo 51 da Lei do Inquilinado, pois se os requisitos nele estabelecidos não estiverem preenchidos, ele tem o direito de se opor a renovação por não estar nos conformes de seu exercício. Assim, o artigo 52 trata dos casos em que o caráter compulsório não possui mais a obrigatoriedade.

O Poder Público pode determinar que o imóvel se adapte ao disposto na legislação, determinando que se façam as modificações ou reformas que venham a agregar valor à propriedade ou a alterar substancialmente sua natureza, de tal sorte que a própria lei libera o locador de renovar compulsoriamente a locação. Entretanto, segundo Luiz Antonio Scavone (2017), que tal exigência deve ocorrer por ocasião de contestação.

Já que para obras urgentes há a previsão legal antecedente, a de despejo, do

artigo 9º, inciso IV da própria Lei do Inquilinato, que diz “para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti – las”, desde modo, o proprietário já tem o direito de despejar o inquilino nesta ocasião, o que é ressalvado no artigo 52 por forma de contestar na ação o seu direito.

Gladston Mamede (2020) relata que a reforma do imóvel que houver o aumento do valor negócio ou da propriedade deverá ser instruída na contestação com a intimação do Poder Público e provar com a planta do projeto demonstrando a valorização do imóvel. Ressalvando que todos os documentos devem estar assinados por engenheiro (a) devidamente habilitado (a).

Dependendo da reforma necessária, Mamede (2020), afirma que o locatário tem o direito a réplica se oferecendo para realizar as reformas com o objetivo de conservar a locação. Ou se o a reforma for para demolir e construir um prédio, poderá trazer provas, por exemplo, de que o solo não comporta tal elevação. Se a retomada for aprovada o empresário terá um prazo máximo de 6 meses para deixar o imóvel, fixado pelo juiz, sendo o prazo inferior deverá ser devidamente justificado.

Segundo Almeida Guilherme (2017) o locador tem o direito de retomada do imóvel. Entretanto, se for para uma nova locação ele deve ser parte da sociedade sendo detentor da maioria do capital da empresa, podendo se estender esse direito para os sócios que são o cônjuge, ascendentes ou descendentes. O fundo de comércio precisa existir a mais de um ano. Este ato denominasse como exceção de retomada.

O ramo não poderá ser o mesmo daquele explorado pelo inquilino, exceto que a delimitação esteja no contrato, envolvendo um fundo de comércio com todas as instalações e deverá ser indicado para que a retomada seja válida. Luiz Antonio Scavone (2017) ressalta que, a não utilização do imóvel para o que foi especificado no prazo de 3 meses da entrega do imóvel ou se não der o destino alegado ou a não realização das obras determinadas pelo Poder Público que declarou que iria realizar terá direito o locatário a indenização por caracterizar desvio de uso de imóvel.

Esta indenização está ligada a insinceridade no pedido de retomada do imóvel realizados de acordo com o artigo 52 incisos I e II o que, de acordo com Gladston Mamede (2020), não precisa que a desocupação tenha sido realizada por sentença para que o direito de indenização exista, se o empresário deixou o imóvel com a justificativa do locador dessas hipóteses do artigo 52, o direito já existe por acreditar o empresário na boa fé do proprietário.

Almeida Guilherme (2017), destaca que o locador pode apresentar a proposta de uma locação a terceiro mais vantajosa ao imóvel, lembrando que nem sempre é o valor maior de locação, sendo necessário análise para aprovação. A não renovação por razão

de proposta de terceiros cabe ao locatário ser ressarcido dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança de sua empresa, assim como a perda do lugar e a desvalorização do fundo de comercio que acarretará ao empresário.

Por fim, essas hipóteses de retomadas não são permitidas como justificativa para a não renovação do contrato em se tratando de shopping centers, como previsto no § 2º deste artigo.

Como é atividade econômica inerente ao empreendedor destinada a lojistas, sendo um empreendimento imobiliário, visando a logística, há a atipicidade dos contratos, reservas de locação, então Mamede (2010), traz como o shopping center com o próprio objetivo a locação para lojistas atraírem consumidores, utilizando de contratos atípicos, não pode ter as justificativas do artigo 52 para a retomada, sendo o locatário protegido pela ação renovatória.

3.0 AS FORMALIDADES DO PODER JUDICIÁRIO E AS INTERPRETAÇÕES DOS JULGADOS NA AÇÃO RENOVATÓRIA

3.1 OS PRESSUPOSTOS DO AUTOR NO PROCESSO

Scavone Junior (2016), traz mais sobre o que é preciso ter na ação. Se no artigo 51 da Lei do inquilinato de 1991, trata sobre os requisitos necessários para garantir a ação renovatória, no artigo 71 da mesma legislação, aborda que na petição inicial é necessário, como objetivo principal, levar as provas de que esses requisitos foram preenchidos.

Torna-se então, a necessidade de provar e garantir com êxito do processo, tudo aquilo que é firmado no contrato como obrigação do locatário, Scavone Junior (2016), precisa da comprovação de seu cumprimento, ou seja, comprovantes de pagamento do aluguel, impostos e taxas atribuídas ao imóvel.

O locatário deve apontar as condições de forma clara e precisa o que objetiva com a renovação, ou seja, se é para o contrato ser renovado, então o autor precisa apresentar as formas que deseja a renovação, como o valor do aluguel com seus reajustes e novo prazo, de acordo com Scavone Junior (2016).

Ele também traz sobre o artigo 71 da lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que é preciso comprovação da aceitação do fiador e de sua esposa, se for casado, para a renovação, e se houver a troca de fiador, que o apresente mediante carta informando todos os dados necessários, em ambos os casos é necessário a prova de idoneidade financeira do fiador.

Almeida Guilherme (2017), na página 106, traz que sendo o caso de cessionário, sucessor, devendo provar sua posição juntando a certidão pela Junta Comercial do

Estado. E se houver um sublocador do imóvel reconhecido contratualmente, o mesmo poderá propor a ação citando o sublocador e o locador pelo interesse na causa.

3.2 OS PRESSUPOSTOS DO RÉU NO PROCESSO

O proprietário poderá se defender na contestação levantando as matérias elencadas no artigo 72 da lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, Scavone Junior (2016), alega quais defesas e como usar. Como sendo matéria de defesa a falta de algum requisito legal para a propositura da ação.

Traz também que o réu tem o direito de não concordar com a oferta do autor pelo valor real, apresentando, portanto, sua contraproposta. Poderá apresentar proposta de um terceiro interessado, juntando ao processo, a sua proposta com melhores condições, lembrando que se o autor cobrir a oferta ou apresentar a mesma, terá direito a renovação.

O locador pode recusar-se a renovação de acordo com os incisos I e II do artigo 52 da mesma legislação, desde que apresente prova documental da determinação do Poder Público ou, por exemplo, um relatório das obras com a perspectiva de valorização do engenheiro, segundo o §3º do artigo 72 da legislação analisada.

Como tutela provisória, o locador pode requerer na contestação, um aluguel provisório enquanto durar o processo, desde o primeiro mês do contrato a ser renovado não excedendo a 80% do pedido, de acordo com o § 4º do artigo 72. Pode ainda na contestação, requerer um reajuste periódico do aluguel diverso do previsto no contrato, como afirma o parágrafo seguinte.

Vale lembrar que na contestação deve conter o requerimento do mandado de despejo se após 30 dias não tiver a desocupação voluntário do empresário caso não tenha renovação. Caso haja a renovação do contrato as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas na ação e pagas de uma vez só, como traz os artigos 74 e 73 da lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

E por fim, o artigo 75 traz que por motivo de proposta de terceiro, não havendo a renovação, a sentença fixará para o proprietário e novo locador, solidariamente, indenização devida ao empresário por causa do fundo de comércio.

3.3 O POSICIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO DIANTE DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Almeida Guilherme (2017), traz outros direitos garantidos p pela Lei do inquilinato de 1991 do locador e do locatário. O locador, após 3 anos do contrato ou acordo, poderá pedir revisão judicial do aluguel para ajustar o preço do mercado, caso não tenha sido realizado um acordo. De acordo com o artigo 19 da lei.

No artigo 57 traz que pode ser denunciado por escrito o contrato de locação por prazo indeterminado, sendo concedido ao locatário 30 dias para a desocupação. Pode também o locador cobrar verbas como tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio do aluguel do mês quando o locatário for o responsável pelo pagamento, conforme o artigo 25.

Almeida Guilherme (2017) traz os artigos 37 e 40 em que o locador pode exigir caução, fiança, cessão fiduciária entre outros e se houver morte do fiador, interdição falência do fiador poderá exigir um novo fiador ou a substituição colocando como cláusulas no contrato.

Já os direitos do locatário, no artigo 19, o locatário também pode após 3 anos do contrato ou acordo, pedir revisão judicial do aluguel para ajustar o preço do mercado, caso não tenha sido realizado acordo. O locatário pode devolver o imóvel pagando multa proporcional ao período de cumprimento do contrato ou judicialmente determinada, poderá ainda denunciar a locação por prazo indeterminado por aviso escrito ao locador com antecedência mínima de 30 dias, já o locador não pode reaver o imóvel alugado durante a vigência do contrato. Segundo os artigos 4º e 6º da Lei do Inquilinato.

Também é tratado o artigo 20 em que o locador não pode exigir o aluguel antecipado, a não ser que tenha garantia nas modalidades legais. Almeida Guilherme (2017) relata que no artigo 27 diz que o locatário é preferencial para adquirir o imóvel locado em igual condição com os demais, tendo o locador que comunicar por notificação a venda.

Se for realizado benfeitorias necessárias pelo locatário será indenizado, mesmo se tiver sido feito sem autorização e permite o direito de retenção, salvo cláusula contratual, conforme artigo 35. E se for preciso de reparos urgentes no imóvel poderá ter o direito de abatimento do valor do aluguel, proporcional, de acordo com o artigo 26, parágrafo único.

Deste modo, observada a legislação, a forma como o judiciário trata atualmente a ação renovatória é de suma importância para que o empresário e o proprietário possam analisar e saber a melhor forma de tocar a empresa ou o imóvel para que tenha previsão de como é a jurisprudência traz a ação renovatória caso seja preciso utiliza-la.

> LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA (LEI DO INQUILINATO, ARTS. 51 E 71). LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CARÊNCIA DE AÇÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A RENOVATÓRIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. O Eg. Tribunal de Justiça deu correta aplicação ao disposto no art. 51 da Lei 8.245/91, concluindo pela carência de ação da autora para a ação renovatória devido à inexistência de "contratação sucessiva por escrito" pelo prazo mínimo e ininterrupto de cinco anos, ou seja, pela ausência do requisito previsto no inciso II do mencionado art. 51.
> 2. Considerou, também corretamente, descumprido o disposto no art.

> 71, I, da Lei do Inquilinato, pois cumpria à promovente instruir a petição inicial com a "prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II, e III do art. 51", o que não ocorreu, nem poderia ter ocorrido, segundo o relato que se extrai da própria petição inicial.
> 3. No mais, para modificar o correto entendimento acima, seria necessário revolver o acervo fático e probatório dos autos, o que não é possível pela via do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7 do STJ.
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 469.569/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2021, DJe 21/05/2021).

Nota-se que o preenchimento dos requisitos são fundamentais para que a ação renovatória tenha validade, no qual o objeto principal da ação é o contrato firmado entre as parte e que será analisado junto com os fatos e provas apresentados nos autos do processo. Deste modo, conferir todas as cláusulas e suas comprovações antes de interpor a ação renovatória é um dos pilares para o prosseguimento do feito.

> APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. REVELIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INVERSÃO SUCUMBENCIAL. APLICÁVEL. ÔNUS DA PARTE RÉ. 1. O locatário possui prazo determinado para ingressar com a ação e assegurar o seu direito à renovação do contrato de locação não residencial, a fim de evitar o perecimento de seu direito pela decadência, conforme teor do § 5º do art. 51 da Lei 8.245/91. 2. A iminência do término do contrato de locação, aliado à inércia do réu/apelado (locador) em manifestar interesse na renovação contratual, impôs à parte autora o ajuizamento de ação renovatória de contrato de locação não residencial, inclusive para não ver obstada a sua atividade comercial. 3. Diante do mencionado quadro, as custas processuais e os honorários advocatícios, à luz do princípio da causalidade, deverão ser suportados pelo réu/apelado. 4. Em que pese o conteúdo da contestação apresentada pelo réu, esta mostrou-se intempestiva, razão por que foi decretada a revelia na origem, fato que confirma a inércia/demora do réu em manifestar seu posicionamento na demanda. 5. Em atenção à inversão do ônus sucumbencial, condeno o réu/apelado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados no percentual de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, §2º, do CPC. 6. Recurso conhecido e provido.
> (Acórdão 1403526, 07238622320198070001, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 23/2/2022, publicado no DJE: 10/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Pelos julgados, percebe-se que o juízo analisa a lei do inquilinato junto com o cumprimento do Código de Processo Civil para que a ação renovatória tenha andamento, então assim como o contrato de aluguel deve preencher as condições já analisadas outro fator importante é não perder nenhum prazo, tanto o autor quanto o réu. É preciso atentar-se aos requisitos legais, pois cada fato e direito é analisado no processo principa, como também em seus recursos.

Com isso a importância do conhecimento da legislação tanto para o empresário quanto para o proprietário é de extrema importância para que suas vontades sejam

respeitadas no futuro e ,caso exista conflitos, o judiciário também tem suas exigências processuais. Nota-se por fim, que o centro das relações judiciais e extrajudiciais são os requisitos, que são separados em princípios, prazos e previsões legais de acordo com cada situação.

CONCLUSÃO

O presente artigo se desenvolveu diante da problemática do impacto causado pela ação renovatória na relação entre empresário e o proprietário do imóvel envolvendo a necessidade de intervenção do Estado para forçar a renovação do aluguel e explicando o por que o princípio constitucional do direito de propriedade e norteiam essa ação. Para fazer o estudo sobre a ação renovatória e seu desenvolvimento foi utilizado a metodologia exploratória que consiste na exploração dos meios possíveis de explicações e casos do tema abordado.

Como exposto anteriormente no decorrer do presente artigo, os abusos nos contratos de locação de aluguel entre empresário e proprietário tornou-se um problema. O direito de propriedade era interpretado como absoluto o que dava autoridade para a manipulação daqueles que não tinham proteção e nem conhecimento de seus direitos.

Com isso, foi mostrado que ação renovatória é feita para garantir que o empresário tenha o direito de renovar o contrato de aluguel que envolve o imóvel onde está localizado seu ponto comercial. Pois, o estabelecimento gera um ponto comercial ou busca o ponto estrategicamente estabelecido para a locação como garantia de sucesso da atividade.

Portanto, foi apresentado que o direito de empreender também é um principio fundamental e que rege a atividade economica do país. Assim, o conflito inicial é o direito de propriedade do proprietário que muitas vezes esquece que a empresa também é uma propriedade regulamentada e registrada pelo Estado, incluída então no direito de propriedade e de empreender além de outros princípios já analisados, comprovando o direito a proteção.

Assim, a Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 conhecida popularmente como, a lei do inquilinato que no capítulo das disposições especiais dedicou uma seção para à locação não residencial que inicia pelo artigo 51, onde garante o direito da renovação forçada do contrato de aluguel desde que seja preenchidos os requisitos analisados.

Tudo isso demonstra ao empresário que a preocupação de renovação para garantir a proteção de seu estabelecimento tem que ser feita antes da locação do imóvel. O contrato deve ser redigido preenchendo as características para que seja formalizado, assegurando o direito da ação renovatória. O locador também deve ficar atento as legislações que regem a ação para que de algum modo se proteja dessa intervenção

Estatal do seu direito de propriedade.

A ação renovatória, como visto no final, representa um contrato mediado pelo Judiciário, pois há espaço para discussão do novo contrato de locação como um todo. O judiciário sempre se atentará na verificação dos requesitos do procedimento, conforme demonstrado nos julgados, e buscará de forma justa a melhor solução do conflito, e é por isso que conhecendo os seus direitos e deveres como empresário ou proprietário que se evita futuros desentendimentos ou garante a análise da renovação do contrato de aluguel.

REFERÊNCIAS

BRASIL, **Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 27 fev. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 469.569/SP**. Lei do Inquilinato, artigos 51 E 71. Locação e processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Ação renovatória. Locação não residencial. Carência de ação. Ausência dos requisitos para a renovatória. Agravo interno desprovido. Agravante :Ircopress Promoções De Eventos S/C Ltda. Agravado :Carrefour Comércio E Indústria Ltda. Relator: Ministro Raul Araújo, julgado em 19/04/2021, DJe 21/05/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201400167019&dt_publicacao=21/05/2021>. Acesso em: 08 abril 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (Sétima Turma Cível). **Acórdão 1403526**.O § 5º do art. 51 da Lei 8.245/9. Apelação Cível. Processual Civil. Ação Renovatória De Locação. Revelia. Princípio Da Causalidade. Custas Processuais E Honorários Advocatícios. Inversão Sucumbencial. Aplicável. Ônus Da Parte Ré. Apelante: Americel S/A. Apelado: Mauricio Da Fonseca Junior. Relatora: Desembargadora Gislene Pinheiro, data de julgamento: 23/02/2022, publicado no DJE: 10/03/2022. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 08 abril 2022.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino; DA SILVA, Roberto. **Metodologia científica**. 6 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CHAGAS, Edilson Enedino; LENZA, Pedro. **Esquematizado - Direito Empresarial**. Editora Saraiva, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555595499/>. Acesso em: 06 maio 2022.

DE SÁ, Daniel João Macedo. **Direito de Propriedade e Teoria da Justiça: a defesa da propriedade na justiça distributiva a partir da concepção de John Rawls**. Revista Seqüência – Programa de Pós-Graduação em Direito na Universidade Federal de Santa Catarina. volume 40 nº 82, 2019. Disponível em:< https://doi.org/10.5007/2177-7055.2019v41n82p242>. Acesso em: 08 abril 2022.

DINIZ, Maria Helena**. Curso de Direito Civil Brasileiro**, **4º Vol**.: Direito das Coisas. 18º Ed. Aum. E atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002) São Paulo: Saraiva, 2002.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Editora Manole, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em: 18 mar. 2022.

IACOMINI, Marcelo Pietro, **Estabelecimento Empresarial – Negócios Jurídicos Pertinentes.** Dissertação de Mestrado. USP, São Paulo. 2010. Disponível em: <file:///C:/Users/Wlphi/Downloads/DISSERTACAO_MARCELLO_PIETRO_IACOMINI%20(2).pdf>. Acesso em: 25 mar. 2022.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone, **Lei do Inquilinato Comentado Artigo por Artigo**. Editora Forense, 2º edição. Grupo GEN. 2021.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 25 mar. 2022.

_____. **Lei nº 10.406.** Código Civil. Brasília-DF, 10 de janeiro de 2002. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 04 mar. 2022.

_____. **Lei nº 13.105.** Brasília-DF, 16 De março De 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 05 mar. 2022.

_____. **Lei nº 8.245.** Brasília-DF, 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 27 fev. 2022.

MAGALHAES, Giovani. **Direito Empresarial Facilitado**. Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990732/. Acesso em: 06 Maio 2022>. Acesso em: 08 abril 2022.

MAMEDE, Gladston. **Direito Empresarial Brasileiro – Empresa e Atuação Empresarial**. 12 Edição. Editora Atlas Ltda. São Paulo. 2020.

MAMEDE, Gladston. **Direito Empresarial Brasileiro**, Volume 1, 4ª Edição, Editora Atlas S.A, São Paulo, 2010.

MAMEDE, Gladston. **Manual de Direito Empresarial.** Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559770151/>. Acesso em: 08 abril 2022.

MORAES, Alexandre De. **Direito Constitucional**. Grupo GEN, 2021. Disponível em:<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027648/>. Acesso em: 08 abril 2022.

SANCHEZ, Alessandro. **Direito Empresarial Sistematizado**. Grupo GEN, 2018. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530978785/>. Acesso em: 08 abril 2022.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, Jose Fernando; BEZERRA, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência**. Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640720/>. Acesso em: 08 abril 2022.

SILVA, De Plácio E. **Vocabulário Jurídico, 32ª edição**. Grupo GEN, 2016. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972592/>. Acesso em: 22 abril 2022.

VIKINGS. Criação de Michael Hirst. Emissora History. Canadá: 3 de março de 2013. Série, 6 temporadas e 89 episódios. Disponível em: <https://www.netflix.com/br/title/70301870>. Acesso em: 12 dez. 2021.