



Dianiffer de Almeida Batista

**A importância da proteção ao ponto comercial nas relações
locatícias**

**Brasília
Agosto/2016**



Dianiffer de Almeida Batista

A importância da proteção ao ponto comercial nas relações locatícias

Trabalho apresentado como requisito à obtenção da aprovação na disciplina de Monografia e obtenção do grau de especialista no âmbito da pós-graduação de Direito Imobiliário da Escola de Direito de Brasília – EDB/IDP.

**Brasília
Agosto/2016**

A importância da proteção ao ponto comercial nas relações locatícias

Dianiffer de Almeida Batista

Monografia de conclusão do curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário apresentada à Escola de Direito de Brasília – EDB/IDP como requisito parcial à obtenção do título de especialista em Direito Imobiliário.

Monografia Aprovada em dezembro de 2016.

Brasília-DF

RESUMO

O presente trabalho acomete a proteção do ponto comercial nas relações locatícias não-residenciais, passando pelo conceito de locação não-residencial no ordenamento jurídico brasileiro, e pela conceituação de ponto comercial, bem como pelas características, elementos e requisitos necessários para o ingresso da ação renovatória. A locação não-residencial é um instituto que merece atenção e cuidados especiais, por se tratar de uma espécie que afeta não apenas as partes diretamente envolvidas no contrato, quais sejam o locador e locatário, mas afeta o sociedade como um todo nas relações consumo. Debate-se a importância da diferenciação entre estabelecimento comercial e ponto comercial, pois são coisa distintas, onde o segunda é elemento primordial do primeiro. Esse trabalho objetiva esclarecer a importância e relação entre o direito de propriedade e o direito de inerência. Através de pesquisas realizadas em revistas, artigos, livros e outras fontes bibliográficas, foi possível constatar que nem o Direito de Propriedade nem o Direito de Inerência são direitos absolutos, devendo todos os casos serem analisados cautelosamente. Chegando-se a conclusão que a proteção dado ao ponto comercial é de suma relevância, para amparo jurídico da ampla concorrência, da proteção da parte mais vulnerável e do cumprimento da função social da propriedade.

Palavras-Chave: Locação não-residencial. Direito de Propriedade. Ponto Comercial. Proteção. Direito de Inerência. Lei do Inquilinato.

ABSTRACT

This work involves the protection of the trade mark in non-residential locatícias relations, through the concept of non-residential lease in the Brazilian legal system, and the concept of commercial property, as well as the characteristics, elements and requirements for the entry of the action lease renewal. The non-residential lease is an institute that deserves special attention and care, because it is a species that affects not only the parties directly involved in the contract, namely the landlord and tenant, but affects society as a whole in relations consumption. Debate the importance of differentiating between commercial property and commercial property, because they are distinct thing, where the second is a major element of the first. This paper aims to clarify the importance and relationship between the right to property and the right to inherent. Through research in journals, articles, books and other literature sources, it was found that neither property rights nor Inherence rights are absolute rights, should all cases be analyzed carefully. We came to the conclusion that the data protection business point is of paramount importance to legal protection of extensive competition, the most vulnerable part of the protection and fulfillment of the social function of property.

Key words: Non-residential lease. Property right. Commercial point. Protection. Law Inherence. Law Tenancy.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS	8
1.1 Elementos	9
1.2 Espécies de locação de imóveis urbanos	11
2 LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL	14
2.1 Estabelecimento Comercial	17
2.1.1 O Ponto Comercial como Elemento Integrante do Estabelecimento	19
2.1.2 Da proteção aos elementos do Estabelecimento Comercial	19
3 A PROTEÇÃO AO PONTO COMERCIAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	25
3.1 Ação Renovatória	26
3.2 Exceções à Ação Renovatória.....	29
3.2.1 Hipótese de despejo por denúncia vazia	33
3.3 Direito de Propriedade x Direito de Inerência	35
CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
REFERÊNCIAS	43

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo principal estudar o tema relativo à proteção do ponto comercial nas relações locatícias, percorrendo, basicamente, pelo conceito de contrato de locação de imóveis urbanos, seus principais elementos e espécies, verificando o impacto da proteção atribuída ao ponto comercial nas relações locatícias que respeitem os requisitos dispostos em lei.

Neste trabalho será debatido a respeito da locação não residencial e suas peculiaridades, abordando desde o começo da relação locatícia, ponderando as normas no ordenamento jurídico brasileiro até a atual legislação vigente sobre o assunto, trazendo à baila também o tema relativo ao estabelecimento comercial e as exceções aplicáveis aos *Shopping Centers*.

Para maior concepção do tema acometido neste trabalho, a monografia encontra-se dividida em 3 (três) capítulos.

No capítulo I será abordada a forma geral da locação de imóveis urbanos prevista na Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, sendo seu conceito, espécies, elementos e características da referida relação jurídica.

No capítulo II, iremos analisa a espécie específica de locação não-residencial, suas características, além de acometer também o conceito de estabelecimento comercial e seus elementos, inclusive o ponto comercial, dando ênfase à proteção destinada a todos os elementos do estabelecimento comercial.

No capítulo III da atinente monografia é tratada especificamente a demanda da proteção ao ponto comercial no contrato de locação, apresentando seus requisitos, quando se dará sua eficácia e quando está produzirá efeitos.

Por fim, ainda no capítulo III será abordada a ação renovatória, perpassando por seus requisitos legais, prazos pertinentes e direito de ação.

Serão citadas também as exceções em que o locador poderá ser basear para recusar e contestar a renovação compulsória do contrato de locação não-residencial,

demonstrando assim que o direito de inerência não é um direito absoluto, bem como o direito de preferência como será abordado no decorrer do trabalho.

Outro ponto de suma importância será a relação entre o direito de propriedade do locador e o direito de inerência ao ponto comercial do locatário, ambos os direitos deem respeitar limites impostos por lei.

O objetivo principal deste trabalho será trazer à baila a importância e as peculiaridades do direito de inerência e seu impacto na sociedade em relação a função social da propriedade.

A metodologia a ser utilizada no desenvolvimento deste trabalho será através da pesquisa dogmática e instrumental.

1 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Os contratos de locação em sua forma geral encontram-se positivados nos Artigos 565 ao 578 do Código Civil Brasileiro de 2002, no capítulo denominado Da Locação das Coisas, e de forma mais específica a locação de imóveis urbanos, não-urbanos e para temporada são regulamentados pela Lei 8.245/91, popularmente conhecida como Lei do Inquilinato.

Locação propriamente dita é um contrato bilateral, onde uma das partes cede um determinado bem em favor da outra parte, temporariamente, mediante o estipêndio previamente acordado pago pela parte contrária. Este conceito é facilmente encontrado no Código Civil Brasileiro de 2002, em seu artigo 565, *in verbis*

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.¹

O tópico sobre as formas de locação está sendo estudada de maneira diversa no Código Civil, pois a prestação de serviços e a empreitada passaram a ser tipos diferentes de contratos, não sendo mais espécies de locação, e sim modalidades específicas de contratos.²

Restou para a Lei nº 8.245/1991, conhecida com Lei do Inquilinato, regulamentar a Locação de Imóveis Urbanos, e para o Estatuto da Terra e o Decreto 59.566/1966 positivarem a respeito da Locação de Imóveis Rurais.

Atualmente existem duas correntes doutrinárias a respeito da classificação de imóveis urbanos e imóveis rurais. A primeira linha de pensamento é que o imóvel é classificado de acordo com sua localização, onde imóvel urbano será aquele localizado dentro do perímetro estabelecido como área urbana pelas leis municipais e distritais, e imóvel rural seria todo aquele situado fora deste perímetro, essa corrente é a adota pelo Código Tributário Nacional – CTN para fins de imposto territorial

¹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

² FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 17 edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. Pág. 662.

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.³

Já uma segunda corrente doutrinária acredita que a localização do imóvel para sua classificação é irrelevante, devendo ser observada a sua destinação, ou seja, um imóvel situado fora da zona urbana, mas destinado a ser uma residência familiar, por exemplo, deveria ser considerado um imóvel urbano e não rural, pois sua destinação não é voltada para finalidade rural.

1.1 Elementos

Os elementos fundamentais do contrato de locação de imóvel urbano, são: Coisa, Remuneração, Consentimento e Prazo.

A coisa nessa modalidade de locação é o imóvel objeto do contrato propriamente dito.

³ BRASIL. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966.

A remuneração é o valor antecipadamente ajustado, em que uma das partes obriga-se a pagar à outra, como forma de contraprestação pelo uso e gozo do imóvel locado. A remuneração é um artefato indispensável para a tipificação do contrato de locação, pois onde não há remuneração, também denominada aluguel, não há que se falar em locação.

O contrato de locação de imóvel urbano é feito de comum acordo ente as partes envolvidas, denominadas Locador e Locatário.

O prazo a ser estipulado no contrato de locação de imóvel urbano poderá ser determinado ou indeterminado, tendo assim o seu fim estipulado, ainda que este seja incerto.

Os contratos de locação de imóveis urbanos são qualificados como bilateral, oneroso, típico, não formal, de trato sucessivo e consensual.

Bilateral, pois produz obrigações para ambas as partes, sendo elas equivalentes.

Os contratos bilaterais têm a condição resolutiva tácita, ou seja, quando uma das partes não exercer sua obrigação, poderá a parte prejudicada pedir o rompimento contratual e indenização das perdas e danos.⁴

Os contratos são onerosos, ao gerarem um ônus para todas as partes abrangidas na relação contratual.

O contrato de locação de imóvel urbano possui previsão legal e por isso é classificado como um contrato típico, por ser tipificado.

Por não possuir uma forma específica em lei, podendo este ser tanto verbal quanto escrito, os contratos de locação são qualificados como não formais ou não-solenes.

Dependendo apenas da simples manifestação de vontade das partes, sendo assim um contrato consensual, de consentimento comum.

⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Parte Geral. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012. Pág. 124.

O contrato de locação é estipulado por certo lapso temporal, podendo este ser determinado ou indeterminado, podendo ainda ser vitalício, ou seja, por toda a vida do locador ou locatário, porém jamais poderá ser de caráter eterno.

1.2 Espécies de locação de imóveis urbanos

A locação de imóveis urbanos se divide em Locação para Temporada, Locação Residencial e Locação Não-Residencial.

A locação para temporada é aquela que se designa para permanência temporária do locatário, não sendo a estadia por mais de 90 (noventa) dias, deve existir sempre um contrato escrito. Se 30 (trinta) dias posteriores ao findo do contrato o locatário continuar no imóvel se que o locador se contraponha a tal ocorrência, a locação se modifica para a modalidade residencial. Os artigos que regulam essa modalidade de locação são os artigos 48, 49 e 50, da Lei 8.245/91.

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.⁵

⁵ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

A locação residencial é aquela que tem por finalidade a habitação do locatário ou de sua família. Quando o prazo estipulado for igual ou superior a 30 (trinta) meses, o término do contrato se dará pelo fim do prazo, independentemente de aviso, conforme o artigo 46 da Lei do Inquilinato

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.⁶

Porém, quando o contrato é estabelecido com prazo inferior a 30 (trinta) meses, ao chegar o término deste prazo a locação residencial prorroga-se automaticamente, de acordo com artigo 47 da Lei do Inquilinato

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade

⁶ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.⁷

A locação não residencial é aquela que é dedicada ao comércio, onde o locatário irá exercer atividade comercial no imóvel, está estipulado entre os artigos 51 e 57 da Lei do Inquilinato.

⁷ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

2 LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL

A locação não residencial é aquela designada para finalidade de acomodação de comércio em geral, e quaisquer outras atividades que não sejam residenciais.

O alicerce basilar deste tipo de locação é a proteção ao aviamento, ou seja, ao conjunto de bens incorpóreos para a desenvoltura da atividade mercantil, dando assim a capacidade da empresa de produzir lucro, gerando uma perspectiva de regresso financeiro constituído em diferentes peculiaridades do empreendimento.

A locação de lojas e afins situadas dentro de *Shopping centers*, que é um centro comercial esquematizado, onde existe apenas uma administração, miscigenado de lojas designadas ao uso comercial, também é regulamentada pela lei nº 8.245/1991.

Apesar de estar presente na lei do inquilinato, a locação de lojas em *Shopping centers*, sobressaem as cláusulas livremente compactuadas nos contratos firmados entre locador e locatário, conforme o artigo 54 da referida lei.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center :

a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.⁸

⁸ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

A jurisprudência trata a respeito da autonomia das partes em relação à locação dos imóveis não-residenciais situados em *Shopping Centers*, conforme julgado abaixo:

Ementa: DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO EM "SHOPPING CENTER". LIBERDADE DE CONTRATAÇÃO. PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA DA VONTADE. ABUSIVIDADE INEXISTENTE. RISCOS DO NEGÓCIO INERENTES DA ATIVIDADE MERCANTIL. INSUCESSO DO NEGÓCIO DEVIDO A FATORES INERENTES À ATIVIDADE MERCANTIL. ASSUNÇÃO DO RISCO PELO AUTOR. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. PREVISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 252, RITJ. APELO DO AUTOR NÃO PROVIDO.⁹

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIA PAGA C/C INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PREVALÊNCIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RES SPERACTA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. REDUÇÃO DOS VALORES PAGOS. OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO QUANTO AO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS E ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

1. Por força do disposto no art. 54, da Lei 8.245/91, nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação.
2. Considerando que o contrato de locação foi firmado entre agentes capazes, com objeto lícito, e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104 do Código Civil), não há se falar em restituição da quantia paga a título de res sperata (contrato de reserva da localização - destinado a captar recursos na fase de construção do empreendimento), mormente quando não se pode comprovar que o insucesso do lojista foi decorrente de culpa do empreendedor.
3. Havendo previsão contratual (cláusula X da avença), no sentido de que todas as benfeitorias, instalações ou alterações de que necessitar o espaço comercial serão executadas às custas do locatário, e, que as mesmas se incorporam ao empreendimento, caso não possam ser removidas sem dano para o espaço comercial, a improcedência do pedido de indenização pelas benfeitorias edificadas, é medida impositiva.
4. O locatário responde pelos aluguéis e demais encargos decorrentes da locação enquanto permanece na posse do imóvel. Assim, não há como eximir a autora/embargante do pagamento dos aluguéis e acessórios devidos, até a efetiva entrega das chaves.
5. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.¹⁰

⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 0332735-04.2009.8.26.0000. Apelante: Jose Orlando Da Silva. Apelado: Novo Centro Comercial R P Ltda. Relator: Edson Luiz de Queiróz. 5ª Câmara de Direito Privado. São Paulo, 11/12/2013. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 05 jul 2016.

¹⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça de Goiás. Apelação Cível nº 214643-19.2008.8.09.0051. Apelante: Dagata Comercio De Confecções Ltda. Apelado: Elmo Engenharia Ltda. Relator: Des. Kisleu Dias Maciel Filho. 4ª Câmara Cível. Goiânia, 13/12/2012. Disponível em: <http://www.tjgo.jus.br/>. Acesso em: 05 jul 2016.

Na locação dentro do *Shopping Center* o locatário paga 3 (três) tipos de alugueres, sendo eles o aluguel fixo propriamente dito, um aluguel variável de acordo com o receita bruta do comerciório e uma quantia denominada *res sperata*, que é uma retribuição pela cessão do fundo de comércio e toda sua estrutura.

Por essas peculiaridades em relação aos *Shopping Centers* os doutrinadores acreditam que a relação locatícia ocorrida nesses estabelecimentos não se insere a nenhuma das leis de locação. Sendo assim, considerado um contrato atípico, com elementos que descaracterizam uma locação pura e plena, mas devendo ainda sim ser aplicada as normas da legislação locatícia por analogia.¹¹

Ainda no artigo 54 citado acima, no parágrafo primeiro ficou estabelecido que o locador não poderá cobrar do locatário a despesas relativas às alíneas *a*, *b* e *c* do artigo 22 da mesma lei, quais sejam:

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

[...]

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

[...]¹²

Também é considerada como locação não residencial quando o locatário é pessoa jurídica, e loca o imóvel para finalidade de residência de seus sócios, gerentes, diretores ou empregados, conforme o artigo 55 da Lei do Inquilinato, *in verbis* “Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa

¹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática – Lei nº 8.245, de 18-10-1991. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2014. Pág. 268.

¹² BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.”¹³

Ementa: PROCESSO CIVIL - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - PESSOA JURÍDICA - DENÚNCIA VAZIA - ART. 55 DA LEI 8245/91.
 1 - O simples fato de a parte locatária ser pessoa jurídica, mesmo que o imóvel seja utilizado como moradia de uma família, torna a locação como não residencial, porquanto a lista constante do art. 55 da Lei 8.245/91 não é exaustiva, mas, sim, exemplificativa.
 2 - O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário 30 (trinta) dias para a desocupação (Lei 8.245/91: art. 57).¹⁴

Sendo assim, deve ser considerada locação não-residencial toda aquela contratada por pessoa jurídica para moradia ou permanência temporária de empregado ou sócio.

2.1 Estabelecimento Comercial

O estabelecimento empresarial é confundido meramente com o local onde o empresário desempenha sua atividade econômica. Porém, a acepção jurídica considera que estabelecimento comercial é um conjunto de bens necessário para a atividade do ramo empresarial.

Fábio Ulhoa define como

É o conjunto de bens que o empresário reúne para exploração de sua atividade econômica. Compreende os bens indispensáveis ao desenvolvimento da empresa, como mercadorias em estoque, máquinas, veículos, marca e outros sinais distintivos, tecnologia etc. Trata-se de elemento indissociável à empresa.¹⁵

¹³ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

¹⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível nº 20020110533990. Apelante: Brasília Comércio De Aparelhos De Anestesia Ltda. Apelado: Dimitry Znamensky. Relator: José de Aquino Perpétuo. 1ª Turma Cível. Brasília, 10/05/2006. Disponível em: <http://www.tjdft.jus.br/>. Acesso em: 07 jul 2016.

¹⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa. 13 ed. São Paulo: Saraiva 2009. V. 01. Pág. 96.

O Código Civil Brasileiro de 2002 também traz em seu texto a definição de estabelecimento comercial em seu artigo 1.142, “Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária”.¹⁶

A doutrina majoritária acredita que o estabelecimento comercial possui a natureza jurídica de Universidade de Fato, tendo em vista que se constitui por um conjunto de bens dedicados a uma mesma finalidade, por concordância dos empresários.

Não se pode enlear com os bens do empresário, pois se tratam de entidades jurídicas diferentes, onde todo estabelecimento comercial faz parte do patrimônio do empresário, mas nem todo patrimônio do empresário se resume ao estabelecimento comercial.

Mesmo sendo um conjunto de bens, o estabelecimento comercial pode ser descentralizado, podendo o empresário manter filiais, sucursais, depósitos, podendo ainda cada parte descentralizada ter valores independentes.¹⁷

O estabelecimento empresarial é composto por elementos corpóreos e incorpóreos.

Os elementos corpóreos são aqueles bens, móveis ou imóveis, que estão designados para efetivação da atividade empresarial, inclui as mercadorias, utensílios, veículos, móveis, imóveis, máquinas, matéria-prima, dinheiro, entre outros.

Os elementos incorpóreos são muito bem definidos pelo autor Marcelo Bertoldi

Bens de propriedade do empresário que não são suscetíveis de apropriação física e que são fruto da inteligência ou do conhecimento humano, como é o caso dos bens integrantes da propriedade industrial (patente de invenção, modelo de utilidade, desenho

¹⁶ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

¹⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. Manual de Direito Comercial. 14 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. Pág. 59.

industrial e a marca), o segredo industrial, o nome empresarial e o ponto (local onde o empresário está localizado).¹⁸

Os principais integrantes dos bens incorpóreos são as patentes, registros de desenho industrial, as marcas registradas, o nome empresarial, o nome fantasia, o ponto comercial, o ponto virtual, obras literárias, artísticas ou científicas.

2.1.1 O Ponto Comercial como Elemento Integrante do Estabelecimento

O ponto comercial é o local onde o empresário estabelece seu comércio e onde exerce sua atividade comercial. De acordo com a autora Vera Helena o ponto comercial é

O local em que está situado o estabelecimento comercial e é para onde a clientela se dirige. Pode ter existência física ou virtual (exemplo, o endereço eletrônico – site – internet). Qualquer que seja a sua realidade é tutelado por lei.¹⁹

O ponto comercial é de suma importância para o ramo empresarial, dependendo de sua localização é uma forma de captar novos clientes e de preservar os antigos. Diante da relevância que o ponto comercial proporciona para o sucesso da empresa, foram instituídas algumas seguranças legais para sua proteção.

A Lei do Inquilinato garante duas proteções ao ponto comercial sendo elas, o direito garantido ao locatário de demandar a renovação do contrato de locação do imóvel onde o comércio está situado, obedecendo todos os requisitos legais, e o direito de receber indenização em caso de não-renovação contratual.

2.1.2 Da proteção aos elementos do Estabelecimento Comercial

Assim como todas as coisas regidas pelo nosso ordenamento jurídico o estabelecimento comercial, por meio de seus elementos, merece e possui proteção jurídica.

¹⁸ BERTOLDI, Marcelo M. Curso avançado de direito comercial: teoria geral do direito comercial. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. V. 01.

¹⁹ FRANCO, Vera Helena de Mello. Manual de Direito Comercial. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. V. 01.

Ficando a cargo dos ramos de Direito Civil e de Direito Penal a proteção relacionada aos bens corpóreos, protegendo-os assim de delitos como roubos, furtos, danos, que quando ocorrem iram gerar uma penalidade ao autor do fato, como por exemplo, quando algum bem corpóreo do estabelecimento comercial é roubado e o autor identificado e capturado, este responderá pelo crime de roubo previsto no artigo 157 do Código Penal Brasileiro, podendo ser condenado a cumprir pena de 4 (quatro) a 10 (dez) anos de reclusão, quando o roubo for qualificado como simples sem as qualificadoras que majoram a pena, além de responder civilmente pelo dano patrimonial causado à vítima.

A parte de bens incorpóreos tem sua proteção subdividida entre ramos distintos do direito.

O Direito Industrial protege 4 (quatro) bens incorpóreos do estabelecimento comercial, sendo eles a patente de invenção; a patente do modelo de utilidade; o registro de desenho industrial; e o registro de marca.²⁰

A patente se divide em invenção e modelo de utilidade, onde a invenção é um ato original, quando é projetado algo novo. E a patente de modelo de utilidade é quando há um acréscimo na utilidade e na forma de uso ou fabricação que melhore de ambas as formas o objeto.

É no Instituto Nacional de Propriedade Industrial que as marcas e os desenhos industriais são registrados para efetivarem sua devida proteção. O direito de utilização tem o caráter de ato administrativo, ou seja, o direito de utilizar a marca ou o desenho industrial se dá pelo registro e não por sua simples utilização, sendo assim quem primeiro registra possui o direito de utilizar ainda que outrem utilize a mais tempo.²¹

O registro de desenho industrial resguarda aspectos ilustrativos de um objeto. Para ser passível de registro o desenho industrial deve possuir 3 (três) requisitos, sendo eles, a Novidade, a Originalidade e o Desimpedimento. O prazo do registro

²⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. Manual de Direito Comercial. 14 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. Pág. 85.

²¹ COELHO, Fábio Ulhoa. Manual de Direito Comercial. 14 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. Pág. 89.

dura 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por 3 (três) vezes em períodos de 5 (cinco) anos cada.

O registro da marca tem a finalidade de garantir ao registrador a exclusividade sobre o nome de um serviço ou produto e também poderá ser sobre um logotipo que o identifique, dentro da mesma classe, não podendo se opor à utilização por outro empresário que exerça atividade fora do ramo registrado.

Vale ressaltar que a marca não se confunde, entretanto com o nome empresarial. Para que ocorra o registro da marca é imprescindível que seja respeitado os seguintes requisitos: Novidade relativa; Não-colidência com marca notória; Não-impedimento.

O nome empresarial tem a desígnio de identificar a empresa em seus negócios. Sua proteção será para resguardar duas instâncias do empresário, sendo elas a clientela e a preservação do crédito. Devendo o mesmo obedecer aos princípios da veracidade e da novidade, de acordo com o artigo 34 da Lei de Registro Público de Empresas Mercantis “Art. 34. O nome empresarial obedecerá aos princípios da veracidade e da novidade.”²²

O Princípio da veracidade proíbe que o nome empresarial traga uma ideia falsa a respeito do ramo exercido pela empresa, não podendo indicar em seu nome uma atividade que não seja exercida. Já o princípio da novidade exige que o nome empresarial deva se diferenciar de outros nomes empresariais já existentes. Pois quem registra um nome empresarial tem direito a exclusividade do uso desse nome.

A proteção se dá por meio da devida inscrição da empresa na Junta Comercial competente, conforme o artigo 33 da Lei de Registro Público de Empresas Mercantis, que diz: “Art. 33. A proteção ao nome empresarial decorre

²² BRASIL. Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Brasília, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm Acesso em: 13 jun 2016.

automaticamente do arquivamento dos atos constitutivos de firma individual e de sociedades, ou de suas alterações.”²³

Existe uma divergência a respeito do âmbito de proteção do nome empresarial, se esse é restrito dentro do estado onde foi registrado ou se essa proteção se estende a âmbito nacional.

De acordo com o Código Civil Brasileiro a proteção seria de âmbito estadual e somente se estenderia a âmbito nacional em decorrência de lei especial.

Art. 1.166. A inscrição do empresário, ou dos atos constitutivos das pessoas jurídicas, ou as respectivas averbações, no registro próprio, asseguram o uso exclusivo do nome nos limites do respectivo Estado.

Parágrafo único. O uso previsto neste artigo estender-se-á a todo o território nacional, se registrado na forma da lei especial.²⁴

Por inexistência dessa lei especial a proteção se estende a todo o território nacional quando o empresário requer no ato de arquivamento de seus atos que o registro seja comunicado às demais Juntas Comerciais, conforme julgados abaixo:

RECURSO ESPECIAL. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. NOME COMERCIAL. MARCAS MISTAS. PRINCÍPIOS DA TERRITORIALIDADE E ESPECIFICIDADE/ESPECIALIDADE. CONVENÇÃO DA UNIÃO DE PARIS - CUP.

1. Não se verifica a alegada violação do art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

2. Não há ilegitimidade passiva do Instituto Nacional de Propriedade Industrial - INPI em ação ordinária que busca invalidar decisão administrativa proferida pela autarquia federal no exercício de sua competência de análise de pedidos de registro marcário, sua concessão e declaração administrativa de nulidade.

3. A tutela ao nome comercial se circunscreve à unidade federativa de competência da junta comercial em que registrados os atos constitutivos da empresa, podendo ser estendida a todo o território nacional desde que seja feito pedido complementar de arquivamento nas demais juntas comerciais. Por sua vez, a proteção à marca

²³ BRASIL. Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Brasília, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm Acesso em: 13 jun 2016.

²⁴ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

obedece ao sistema atributivo, sendo adquirida pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial - INPI, que assegura ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional, nos termos do art. 129, caput, e § 1º da Lei n. 9.279/1996. (REsp 1190341/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 28/02/2014 e REsp 899.839/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/08/2010, DJe 01/10/2010).²⁵

Ementa: PROPRIEDADE INDUSTRIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS ADMINISTRATIVOS PRATICADOS, DE ABSTENÇÃO DE USO DE MARCA E DE REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS. REGISTRO DE MARCA. REPRODUÇÃO DE PARTE DO NOME DE EMPRESA REGISTRADO ANTERIORMENTE. LIMITAÇÃO GEOGRÁFICA À PROTEÇÃO DO NOME EMPRESARIAL.

1. Atualmente, a proteção ao nome comercial se circunscreve à unidade federativa de jurisdição da Junta Comercial em que registrados os atos constitutivos da empresa, podendo ser estendida a todo território nacional se for feito pedido complementar de arquivamento nas demais Juntas Comerciais. Precedentes.
2. Recurso especial provido.²⁶

O Código Civil em sua redação proibiu ainda a alienação do nome empresarial em seu artigo 1.164.

Art. 1.164. O nome empresarial não pode ser objeto de alienação. Parágrafo único. O adquirente de estabelecimento, por ato entre vivos, pode, se o contrato o permitir, usar o nome do alienante, precedido do seu próprio, com a qualificação de sucessor.²⁷

O titular do nome empresarial poderá requerer que o outro empresário que esteja utilizando o nome empresarial idêntico ou semelhante ao seu altere o mesmo e ainda requerer as perdas e danos ocasionados, conforme o artigo 3º, §2º da Lei nº 6.404/76.

²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1184867. Recorrente: Instituto Nacional De Propriedade Industrial - INPI. Recorrido: Multimed Distribuidora De Medicamentos LTDA. Relatora: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Brasília, 15/05/2014. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 20 jun 2016.

²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.359.666. Recorrente: Associação dos Funcionários Aposentados do Banco do Estado de São Paulo - Afabesp e Outros. Recorrido: Associação dos Funcionários Aposentados do Banrisul e Outros. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Brasília, 28/05/2013. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 20 jun 2016.

²⁷ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

Art. 3º A sociedade será designada por denominação acompanhada das expressões "companhia" ou "sociedade anônima", expressas por extenso ou abreviadamente, mas vedada a utilização da primeira ao final.

[...]

§ 2º Se a denominação for idêntica ou semelhante a de companhia já existente, assistirá à prejudicada o direito de requerer a modificação, por via administrativa (artigo 97) ou em juízo, e demandar as perdas e danos resultantes.²⁸

A Lei de Registro Público de Empresas Mercantis veda o arquivamento de atos de empresas mercantis que utilizem o mesmo nome empresarial de empresa já existente, conforme seu artigo 35, inciso V, “Art. 35. Não podem ser arquivados: V - os atos de empresas mercantis com nome idêntico ou semelhante a outro já existente;”²⁹

Outro elemento de suma importância do estabelecimento comercial que merece proteção especial é o ponto comercial.

²⁸ BRASIL. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, 1976. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm. Acesso em: 13 jul 2016.

²⁹ BRASIL. Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Brasília, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm Acesso em: 13 jul 2016.

3 A PROTEÇÃO AO PONTO COMERCIAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Considerado de suma importância no desenvolvimento da atividade empresarial, o ponto comercial é o local onde o empresário exercer sua atividade, mas não é o imóvel propriamente dito e sim os direitos de uso e fruição do imóvel, cabe salientar que o ponto comercial pertence à pessoa que a explora e não ao proprietário do imóvel.

O exercício diário da atividade empresarial agrega valores ao imóvel, tornando-o mais atrativo economicamente, sendo essa valorização utilizada numa provável negociação futura de alienação do imóvel.

A proteção ao ponto comercial se dará pelo Direito de Inerência ao Ponto exercido pelo empresário, podendo este requerer judicialmente a renovação compulsória do contrato de locação ou no caso de perda indevida do ponto comercial requerer indenização por perdas e danos causados pelo prejuízo ao seu estabelecimento.

A proteção ao ponto comercial se iniciou no direito brasileiro por meio do Decreto nº 24.150/1934, também conhecido popularmente por Lei de Luvas.

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que, não só as legislações mais adiantadas, como a própria legislação nacional, ao lado da desapropriação por necessidade ou utilidade pública, limitadora do direito de propriedade, tem admitido restrições à maneira de usar esse direito, em benefício de interesses ou conveniências gerais;

Considerando que a necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes e de equidade, se fez sentir universalmente, impondo, como impôs, aos povos da mais elevada educação jurídica, a instituição de leis especializadas;

Considerando que, se, de um modo geral, essa necessidade se impôs, mais ainda se torna impreterível, tendo em vista os estabelecimentos destinados ao comércio e à indústria, por isso que o valor incorpóreo do fundo de comércio - se integra, em parte, no valor do imóvel, trazendo, destarte, pelo trabalho alheio, benefícios ao proprietário;

Considerando, assim, que não seria justo atribuir exclusivamente ao proprietário tal quota de enriquecimento, em detrimento, ou melhor, com o empobrecimento do inquilino que criou o valor;

Considerando que uma tal situação valeria por um - "locupletamento" - condenado pelo direito moderno;

Considerando que o Governo Provisório tem, sempre, inspirado seus atos no sentido de reconhecer e regular essas situações de justiça e equidade, seguindo destarte, a orientação do direito hodierno, sendo exemplo frisante dessa diretriz o decreto n. 19.573, de 7 de janeiro de 1931, (55) que permitiu, nos casos enumerados, a rescisão dos contratos de arrendamento por prazo determinado;

Considerando que as leis, regulando as condições e o processo de prorrogação dos contratos de arrendamento de imóveis destinados a fins comerciais e industriais, têm sido reconhecidas como imprescindíveis por outros países, que já as adotaram, e estão sendo reclamadas pelas necessidades brasileiras;

Considerando que um grande número de associações de classe, significando a expressão exponencial da vontade coletiva, já se pronunciou pela necessidade da promulgação de uma lei reguladora do assunto; Considerando que a - Assembléia Nacional Constituinte - virtualmente já se pronunciou pela necessidade nacional dessa providência, subscrevendo pela maioria dos seus deputados uma emenda que manda prover o assunto pela legislação ordinária, o que torna evidente a inadiabilidade da solução do problema;

Considerando que a lei elaborada a propósito, longe de comprimir quaisquer direitos, estabelece, ao contrário, regras em virtude das quais, com justiça e equidade, são tutelados todos os interesses;³⁰

O referido decreto foi revogado pela atual Lei do Inquilinato, passando assim as disposições de renovação compulsória a serem absorvidas pela Lei de Locação.

3.1 Ação Renovatória

O locatário terá direito a ingressar judicialmente com ação renovatória quando o locador se negar a renovar o contrato de locação comercial.

Porém, para exercer este direito o locatário deve cumprir obrigatoriamente todos os requisitos dispostos no artigo 51 da Lei do Inquilinato, quais sejam:

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;

³⁰ BRASIL. Decreto nº 24.150, de 20 de Abril de 1934. Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm. Acesso em: 13 jul 2016.

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito 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.³¹

A ideia que o *caput* do artigo trás à baila é que o rol de requisitos presentes em seus incisos é um rol taxativo e não exemplificativo, então se ocorrer a ausência de qualquer um dos requisitos enumerados o direito à ação renovatória decai.

O inciso I trás a obrigatoriedade da existência de um contrato escrito, excluindo assim os contratos verbais, bem como ficam excluídos também os contratos por tempo indeterminado, valendo-se deste direito apenas os contratos com prazo determinado.

O inciso II complementa a exigência do inciso I, ao estipular o prazo mínimo do contrato em 5 (cinco) anos, porém esse prazo não precisa ser obrigatoriamente em um único contrato, podendo ser a soma de todos os contratos com prazos menos até alcança a somatória mínima de 5 (cinco) anos, desde que os contratos sejam contínuos e ininterruptos.

O inciso III também estipula um prazo, mas desta vez o prazo se refere ao tempo de exercício do ramo da atividade empresarial, onde o locatário deve exercer a mesma atividade, no mesmo ramo durante o prazo mínimo de 3 (três) anos ininterruptos.

³¹ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

Portanto, para ter direito à renovação compulsória o locatário deverá ter concretizado o contrato de locação por escrito e com prazo determinado (requisito formal); com o prazo mínimo de 5 (cinco) anos (requisito temporal), e precisará ter exercido o mesmo ramo comercial por pelo menos 3 (três) anos (requisito material).

Ementa: DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REQUERIMENTO DE JULGAMENTO SIMULTÂNEO COM AÇÃO DE DESPEJO (AP Nº 050020005372) E CONHECIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO (AI Nº 50049000362) COMO RETIDO, EM SEDE PRELIMINAR DA PRESENTE APELAÇÃO. AÇÕES COM DECISÕES TRANSITADAS EM JULGADO. NAO CONHECIMENTO DOS PEDIDOS POR IMPOSSIBILIDADE LÓGICA. REQUISITOS DO ART. 51 , DA LEI Nº 8245 /91. NAO PRESENTES. IMPOSSIBILIDADE DE DETERMINAÇÃO DA RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE NAO APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL. RECHAÇADA. APELAÇÃO CONHECIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

1 Os requerimentos: a) de julgamento simultâneo do presente feito com Ação de despejo (AP nº 050020005372), b) de conhecimento do Agravo de Instrumento (50049000362) como retido e em sede de preliminar da presente apelação, e c) de fixação de prazo para desocupação nos autos da Ação de Despejo; restam prejudicados por impossibilidade lógica, já que aqueles feitos já forma definitivamente julgados.

2. Somente existe o direito de renovação contratual do contrato de locação de imóvel comercial caso estejam presentes os requisitos contidos no art. 51 , da Lei nº 8245 /91.

3. Não estando comprovados o prazo mínimo de 05 anos ininterruptos de contratos escritos, bem como com prazo determinado, não há o que se falar em renovação compulsória do contrato de locação de estabelecimento comercial.

4. Apelação conhecida.

5. Negado provimento ao recurso.³²

Tal direito poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação. A cessão se diferencia da sublocação por ser uma transferência dos direitos de uso e gozo do imóvel. O cessionário irá adotar o lugar do cede, ou seja, o locatário primitivo, ficando este último isento de qualquer responsabilidade na relação locatícia, transferindo-as ao cessionário.

³² BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. Apelação Cível nº 50030001460. Apelante: Pontaria Peças e Serviços Ltda Me. Apelado: Stone Mineração Ltda E Outro. Relator: Des. Subst. Fernando Estevam Bravin Ruy. Segunda Câmara Cível. Vitória, 15/08/2006. Disponível em: <http://www.tjes.jus.br/>. Acesso em: 13 jul 2016.

Resumindo, a cessão é uma espécie de alienação do caráter de locatário. Resta salientar que deve existir o consentimento por escrito do locador para que a cessão tenha plena validade.

EMENTA: DESPEJO POR CESSAO DE LOCACAO. A CESSAO DE LOCACAO SO SE LEGITIMA DIANTE DE CONSENTIMENTO PREVIO E ESCRITO (ARTIGO 10 DA LEI DO INQUILINATO). INADMISSIVEL SERA A PRETENSAO DO REU DE COMPROVAR O CONSENTIMENTO TACITO, DESDE QUE A LEI NAO ADMITE TAL FORMA DE MANIFESTACAO DE VONTADE. CORRETA A ATITUDE DA JUIZA QUE DECIDE ANTECIPADAMENTE O FEITO, DECRETANDO DESDE LOGO O DESPEJO, FACE A INUTILIDADE DA PROVA PELO DEMANDADO PRETENDIDA.³³

Preenchido tais requisitos, o direito à renovação deverá ser exercido dentro do prazo decadencial de um ano, no máximo, e seis meses, no mínimo, antes do término do prazo do contrato a ser renovado.

3.2 Exceções à Ação Renovatória

Por mais que o direito de inerência venha para proteger o ponto comercial do locatário, existem algumas hipóteses em que o locador, não será obrigado a renovar o contrato de locação, ainda que estejam presentes os requisitos dispostos no artigo 51 da lei do inquilinato. Tais hipóteses estão positivadas no artigo 52 da referida lei, *in verbis*:

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.

³³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 186063954. Apelante: AURI LUIZ DE MORAIS RODRIGUES. Apelado: LOURDES PAULINA CASELANI Relator: DR LUIZ ANTONIO CORTE REAL. 4. CAMARA CIVEL TA. Rio Grande do Sul, 03/10/1986. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/>. Acesso em: 14 jul 2016.

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.³⁴

A transformação determinada pelo Poder Público e a melhora por ação do locador, é imprescindível a juntada de provas na contestação.

Em relação à melhora por ação do locador, este deverá demonstrar que majorará o valor da propriedade.

Caso a referida obra não se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de entrega do imóvel, constitui crime de ação pública, como bem dispõem inciso III do artigo 44 da lei do inquilinato, e em seu parágrafo único abre a opção de pedido de indenização por parte do locatário prejudicado.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Na hipótese de não renovação for para uso próprio do imóvel ou para transferência de fundo de comercio já existente a mais de 1 (um) ano, conforme o

³⁴ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

inciso II do artigo 52, da lei do inquilinato, o ramo empresarial a ser seguido não pode ser o mesmo seguido pelo antigo locatário, conforme o §1º do referido artigo.

Ementa: RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PONTO COMERCIAL. EXECUÇÃO EM AÇÃO RENOVATÓRIA. PENHORA SOBRE DIREITOS.

1. "O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a 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." (artigo 52, parágrafo 3º, da Lei nº 8.245/91).

2. O artigo 52, parágrafo 3º, da Lei do Inquilinato busca evitar a retomada insincera, assegurando ao locatário o direito de vir a ser ressarcido pelos danos causados pelo locador que se utiliza indevidamente da prerrogativa legal, empregando-a como subterfúgio especulativo, conferindo destinação diversa da declarada ou, ainda, quedando-se inerte pelo prazo de três meses contados da entrega do imóvel.

3. O não preenchimento, in totum, dos requisitos legais hábeis a determinar a renovação do contrato importa na exclusão da responsabilidade indenizatória, sendo indubitoso que, em hipóteses tais, a retomada do imóvel, ainda que imotivada, substancia exercício regular de direito inerente à propriedade do locador.

4. Quando se admitisse possuir conteúdo econômico próprio e disponível, a eventual indenização a ser paga pelo locador ao locatário, pela perda do ponto comercial na rescisão do contrato de locação, não é direito passível de penhora por faltar-lhe os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade (artigo 655, inciso X, do Código de Processo Civil).

5. Recurso improvido.³⁵

O locatário terá direito a indenização para compensação dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver em decorrência da perda do ponto comercial, se a renovação não ocorrer por conta de melhor proposta de terceiro, ou se o locador, não cumprir o prazo determinado para o início das obras, conforme o artigo 44 explanado anteriormente.

Em seu artigo 53 a lei do inquilinato atribuiu uma proteção maior quando o ramo empresarial se trata de hospitais, asilos, estabelecimentos de saúde, e outros

³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 141576. Recorrente: Novocar Comércio de Plásticos Ltda. Recorrido: VYLLA Empreendimentos e Negócios Ltda. Relator: Ministro Hamilton Carvalhido. Sexta Turma. Brasília, 21/08/2003. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 19 jul 2016.

imóveis que tenha a destinação de serviços essenciais para a sociedade, enlaçados no artigo referido, só poderão ter seu contrato reincidento, conforme o inciso I do artigo mencionado, se por mútuo acordo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, ou em decorrência da falta de pagamento do aluguel e outros encargos, para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser realizadas com a constância do locatário no imóvel, ou na hipótese do inciso II do mesmo artigo.

Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido.

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.³⁶

A jurisprudência é bem clara a respeito da proteção especial a esses locatários.

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INOMINADO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA.

Somente se presta este recurso a aclarar contradições e obscuridades, assim como suprir omissões, dele não podendo utilizar-se a parte para manifestar o seu inconformismo em relação à matéria de fundo, a fim de obter novo julgamento. Os requisitos legais devem ser observados ainda para o fim de prequestionamento de dispositivos. Ausência de omissão no julgado. Acórdão fundamentado de modo suficiente e acorde à legislação aplicável ao caso, a par de enfrentada a matéria sobre que versa a demanda. Revogação da medida liminar de despejo concedida pelo juízo de primeiro grau. Locatária, que presta serviços de saúde nos imóveis em tela, que constituem prédios vizinhos. Prevalência do interesse social e comunitário, sobre o direito de propriedade. Irrazoável determinar-se, liminarmente, o desalijo dos imóveis, sobretudo em prazo exíguo, de 15 dias, como já reiteradamente assinalado nos autos. Possibilidade de causar lesão grave e de difícil reparação aos pacientes diariamente atendidos pela locatária. Locadora, que não pretende a retomada dos bens para uso próprio, ou de sua família.

³⁶ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

Necessário verificar-se a condição de estabelecimento de saúde em atividade hospitalar, para fins de aplicação do artigo 53, da Lei nº. 8.245, de 1991, dispositivo legal que afasta a possibilidade de despejo por denúncia vazia. Verificação que se mostra imprescindível ao julgamento da causa e que deve ser analisada pelo juízo de primeiro grau, sob pena de supressão de instância. Desprovemento dos embargos.³⁷

Apesar do texto do artigo não distinguir os estabelecimentos entre os que possuem ou não finalidade lucrativa a jurisprudência vem adotando que estabelecimentos como asilos, por exemplo, que tenham fins lucrativos não podem se prevalecer da proteção estabelecida em lei.

Ementa: DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. ASILO. DENÚNCIA VAZIA. DESPEJO. POSSIBILIDADE.

1 - Constatada a exploração de asilo por empresa privada, com fins eminentemente lucrativos, afasta-se a incidência das escusas do art. 53 da Lei nº 8.245 /91, cujas raízes têm inspirações sociais e assistenciais, ficando possibilitada a denúncia vazia do contrato locatício e o conseqüente despejo da locatária, notadamente se os demais requisitos do mencionado dispositivo legal foram afastados pelo Tribunal de origem à conta, exclusivamente, de exegese fático-probatória, apta a impedir a submissão da vexata quaestio ao crivo do especial, ut sùmula 7-STJ.

2 - Não caracteriza-se dissídio pretoriano quando os julgados trazidos a confronto, a título de paradigmas, a esse mister não se prestam, ante verificada dessemelhança temática.

3 - Recurso especial não conhecido.³⁸

Sendo assim, quando o estabelecimento não possuir tendências sociais e assistenciais, fica possível a denuncia vazia do contrato de locação afim de se concretizar o despejo.

3.2.1 Hipótese de despejo por denúncia vazia

Denúncia vazia é a retomada do imóvel por seu locador, depois de findo o prazo estabelecido em contrato, ou a qualquer tempo quando o contrato for por

³⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 00626860920128190000. Agravante: Clínicas Reunidas São Victor S A. Agravado: Joaquina Simões Martins e Silva. Relator: Des. Denise Levy Tredler. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 18/02/2014. Disponível em: <http://www.tjrj.jus.br/>. Acesso em: 25 jul 2016.

³⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 406553. Recorrente: AMAI - Assistência Médica de Amparo ao Idoso. Recorrido: Conselho Metropolitano de Elo Horizonte da Sociedade São Vicente de Paulo. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Sexta Turma. Brasília, 16/04/2002. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 25 jul 2016.

prazo indeterminado, sem que o locador tenha que justificar o seu pedido de retomada.

Além da hipótese de despejo por falta de pagamento, onde o locador ingressa com Ação de Despejo, lembrando que esta ação pode ser ajuizada no dia seguinte ao vencimento do aluguel, existe também a possibilidade da locação não residencial ser reincidida por meio da denúncia vazia quando o contrato for estipulado por prazo indeterminado, ou quando o contrato por tempo determinado findar-se e o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem que o locador se oponha, situação esta em que a locação se tornará por prazo indeterminado.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.³⁹

Para que ocorra o pedido de denúncia vazia é necessário que o locador comunique extrajudicialmente o locatário sobre seu interesse de retomar o imóvel, dando-lhe o prazo de pelo menos 30 (trinta) dias para a desocupação.

A ausência desta notificação acarretará carência da ação de despejo. A notificação deverá ser feita por escrito, por meio de oficial cartorário, pessoalmente pelo locador, desde que o locatário assine recibo de entrega da notificação, ou ainda pelos correios por meio de aviso de recebimento.

Ementa: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - LOCAÇÃO PRORROGADA POR PRAZO INDETERMINADO. DENÚNCIA VAZIA. IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NO PRAZO DE TRINTA DIAS - SENTENÇA DE EXTINÇÃO. MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Inteligência do art. 57 da Lei de Locações que exige a notificação escrita, ao locatário, concedendo-lhe prazo de trinta dias para a desocupação, como pressuposto ao ajuizamento da ação de despejo de imóvel urbano comercial cuja locação vigore por prazo

³⁹ BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

indeterminado. A ausência dessa notificação inequívoca, que deixe claro ao locatário o desinteresse em manter o contrato, importa no reconhecimento da falta de interesse de agir da autora-locadora para a ação de despejo arrimada em denúncia vazia.⁴⁰

Porém, nas locações onde o ramo seja os elencados no artigo 53, como já foi mencionado anteriormente, o locador jamais poderá ingressar com denúncia vazia. Mesmo que o contrato seja por prazo indeterminado.

Trata-se de situação que, limita o direito de propriedade do locador em detrimento do direito de inerência do locatário.

3.3 Direito de Propriedade x Direito de Inerência

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CF/88) dispõem em seu artigo 5º, inciso XXII, uma segurança ao direito de propriedade, uma garantia fundamental.

Porém no inciso XXIII do artigo referido, estabelece que a propriedade deva atender à sua função social, limitando assim este direito.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;⁴¹

A propriedade possui quatro direitos inerentes a sua qualificação, conforme o artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro de 2002, são eles: as os direitos de usar, de gozar, de dispor e de reaver a propriedade do bem. “Art. 1.228. O proprietário tem a

⁴⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 00319264520138260001. Apelante: Analita Castro Wanderley (Espólio). Apelado: Enilson Rodrigues De Santana. Relator: Paulo Ayrosa. 31ª Câmara de Direito Privado. São Paulo, 03/12/2015. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 26 jul 2016.

⁴¹ BRASIL. Constituição Federal (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.

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.”⁴²

O direito de usar se abrevia fundamentalmente em utilizar o bem para o fim a que se destina.

O direito de gozar incide na aquisição de renda pelo meio do bem. Por exemplo, gozar do aluguel de um imóvel.

O direito de dispor se resume no poder de alterar o bem, alienando-o, modificando-o, ou transformando o bem como desejar.

Por fim, o direito de reaver é cumprido pelo ingresso da ação reivindicatória, e visa à restituição ao proprietário dos poderes da propriedade, conforme a legislação.

O direito de propriedade antigamente era um direito absoluto, exclusivo e perpétuo.

Atualmente este direito foi sendo revisado, e algumas limitações foram impostas.

Nos parágrafos do artigo mencionado acima se trata a respeito das limitações da propriedade, sendo se suma relevância a função social da propriedade tratada no parágrafo primeiro.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de

⁴² BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.⁴³

Analisando o aspecto funcional da propriedade, deve-se analisar sua utilidade, o objetivo daquele bem.

A função social é um princípio essencial a todo o direito subjetivo.

A Constituição Federal de 1988, estabelece que função social da propriedade urbana é desempenhada quando acata todas as requisições expressas no plano diretor da cidade/município.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.⁴⁴

Ementa: CONSTITUIÇÃO FEDERAL. LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL. DIREITO URBANÍSTICO. NGB 136/90. SIA. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA. POLÍTICA URBANA. DIREITO DE CONSTRUIR. INTERESSES SOCIAIS E PÚBLICOS. NORMAS URBANÍSTICAS. EDIFICAÇÃO DE MURO. PASSAGEM.

1. As alegações do agravante no sentido de tornar absoluto seu direito de construir devem ser mitigadas, tendo em vista as normas constitucionais sobre o regime da propriedade.

2. "O art. 182, § 2º, da Constituição Federal, ao tratar de política urbana, condiciona a função social da propriedade urbana ao atendimento das exigências fundamentais de ordenação expressas no plano diretor da cidade (...) A Lei Orgânica do Distrito Federal, ao disciplinar a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, dispõe que um de seus princípios norteadores é a adequação do direito de construir aos interesses sociais e públicos, bem como às normas urbanísticas e ambientais previstas em lei" (Acórdão n.913494).

⁴³ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

⁴⁴ BRASIL. Constituição Federal (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.

3. Faculdade se define, na lição de Paul Roubier, como "possibilidade legal de opção em vista da criação de uma situação jurídica". Essas "prerrogativas [são] condicionadas, em princípio, isto é, prerrogativas cujo exercício é subordinado a certas condições fixadas pelo direito objetivo".

4. As regras de direito urbanístico tentam uma conciliação "ótima do princípio da propriedade e todos os seus corolários no campo da autonomia da vontade, com os valores transindividuais que devem orientar o desenvolvimento e a vida social das cidades em benefício geral" (doutrina)

5. Não se pode albergar o pretense direito alegado no sentido de restringir o direito dos agravos de construir um muro, pois há uma obrigação imposta pelo poder público para edificá-lo.

6. Negou-se provimento ao recurso.⁴⁵

Já a função social da propriedade rural está disposta no artigo 186 da CF/88, onde é defendido desde a preservação do meio ambiente até as leis trabalhistas.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.⁴⁶

Ementa: CONSTITUCIONAL E AMBIENTAL. DANO À MATA ATLÂNTICA. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. CULPA IN VIGILANDO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE DESCUMPRIDA. OBRIGAÇÃO DE REPARAR. - SUAPE - COMPLEXO INDL/PORTUÁRIO GOV. ERALDO GUEIROS, empresa pública do estado de Pernambuco, interpõe apelação contra a sentença da lavra do Juiz Federal substituto GABRIEL JOSÉ QUEIROZ NETO (6ª Vara/PE), que julgou procedentes os pedidos deduzidos na presente ação civil pública pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL.

- Segundo consta nos autos, o IBAMA apurou a extração indevida de recursos minerais (areia) em área de preservação permanente (Mata do Zumbi) localizada dentro dos limites do Complexo Industrial de SUAPE, com o desmatamento de área de mata perenifólia higrófila da mata atlântica.

⁴⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Agravo de Instrumento nº 20160020000035. Agravante: CIMPLA - Comercial e Industrial do Planalto. Agravado: Fibra - Federação das Indústrias do Distrito Federal e Outro, Jamal Jorge Bittar. Relator: Desembargador Flavio Rostirola. 3ª Turma Cível. Brasília, 02/03/2016. Disponível em: <http://www.tjdfdf.jus.br/>. Acesso em: 27 jul 2016.

⁴⁶ BRASIL. Constituição Federal (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.

- Como bem destacado no parecer ministerial emitido pelo eminente Procurador Regional da República UAIRANDYR TENÓRIO DE OLIVEIRA, "além da alegada culpa in vigilando, que se faz presente nos autos, conforme as razões expostas em contra-razões do autor público, a responsabilidade da apelante pela recomposição dos danos verificados nas áreas de preservação ambiental em foco emerge, como mais clareza ainda, quando deduzida de sinalizada responsabilidade civil direta e primária do proprietário, no atendimento da função social do imóvel sob o seu domínio." (fls. 155/156).
- Não interessa, no caso, se a extração de areia foi efetivada por terceiros. O fato é que tal exploração era freqüente, levando à erradicação de parte importante da flora nativa, consoante demonstrado pelo IBAMA e não contestado pela apelante. O dever de vigilância, assim, não foi observado a contento pela estatal que, ao assim proceder, também deixou de dar efetividade à função social da propriedade, dando azo à imputação da obrigação de reparar o dano ambiental.
- Precedente do STJ: STJ. Primeira Turma. REsp nº 745363/PR. Rel. Min. LUIZ FUX. Julg. em 20/09/2007. Publ. DJ de 18/10/2007, p. 270.
- Apelação improvida.⁴⁷

Se a lei afugenta o direito do locador de opor-se à renovação aspirada pelo locatário, para aquele desempenhar o mesmo ramo de atividade deste, não é para resguardar o locatário, e sim o fundo empresarial existente.

No artigo 52 da Lei do Inquilinato está instituída a superioridade do direito de propriedade do locador sobre o direito de inerência, comprovando que o locador não está forçado a renovar a locação em todos os casos mesmo se o inquilino preencher todos os requisitos.

O direito à renovação da locação comercial, não é incondicional, a renovação deve ser outorgada ao locatário se for compatível com o direito de propriedade do locador.

O direito de propriedade também não possui mais um caráter absoluto como antigamente, hoje o bem estar da coletividade e da sociedade, por meio da função social prevalece.

Ementa: DIREITO DE RETOMADA. INTELIGENCIA DA LEI. NECESSIDADE DO PREDIO, NÃO COMODIDADE, INTERESSE

⁴⁷ BRASIL. Tribunal Regional da 5ª Região. Apelação Cível nº 441248-PE 2007.83.00.010634-9/01. Apelante: SUAPE - Complexo Indl/ Portuario Gov/ Eraldo Gueiros. Apelado: Ministério Público Federal. Relator: Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira. 6ª Vara Federal de Pernambuco. Brasília, 11/09/2008. Disponível em: www.trf5.jus.br. Acesso em: 27 jul 2016.

OU VANTAGEM. E' FORÇA QUE A NECESSIDADE DO DOMINUS NITIDAMENTE SE REALCE, ULTRAPASSANDO A MERA NOÇÃO DE MAIOR CONFORTO. O DIREITO DE PROPRIEDADE NÃO É ABSOLUTO, TORNANDO-SE CADA VEZ MAIS DENSO SEU CONTEUDO SOCIAL. AS LEIS DO INQUILINATO, TUTELARES DOS LOCATARIOS, VEXADOS DE NOTORIA CRISE DE HABITAÇÃO, VISAM A GARANTIR AS EXIGENCIAS DO BEM COMUM, IMPOSTERGAVEIS NA APLICAÇÃO DA LEI. DEVE O INTERPRETE, NA CONCEITUAÇÃO DESSA NECESSIDADE, PENDER PARA CRITÉRIOS QUE FAVORECAM A PERMANENCIA DA LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. PROVA DE NECESSIDADE DO LOCADOR. A EXPRESSAO "USO PRÓPRIO" DO DECRETO-LEI N. 9.669, DE 29 DE AGOSTO DE 1946. ART. 18, PAR. 4 DO CITADO DECRETO-LEI 9.669. NO CONCEITUAR A NECESSIDADE DO PREDIO PEDIDO DEVE O INTERPRETE PENDER PARA CRITÉRIOS QUE FAVORECAM A PERMANENCIA DA LOCAÇÃO.⁴⁸

O direito de propriedade atualmente é restringido tanto na esfera constitucional, administrativo, militar, penal, quanto na civil.

O direito de inerência é uma forma de proteger o empresário que estabeleceu num determinado imóvel alugado seu empreendimento e permaneceu neste local por tempo suficiente para o preenchimento dos requisitos estabelecidos em lei, onde ele fez uma imissão de valores, construindo assim uma empresa consolidada e estabilizada no mercado comercial, ganhando a fidúcia e credibilidade dos consumidores, adquirindo uma clientela fiel, sendo nada mais juntos que todo esse seu esforço e trabalho seja protegido e amparado por lei.

⁴⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 14263. Recorrente: Arte Grafica do Brasil S.A. Recorrida: Fazenda Nacional. Relator: Ministro Orosimbo Nonato. 1ª Turma. Brasília, 01/01/1970. Disponível em: www.stf.jus.br. Acesso em: 30 jul 2016.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desempenhada para preparação desta monografia foi possível compreender a importância da proteção do ponto comercial na sociedade, não se trata de uma proteção única e exclusivamente que beneficie o locatária, mas sim a sociedade como um todo, principalmente os consumidores.

A lei nº 8.245/91 estabeleceu que para ter direito à ação renovatória a locação deve respeitar alguns requisitos básicos, sendo eles: o contrato a ser renovado deve ter sido celebrado, obrigatoriamente, por escrito e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a ser renovado ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos sejam de 5 (cinco) anos; e o locatário deve estar explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Além dos requisitos contratuais, o ainda deve-se respeitar o requisito para a propositura da ação, qual seja propor a ação no intervalo de no máximo 1 (um) ano e no mínimo 6 (seis) meses anteriores à data do término do contrato de locação em vigor.

Durante a concretização deste trabalho foi possível perceber ainda, que o direito inerência visa garantir a segurança jurídica tanto da relação locatícia, quanto da relação empresarial e também na relação comercio/consumidor, impedindo a concorrência desleal, bem como evitando que o consumidor seja lesado por achar estar adquirindo um produto/serviço de determinado fornecedor enquanto na verdade está adquirindo de outro, devido a mudança de ponto comercial.

A lei nº 8.245/91 que regula as locações dos imóveis urbanos estabelece as proteções ao ponto comercial de forma clara e coerente.

Restou-se provado, com o presente trabalho, que é a lei sempre procura proteger as partes mais fracas das relações jurídicas, bem como neste caso o locatário e por consequência também os consumidores.

Conclui-se que, o direito de propriedade não é restringido totalmente pelo direito de inerência, tendo em vista que existem possibilidades em que a renovação pode ser afastada, e leva-se em conta também que a propriedade deve cumprir sua

função social, desta forma ambos os direitos devem caminhar juntos para que a sociedade de modo geral saia beneficiada.

REFERÊNCIAS

BERTOLDI, Marcelo M. **Curso avançado de direito comercial**: teoria geral do direito comercial. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.403, de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966.

BRASIL. **Constituição Federal** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.

BRASIL. **Decreto nº 24.150, de 20 de Abril de 1934**. Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D24150.htm. Acesso em: 13 jul 2016.

BRASIL. **Lei do Inquilinato**. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, 1976. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm. Acesso em: 13 jul 2016.

BRASIL. **Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Brasília, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm Acesso em: 13 jul 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: contratos. 5ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa.** 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial.** 14 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

FIUZA, César. **Direito Civil:** curso completo. 17ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

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

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos-Parte Geral.** 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Esquematizado.** Volume 2. Coordenador Pedro Lenza. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

MIRANDA, Pontes de. **Locação de imóveis e prorrogação.** Campinas: Servanda, 2004.

SILVIA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico.** 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil:** volume único. 5ª edição. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie.** 10ª edição. São Paulo: Atlas, 2010.

_____. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática.** 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014.