

ANÁLISE DO DIREITO À RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

Analysis of the right to rent renovation

Felipe Bizinoto Soares de Pádua* 

Resumo: O direito à renovação é instituto normalmente estudado com base na Lei do Inquilinato. Falar em ação de renovação é mais um estudo do Direito Material do que do processo, porque há todo um desdobramento (anterior e) não judiciário sobre a renovação de um contrato de locação. Este texto tratará da relação entre direito à renovação na Lei do Inquilinato e a ação renovatória exercitável por meio de “ação” judicial, e tal relação será diferenciada de outros três institutos jurídicos: novação, prorrogação e renovação, em um sentido largo. O intuito é identificar a natureza jurídica da renovação locatícia urbana comercial, não apenas propósitos acadêmicos, mas com a associação da categoria eficaz com a sua prática no que trata não apenas da sua essência, mas do prazo a que se sujeita.

Palavras-chave: renovação; renovação locatícia; locação comercial; poder formativo.

Abstract: The right to renovation is an institute normally studied from Renter Statute. Talk about renovation action is more a study of Material Law than of the process, because there is a whole of (previous and) non-judicial unfolding on the renovation of a rent contract. This text will treat about of the relation between right to renovation in Renter Statute and the renewal action exercisable through judicial “action”, and such relation will be differentiated from other three juridical institutes: novation, extension and renovation in a broad sense. The aim is to identify the juridical nature of commercial urban rent renovation, not only to academics purposes, but with the association of the effect category with its practice in terms of not only its essence, but the expiration period to which it is subject.

Keywords: renovation; rental renovation; commercial rent; formative power.

* Mestre em Direito, Justiça e Desenvolvimento pelo Instituto de Direito Público de São Paulo (IDPSP). Pós-graduado em Direito Constitucional e Processo Constitucional em Direito Registral e Notarial, em Direito Ambiental, Processo Ambiental e Sustentabilidade, tudo pelo Instituto de Direito Público de São Paulo/Escola de Direito do Brasil (IDPSP/EDB). Pós-graduando em Direito Civil pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo (FDSBC). Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo (FDSBC).

Submissão em: 14/12/2023 | Aprovação em: 29/07/2024 e 27/11/2024

Editor: Antonio Aurelio Abi-Ramia Duarte 



INTRODUÇÃO

Figura central para a composição do mercado, o contrato segue o curso naturalmente dado ao Direito das Obrigações de findar. A inevitabilidade do tempo e de seu fim é o que permeia (não apenas) a seara jurídico-obrigacional, só que há certas figuras que fazem com que essa durabilidade seja maior, que a vida do contrato de alguma forma permaneça.

Dentro desse âmbito de permanência contratual que se destaca uma figura dentro de outra: a renovação das locações, particularmente aquelas cuja disciplina se ampara no Decreto n. 24.150/1934 e na vigente Lei n. 8.245/1991, ambas denominadas Lei do Inquilinato – sendo a primeira revogada pela segunda. No que se trata de renovação locatícia, as duas se atentam aos imóveis urbanos e com finalidade comercial, o que demonstra um recorte legislativo em detrimento de imóveis rurais para quaisquer fins, e os urbanos, para fins habitacionais.

Duas dúvidas surgem em relação ao tratado nos parágrafos anteriores, e elas que permeiam este texto:

1. O que é renovar?
2. Qual a natureza jurídica (eficacial) da locação prevista na Lei do Inquilinato?

O desenvolvimento relativo às indagações acima será analítico sob duas perspectivas. A primeira é segregar a renovação em uma noção mais ampla que a legal frente a dois outros institutos tratados por F. C. Pontes de Miranda (2012a, p. 192; 2012d, p. 407-408; 2012e, p. 65), que são a novação e a prorrogação.

A segunda perspectiva analítica envolve a qualificação da renovação locatícia constante no teor do art. 51 da Lei n. 8.245, que será comparado ao teor do Decreto n. 24.150. Aqui, o mote é identificar a renovação legal com as categorias jurídicas eficaciais sistematizadas por Giuseppe Lumia¹ (1981, p. 109-113).

Metodologicamente, o procedimento será bibliográfico e documental, com abordagem qualitativa, de natureza aplicativa e com objetivo explicativo. É dizer: a base de pesquisa será a doutrina e alguns julgados judiciais que tratam da renovação, o estudo terá foco na explicação do fenômeno renovatório, bem como se voltará a aliar aspectos teóricos à prática jurídica, e, por fim, terá a preocupação de identificar e solucionar problemas atrelados à renovação legal.

1 NOVAR, PRORROGAR E RENOVAR

Inicia-se com a perspectiva de F. C. Pontes de Miranda (2012e, p. 65) acerca da diferença entre renovação, novação e prorrogação:

¹ No mesmo sentido, mas com questões terminológicas distintas, vide Pontes de Miranda, 2012b e 2012c.

A renovação dos contratos pode ocorrer quando os contraentes queiram, desde que seja para quando terminar o prazo do contrato. Se é para eficácia antes disso, não é de renovação que se trata, mas sim de novação. Quem renova não nova, porque novar é atingir o contrato em curso, o que de modo nenhum acontece em se cogitando de renovação. Renovação não é prorrogação: porque não prorroga, não prolonga, não estende; nem é novação: porque não atinge o contrato em curso, não no nova, nem no perturba em seu adimplemento.

O instituto da novação encontra amparo no Código Civil (CCB/2002), entre os arts. 360 e 367. Essencialmente, os seguintes dispositivos direcionam a busca conceitual:

Art. 360. Dá-se a novação:

I - quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior;

II - quando novo devedor sucede ao antigo, ficando este quite com o credor;

III - quando, em virtude de obrigação nova, outro credor é substituído ao antigo, ficando o devedor quite com este.

Art. 361. Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira (Brasil, 2002).

Novar consiste em consequência de negócio jurídico por meio da qual uma relação obrigacional se extingue por meio da sua substituição (Lôbo, 2019, p. 246; Farias; Rosenvald, 2017, p. 512; Pontes de Miranda, 2012e, p. 65). O negócio jurídico tem efeito novatório e afeta o negócio anterior no que diz respeito a um dos seus componentes e, por conseguinte, afeta a própria relação negocial, afetando, particularmente, o próprio adimplemento (Pontes de Miranda, 2012e, p. 65; Lôbo, 2019, p. 247).

Em suma, novação é consequência jurídica oriunda do *animus novandi* constante em negócio, havendo a substituição de um ou ambos os polos negociais ou da própria relação jurídica, resultando na extinção do negócio e da sua consequente relação negocial, até então existentes no mundo jurídico².

Embora concebida como negócio, precisa-se mais a novação como a eficácia de Direito, podendo ocorrer ou por contrato – no qual há disciplina específica no Direito Contratual brasileiro – ou por negócio jurídico unilateral (Lôbo, 2019, p. 247).

Uma segunda consequência jurídica referenciada na citação que introduziu o desafio desse item é a prorrogação. Tal instituto está intimamente ligado ao elemento tempo do negócio jurídico e consiste em efeito de Direito que estende temporalmente um mesmo negócio, isto é, consiste no prolongamento negocial no tempo (Pontes de Miranda, 2012a, p. 192; 2012d, p. 408; 2012e, p. 65).

A figura da prorrogação encontra disciplina na Lei do Inquilinato, transcrevendo-se alguns dispositivos como exemplo:

² Como ensina F. C. Pontes de Miranda: “na novação, o negócio jurídico novo toma o lugar do anterior, pela substituição do devedor, ou do credor, ou da própria dívida” (2012e, p. 65). No mesmo sentido, vide Lôbo, 2019, p. 247.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

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:

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.

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 (Brasil, 1991).

Importante destacar aqui uma precisão terminológica. Comumente se associa a prorrogação ao prazo, falando-se em prazos determinado ou indeterminado, colocando-se o predicativo por tempo no meio dos vocábulos. Equívoco é afirmar ser por tempo determinado ou indeterminado, porquanto prazo é a relação temporal entre um termo inicial e um termo final (Pontes de Miranda, 2012a, p. 72). Dessume-se que todo prazo é por tempo determinado. E tal precisão pode ser vislumbrada no CCB/2002:

Art. 720. Se o contrato for por tempo indeterminado, qualquer das partes poderá resolvê-lo, mediante aviso prévio de noventa dias, desde que transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto do investimento exigido do agente.

Art. 1.033. Dissolve-se a sociedade quando ocorrer:

I - o vencimento do prazo de duração, salvo se, vencido este e sem oposição de sócio, não entrar a sociedade em liquidação, caso em que se prorrogará por tempo indeterminado (Brasil, 2002).

Ao constar sobre o tempo do contrato de locação, a Lei n. 8.245 determina a extensão no tempo dos negócios contratuais então de tempo determinado para tempo indeterminado, sujeitando tanto inquilino quanto locador aos efeitos dessa prorrogação, em particular no que diz respeito ao exercício dos poderes de desligamento (denúncia, resolução *lato sensu* etc.).

A partir da ideia de continuação da locação e de sua sobreposição por contrato outro que F. C. Pontes de Miranda (2012d, p. 407-416) desenha a diferença entre prorrogação e renovação. Na primeira há elástico temporal de um mesmo contrato, enquanto na segunda há a instituição de um contrato sobreposto ou duplicado, que normalmente tem como referencial o que lhe antecedeu (Pontes de Miranda, 2012d, p. 407-408; 2012e, p. 58). Consoante leciona o autor alagoano, “a renovação duplica, no tempo, a relação jurídica [e o próprio negócio]” (Pontes de Miranda, 2012a, p. 192).

Sobre a renovação, encontram-se os seguintes dispositivos na Lei n. 8.245:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com: [...] (Brasil, 1991).

De tais categorias eficaciais que se extraem algumas diferenças e similaridades. No que diferem, enumeram-se, enfatizando-se a figura da renovação (Pontes de Miranda, 2012e, p. 65-66):

1. renovar difere da novação ante o fato de a primeira duplicar um negócio existente, enquanto a segunda atinge o negócio anterior;
2. renovar difere de prorrogação por não tratar de um mesmo negócio, enquanto a prorrogação se refere ao mesmo negócio, só que com a sua dilatação no tempo;
3. sob as lentes do Direito brasileiro escrito (Lei n. 8.245), a renovação é figura que na legislação tem enfoque preponderantemente nos contratos de locação urbana para fins comerciais, enquanto a novação e a prorrogação são contempladas com maior amplitude legislativa.

Por outro lado, novar, prorrogar e renovar têm pontos convergentes³:

1. são consequências jurídicas, não propriamente atos jurídicos;
2. podem se dar por meio de ato negocial judicial ou extrajudicial;
3. os efeitos majoritários, ou força, segundo vocábulo ponteano, são constitutivos, criando, modificando ou extinguindo interesses jurídicos, relações jurídicas ou status.

Constatadas as divergências e a convergência entre os institutos da novação, da prorrogação e da renovação, o próximo item será destinado a analisar a natureza jurídica da renovação de acordo com a Lei do Inquilinato.

2 NATUREZA DA RENOVAÇÃO LOCATÍCIA

Ao se mencionar natureza jurídica, inevitavelmente se pensa na atividade de qualificação jurídica exercida por quem opera o Direito. E tal atividade jurídica é dotada de dois aspectos distintos e correlatos apresentados por João Alberto Schützer Del Nero (2001, p. 11-12, grifo nosso):

a) é espécie de fato prevista nalguma estrutura normativa (Tatbestand, fattispecie, facti species, etc.); e **b)** é efeito juridicamente qualificado por essa estrutura normativa, decorrente da correspondência de algum fato concreto ao fato-tipo nela modelado, de maneira genérica. O fato jurídico opera, então, como elemento de mediação entre previsão de um fato-tipo, constante na norma jurídica, e a consequência por ela ligada à ocorrência do fato nela previsto genericamente.

³ Extraí-se da união de Pontes de Miranda, 2012a, p. 192-193; 2012e, p. 65-66; Lôbo, 2019, p. 236-237; Farias; Rosenvald, 2017, p. 521-522).

E a consequência desses dois aspectos está na atividade de qualificação jurídica, que é dual (Del Nero, 2001, p. 12-13) ao (a) identificar o fato concreto com algum dos modelos adotados na estrutura normativa (o momento nomogenético); e (b) a aplicação do modelo em sua plenitude, observando-se a experiência jurídica da norma posta (*ex post norma*), sob as lentes da dogmática.

O dilema a ser trazido para a identificação da natureza da renovação locatícia constante na Lei do Inquilinato envolve sua qualificação jurídica, abordando-se perspectivas sobre o poder jurídico exercido por meio do ato renovatório. Aqui se pode adotar a visão dos fatos jurídicos e quais deles veiculam a renovação, a visão dos elementos do negócio jurídico e com quais pode se identificar a renovação, a visão das posições jurídicas subjetivas e com qual delas a renovação tem correspondência.

Adotar-se-á a última visão, inclusive como antecipado parcialmente ao mencionar a sistematização das lições de Wesley Newcomb Hohfeld por Giuseppe Lumia.

Embora não seja objeto deste artigo, necessária a panorâmica sobre as chamadas posições jurídicas subjetivas elementares ativas, porquanto o que se trata aqui é de um direito à renovação. Segundo Giuseppe Lumia (1981, p. 110-112), são quatro tais interesses jurídicos dominantes: (i) a pretensão, que parte da noção de Francesco Carnelutti⁴ (1951, p. 11-14). de um poder exigir a submissão do interesse alheio ao próprio, sendo a correlata posição passiva o dever comportamental; (ii) a faculdade, que é o interesse ativo cujo conteúdo se relaciona à liberdade de fazer ou não fazer o que quiser⁵, sendo sua posição passiva correlata à ausência de pretensão; (iii) o poder formativo (ou direito formativo, segundo vocábulo ponteano), que é a posição jurídica elementar ativa que compreende o poder de constituir, modificar ou extinguir interesses, relações ou status na esfera jurídica alheia, e seu par de correlação é a sujeição; e (iv) a imunidade, consistente na posição ativa que é não sujeição da sua esfera jurídica ao poder formativo ostentado por outrem, fazendo par com a posição passiva ausência de poder formativo.

Embora haja outras posições jurídicas ativas (as denominadas complexas), não cabe destacá-las aqui em razão não só do assunto, mas do fato de que as posições elementares atendem ao fim deste item.

Volvendo ao tema cerne deste artigo, com qual das posições jurídicas subjetivas elementares ativas se identifica o chamado direito à renovação?

Uma segunda indagação auxilia a precisar a natureza da renovação locatícia legalmente prevista: renovar segundo o art. 51 da Lei n. 8.245 exige a coordenação (ou cooperação) do locador?

⁴ No mesmo sentido, vide Pontes de Miranda, 2012b, p. 288; Bernardes de Mello, 2019, p. 209-210; Simões, 2021, p. 62).

⁵ Sobre isso, os conceitos de Giuseppe Lumia são reforçados por Marcel Edvar Simões (2021, p. 62).

A ideia de coordenação pode ser encontrada em Giuseppe Lumia (1981, p. 109-110) e Marcos Bernardes de Mello (2019, p. 210) e é concebida sob as lentes das normas comportamentais ou primárias, que envolvem a disciplina de condutas sociais no âmbito de uma relação intersubjetiva e que envolvem a conduta de quem tem o interesse subordinado como forma de satisfazer ao interesse dominante. É dizer: coordenação é a realização do poder jurídico mediante adoção de comportamento por titular ou legitimado de dever.

Não à toa que a figura carneluttiana da lide consiste no conflito intersubjetivo qualificado por uma pretensão resistida ou não satisfeita (Carnelutti, 1951, p. 11-14; Simões, 2021, p. 53). A não satisfação da chamada pretensão – principal posição jurídica subjetiva elementar ativa decorrente de norma primária – resulta na potencial busca da ação em sentido material (um poder formativo).

Ainda sobre a coordenação, Marcos Bernardes de Mello (2019, p. 209-210) divisa em dois graus que naturalmente acontecem nas relações jurídicas: a primeira é a da exigibilidade, quando nascem pretensão e dever comportamental, havendo de um lado o poder exigir e de outro a incumbência de atender tal exigência mediante comportamento; se o grau da exigibilidade não encerrar a situação (= haver satisfação do direito), então surge o grau da impositividade, no qual a pretensão é novamente inflamada, tornando-se um poder formativo que é imposto ao sujeito passivo da relação de Direito Material, o titular da sujeição.

Embora haja menções à pretensão por F. C. Pontes de Miranda (2012e, p. 97), a natureza do direito à renovação tem componentes mais identificáveis com o poder formativo. Numa escala geral, tais características são enumeradas por Marcel Edvar Simões (2016): (i) exercitável unilateralmente; (ii) independe de coordenação para realização; (iii) normalmente, conclui-se de forma instantânea ao fim do seu exercício.

Ao se falar de direito à renovação, vê-se que a busca da via judiciária não afasta o Direito Material, em particular a existência do poder jurídico que será operacionalizado por meio da “ação” (ou ação em sentido processual). Nessa toada que o direito à renovação (i) é exercitável unilateralmente; (ii) prescinde de comportamento cooperativo pela parte locadora; e (iii) embora haja tempo processual, o seu exercício é reconhecido como consumado no momento que encerrado o contrato de locação anterior (seu termo final).

Embora a terminologia seja equívoca em razão da sua tradução – a qual influencia boa parcela da doutrina e da aplicação (judicial ou não) brasileiras⁶ –, vê-se que o Judiciário trata da renovação locatícia constante na Lei n. 8.245 de forma consideravelmente precisa ao mencionar o poder formativo, que deve ser lido onde consta poder potestativo:

⁶ Sobre a tradução do vocábulo alemão *Gestaltungsrecht* para o português brasileiro e a opção de G. Chiovenda para o que foi traduzido do italiano para o português como poder potestativo, vide Simões, 2016; Pontes de Miranda, 2012b, p. 297 *et seq.*

AÇÃO RENOVATÓRIA – Autora que pretende a renovação da locação do imóvel comercial, pelo prazo de 10 anos, com a manutenção das demais condições contratuais – Sentença de improcedência, com acolhimento da exceção de uso próprio aduzida pelo réu – Recurso da autora, com preliminar – Regularidade da representação processual do réu, com procuração devidamente assinada pelo Vice-Presidente em exercício, que atua como administrador da empresa – Comprovação da intenção do requerido de utilizar o imóvel para a prática desportiva do judô, após fusão com outra associação dedicada à arte marcial – Narrativa corroborada por documentos (Protocolo de Intenções entre as associações e projeto arquitetônico) e depoimentos que narram o plano das associações em questão e seus motivos para tanto – *Direito potestativo do locador de obstar a renovação*, nos termos do art. 52, II, da Lei 8.245/91, que independe da importância do estabelecimento para a vizinhança ou do grau de dificuldade para a inquilina obter outro imóvel adequado à sua atividade comercial – Consequência legal para a hipótese de o réu não vir a usar o imóvel que se limita à indenização da locatária (art. 52, §3º, da Lei 8.245/91) – Sentença mantida – Honorários recursais devidos – PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO (São Paulo, 2022, grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER. RENOVAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. ARTIGO. 51, § 5º, DA LEI DE LOCAÇÃO. IMPLEMENTO. PRETENSÃO FORMULADA SEM OBSERVÂNCIA DO INTERSTÍCIO MÍNIMO ESTABELECIDO, QUE TEM COMO PARÂMETRO A EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL. AGRAVO RETIDO. CONHECIMENTO. PEDIDO. INEXISTÊNCIA.

1. A omissão da parte quanto à formulação de pedido expresso destinado ao exame do agravo retido que interpusera no fluxo procedimental enseja o não conhecimento do inconformismo na expressão da regra inserta no artigo 523, § 1º, do CPC.
2. *O direito potestativo que assiste ao locatário de renovar a locação de natureza não residencial* subordina-se, além dos demais requisitos estabelecidos pelo legislador especial, a prazo decadencial como forma de ser preservada a segurança jurídica e a estabilidade das relações negociais, devendo ser exercitado no máximo em 01 (hum) e, no mínimo, 06 (seis) meses antes da expiração do prazo de vigência da locação, consoante prescreve linearmente o artigo 51, §5º da Lei nº 8.245/1991.
3. Aviada a pretensão renovatória sem observância do interstício temporal firmado para sua formulação, a inércia da locatária enseja o reconhecimento da decadência, determinando seu reconhecimento, com a consequente extinção do processo, com resolução do mérito (CPC, art. 269, IV), inclusive porque não sujeito o prazo a suspensão ou interrupção, tornando inviável que tratativas antecedentes levadas a efeito com o escopo de preservação da relação comercial sejam içadas como aptas a interferirem no seu fluxo.
4. Apelação conhecida e desprovida. Unânime (Brasília, DF, grifo nosso).

Na seara judiciária e com a menção ao poder potestativo (*rectius*: poder formativo), destaca-se voto do Desembargador Michel Chakur Farah em caso no qual houve caducidade do direito à renovação, expondo o julgador que “assiste ao locador o direito de reaver o imóvel, porque, com a decadência, extinguiu-se o direito potestativo da locatária à renovação do contrato de aluguel” (Brasil, 2023).

Inclusive, em voto de sua lavra, a Ministra Nancy Andrigli apontou a correção de poder potestativo para poder formativo (ou direito formativo, conforme linguagem ponteana), colocando que:

No que toca à sua natureza jurídica, o direito à renovação é verdadeiro direito potestativo (*rectius*: direito formativo) atribuído, por lei, ao locatário, consubstanciado no poder de renovar o contrato de locação primitivo por, no mínimo, 5 (cinco) anos (Cf. REsp 1323410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013) (Brasil, 2022, grifo nosso).

E mais ainda: no seu voto, a Ministra Nancy Andrichi teceu argumento que deixa clara a diferença entre a ação e a “ação”, isto é, entre poder formativo e pretensão à tutela judicial, expondo que a renovação é direito formativo exercitável tanto dentro quanto fora do Judiciário:

Neste ponto, necessário se faz observar que, a teor do disposto no § 5º do art. 51 da Lei 8.245/91, o referido direito formativo deve ser exercido, judicial ou extrajudicialmente, sob pena de decadência, no interregno compreendido entre o primeiro e o último dia do penúltimo semestre de vigência do contrato de locação, isto é, no primeiro semestre do último ano do contrato (Brasil, 2022).

Soma-se à postura aqui adotada, de ser a renovação um poder formativo, o fato de seu exercício estar sujeito não a prazo prescricional, mas decadencial, como o julgado acima constou no teor ementado. Sobre isso, o STJ constou que “com efeito, o art. 51, §5º, da Lei 8.245/91 dispõe sobre o prazo decadencial para propositura da ação renovatória, que, como todo prazo decadencial, não se interrompe nem se suspende”(Brasil, 2013).

No mesmo sentido de haver sujeição a prazo decadencial – o que afasta a figura da pretensão, esta sujeita à prescrição –, Sylvio Capanema de Souza (2020, p. 652) explana que “a nova ação, então, terá que ser ajuizada dentro do prazo decadencial de um ano a seis meses antes do término do prazo do contrato renovando, que é o objeto da ação em curso”. No mesmo sentido, Sílvio da Salvo Venosa (2020, p. 318) giza argumentos que ventilam a história da renovação locatícia a partir do Decreto n. 24.150/1934:

Com bom senso manteve a lei o tradicional prazo de decadência do Decreto nº 24.150/34: a ação renovatória deve ser proposta no interregno de um ano até seis meses anteriores ao final do contrato. Tratando-se de decadência, esse prazo não admite interrupção ou suspensão, sendo disposição cogente. É intempestivo o ajuizamento antes ou depois desse prazo.

Mais ainda: o poder formativo de renovação contratual é de caráter eminentemente constitutivo, porque tem como eficácia dominante a constituição (ou geração) de um novo contrato e da sua conseqüente relação contratual (Pontes de Miranda, 2012e, p. 102-103). E é partindo do Direito Material que F. C. Pontes de Miranda (2012e, p. 371 *et seq.*; 1972, p. 222) identifica que a chamada ação renovatória, judicialmente manejada como “ação” renovatória (em que há procedência de pedido), tem efeitos preponderantemente constitutivos positivos, eis que institui no mundo jurídico algo novo, algo que então não existia, a saber, o contrato de locação e sua relação eficaz.

Sobre o tema, o autor alagoano explica que o acolhimento do pedido à renovação resulta na constituição de algo no mundo jurídico, estudando a carga de eficácia da sentença proferida na medida renovatória:

A sentença, na ação de renovação, ou defere, ou indefere o pedido, ou decreta a nulidade do processo, ab initio, ou desde algum ato processual. Em direito material, devido ao art. 4.º do Decreto n. 24.150, o que é importante é saber-se se o juiz desceu à apreciação de ter havido, ou não, exercício do direito à renovação. A sentença do juiz, nas ações de renovação do contrato de locação, ou é constitutiva, por homologar a aceitação do réu, que não contestou

(Código de Processo Civil, art. 354), ou porque defere o pedido da inicial, constituindo, em atenção ao exercício da pretensão à renovação (Código de Processo Civil, art. 355) e da pretensão à tutela jurídica do direito, da pretensão e da ação, o novo contrato; ou é declarativa, por desfavorável (Pontes de Miranda, 2012e, p.371).

Sob a óptica topográfica, existe uma situação de sobreposição contratual ao constituir o novo contrato de locação urbana comercial sobre o anterior, o que pode ser enxergado com o termo final de o primeiro servir de base para a fixação do termo inicial para o segundo, no que trata de prazo.

E toda posição jurídica, relação ou status são consequências jurídicas, ou seja, estão no plano jurídico da eficácia. Para se chegar a tal plano que há elementos e requisitos com os quais o ato deve cumprir. Transportando tal ideia ao chamado poder formativo constitutivo à renovação, a Lei n. 8.245 define o suporte fático cuja essência está no *caput* e seus incisos:

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 (Brasil, 1991).

Apesar das mudanças legislativas sobre o assunto, fato é que as previsões da vigente Lei de Locação Imobiliária Urbana repetem a lei revogada com adequações, conforme segue transcrição do anteriormente vigente:

Art. 2º Para que as renovações de arrendamento fiquem sujeitas aos dispositivos desta lei, é essencial que os respectivos contratos, além dos requisitos constantes do artigo precedente (1º), preencham mais os seguintes:
a) a locação do contrato a renovar deve ser por tempo determinado;
b) o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, deve ser de 5 (cinco) anos;
c) o arrendatário deve estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo, ininterrupto, de 3 (três) anos (Brasil, 1991).

Numa breve síntese do texto legal, são elementos de existência para que haja a renovação da locação de imóvel urbano e para fins comerciais (a) que o contrato a renovar seja escrito e a prazo; (b) continuidade mínima de cinco anos do contrato a renovar ou de contratos sucessivos de prazos menores; e (c) continuidade da exploração comercial no mesmo ramo por mínimos e ininterruptos três anos.

O anterior art. 3º do Decreto n. 24.150/1934 também tem certa repetição adequada nos parágrafos do art. 51 da Lei n. 8.245. E o intuito desses fragmentos legais é de detalharem, em especial, assuntos de sucessão na posição locatícia e do interstício para o exercício do direito à renovação. Tais dados legais não compõem propriamente o suporte fático essencial da renovação

ora tratada, mas detalham circunstâncias que a afetam de alguma forma, ou por razões atinentes ao polo inquilino ou ao tempo de exercício.

A síntese acima é de Direito Material e ampara o que normalmente acontece na atividade jurídica brasileira: a judicialização. Logo, a “ação” renovatória disciplinada nos arts. 71 a 75 da Lei n. 8.245/1991 contém exigências para o processamento, cabendo à parte autora-inquilina constar o seguinte resumo: (a) que o contrato atende forma e tempo específicos; (b) a manutenção do objeto desenvolvido dentro do espaço; (c) os figurantes do contrato e da relação contratual; (d) o cumprimento de todos os deveres contratuais expressos ou implícitos; e (e) o plano renovatório.

CONCLUSÃO

Voltado a proteger o comércio, o instituto da renovação locatícia constante tanto no Decreto n. 24.150 quanto na Lei n. 8.245 estampa um poder jurídico. O conjunto de exigências constantes no em vigor art. 51 não trata do Direito Processual, mas do Direito Material, de uma posição jurídica subjetiva ativa exercitável dentro e fora do canal judiciário.

Sob as lentes do quadro de posições jurídicas trazidas por Wesley Newcomb Hohfeld e sistematizadas por Giuseppe Lumia que o direito à renovação deve ser qualificado, importando aqui as posições jurídicas definidas elementares em detrimento das definidas como complexas.

O direito à renovação tem natureza de poder formativo gerador ou constitutivo, porquanto constitui um novo contrato de locação, que figuradamente fica sobreposto ao renovado.

A justificativa de ser o direito à renovação um poder formativo está na harmonização dos componentes abstratos desenvolvidos pela Ciência do Direito acerca da figura alemã *Gestaltungsrecht* como poder formativo, que (i) é exercitável unilateralmente; (ii) independe de coordenação para realização; (iii) normalmente, conclui-se de forma instantânea ao fim do seu exercício.

Vê-se que renovar o contrato de locação por meio da disciplina constante na Lei n. 8.245 prescinde da vontade da parte locadora e que não há dados no art. 51 da Lei do Inquilinato que informem a necessidade de coordenação, o que leva à consideração de que há poder formativo à renovação, exercitável judicial ou extrajudicialmente, e consiste na constituição na esfera jurídica do locador um plexo de poderes e deveres oriundos do novo contrato e da nova relação contratual. Nessa toada que o direito à renovação (i) é exercitável unilateralmente; (ii) prescinde de comportamento cooperativo pela parte locadora; e (iii) embora haja tempo processual, o seu exercício é reconhecido como consumado no momento que encerrado o contrato de locação anterior (seu termo final).

Soma-se aos fundamentos acima o fato de que o prazo constante no art. 51, § 5º, da Lei n. 8.245/1991 é decadencial, como o próprio texto enuncia (“Do direito a renovação decai”), o que

afasta eventual associação do poder renovatório como pretensão, a qual está sujeita a prazo prescricional.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n.8, p.1-74, 11 jan.2002.

BRASIL. **Lei n.8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 27 nov.2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.971.600/RJ**. Relator: Min. Nancy Andrighi, 02 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=2170507&tipo=0&nreg=202102880140&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20220826&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 27 nov.2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.323.410/MG**. Relator: Min. Nancy Andrighi, 19 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=26961634&tipo=0&nreg=201102195783&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20130219&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 27 nov. 2024.

CARNELUTTI, Francesco. **Teoria generale del diritto**. 3. ed. Roma: Foro Italiano, 1951.

DEL NERO, João Alberto Schützer. **Conversão substancial do negócio jurídico**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: obrigações**. 11. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: obrigações**. 7. São Paulo: Saraiva, 2019.

LUMIA, Giuseppe. **Lineamenti di teoria e ideologia del diritto**. 3. ed. Milano: A. Giuffrè, 1981.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da eficácia**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado das ações: tomo III**. São Paulo: RT, 1972.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado: tomo III**. São Paulo: RT, 2012a.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado: tomo V**. São Paulo: RT, 2012b.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado: tomo VI**. São Paulo: RT, 2012c.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**: tomo XL. São Paulo: RT, 2012d.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**: tomo XLI. São Paulo: RT, 2012e.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 1023349-54.2022.8.26.0451. 28ª Câmara de Direito Privado. Relator: Des. Michel Chakur Farah, 14 de agosto de 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**: 14 ago. 2023.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível n. 1027148-89.2019.8.26.0361. Relator: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, 19 de agosto de 2022. 28ª Câmara de Direito Privado. **Diário da Justiça Eletrônico**: 19 ago. 2022.

SIMÕES, Marcel Edvar. Ação em sentido material ainda existe no nosso sistema jurídico (parte 2). **Consultor Jurídico**, [s.l.], 23 maio 2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-mai-23/direito-civil-atual-acao-sentido-material-ainda-existe-nosso-sistema-juridico-parte>. Acesso em: 07 set. 2023.

SIMÕES, Marcel Edvar. **O modelo posicional-relacional na teoria geral do direito**. Porto Alegre: Nuria Fabris, 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.