

Doutrina & Atualidades

UMA RESENHA SOBRE AS VICISSITUDES DA REGULAÇÃO SOBRE A AÇÃO RENOVATÓRIA NO BRASIL (DE 1934 A 1991): RUPTURAS E LEGITIMIDADE

PEDRO MARCOS NUNES BARBOSA

1. Introdução. 2. A “Lei de Luvas” de 1934. 3. A Lei de Locações de 1991.
4. Conclusão.

1. Introdução

O presente artigo visa a abordar as modificações havidas na regência positiva do Direito Brasileiro no tocante à ação renovatória. Para tanto, será tangenciado um breve contexto histórico havido para a edição da chamada *Lei de Luvas* de 1934 bem como as vicissitudes políticas e jurídicas que culminaram na *Lei de Locações* de 1991.

Como método de análise optou-se pelo estudo dos textos legais, suas “Exposições de Motivos”, além do uso de legítimas fontes secundárias bibliográficas [HESPANHA, 1994:44] e pretorianas, no intuito de apurar a *ratio*, a *fattispecie*, por detrás da “ruptura” de um paradigma jurídico que minimizava os direitos do não proprietário quanto a este mister.

Destarte, tal como foi proposto por Skinner [TAYLOR, 1988:219], a hermenêutica dos textos legais estudados foi realizada como uma *ação num contexto*, ou seja, tomou-se como ponto de partida que a edição de tais *regulamentações* se deu em virtude de uma transformação social.

O problema (*rectius*, a hipótese) enfrentado por este ensaio versa sobre a *suposta* socialização legislativa advinda com os marcos de 1934 e 1991: as modificações *textuais* ocorreram na senda do papel promocional do Direito, ou as vicissitudes nada mais representaram do que os anseios do mercado? Noutros termos: será verificado se as alterações nos fatos sociais, ou seja, se a intencionalidade coletiva, já haviam consolidado determinadas *práticas pretorianas* em momento pretérito à aplicação das novas leis.

Como delimitação de pesquisa, concentrou-se a análise jurisprudencial em três Tribunais do Distrito Federal (STF, TFR e STJ) e um do Rio de Janeiro (TJRJ).

Desta forma, após a presente “Introdução”, no segundo item foram esmiuçadaa a *suposta ruptura* de 1934 no tocante às locações mercantis (coerente com a Teoria dos Atos de Comércio adotada no Código Comercial de 1850) bem como a *legitimação* do decreto de Vargas, fundamentado na tutela da parte “hipossuficiente” e de seu *fundo de comércio*. Em seguida usou-se das clássicas obras de Alfredo BUZAID [1981] e Darcy BESSONE [1940] no tratamento da ação

renovatória, próximas ao contexto político havido para a vigência do Decreto 24.150. Registre-se que a eleição das referidas obras se deu em virtude da quantidade de citações havidas das mesmas nos Tribunais pesquisados e pelo diálogo *explicito* e parcialmente divergente havido entre tais autores.

Por sua vez, no terceiro item foi tangenciada a Lei de Locações do início da década de 1990, além de sua *interessante* ampliação do rol de legitimados para a propositura da ação renovatória. Com base na segunda *fonte normativa* acerca do direito de *intratatura*, verificou-se o estabelecimento de um padrão de regência diferenciado na proteção do locatário, já fincado na Teoria da Empresa, que viria a ser cristalizada 11 anos depois.

Por último, sem adentrar o juízo de uma *pitonisa*, versar-se-á sobre o atual contexto jurídico, que poderá engendrar futuras modificações *formais* no direito atinente às ações renovatórias, em particular no que é tocante aos direitos fundamentais prescritos na Constituição Federal.

2. A “Lei de Luvas” de 1934

O contexto político nacional após a proclamação da República até o início da década de 1920, no século XX, era de um predomínio oligárquico dos grandes proprietários, e em especial dos latifundiários. Neste interim, não foi à toa que o *controle político* do País recebeu a alcunha de “Café com Leite”, uma vez que a alternância na chefia do Poder Executivo ocorria, basicamente, entre representantes de Minas Gerais e São Paulo [CASTRO, 2011:437].

Entretanto, os comerciantes representavam outra parcela do poder político; se já estavam em ascensão (tendo em vista a industrialização da economia), ainda não gozavam das mesmas benesses que os latifundiários, e, portanto, buscavam *transformações sociais* [CASTRO, 2011:438]. Como não se desconhece, a própria análise da estrutura

mercantil de um País bem revela o estado de sua economia [PRADO JR., 2011:241] e o viés de sua política.

Desta forma, com a crise internacional advinda da quebra da Bolsa de Nova York e com a mobilização *social* dos trabalhadores urbanos, “fratura-se” um regime oligárquico para a confecção da Constituição de 1934; formando-se outra ordem dominante, mas também uma maior participação coletiva dos assalariados [CASTRO, 2011:443].

Noutros termos, o início da década de 1930 marca, se não uma queda, uma transformação do prevalente Liberalismo econômico e político, um confronto entre velhas ordens economicamente favorecidas e a chamada “Revolução Social”, no resto no mundo [HOBSBAWN, 1995:63, 113-114] e também no Brasil.

Tal pode ser constatado pela própria comparação dos “Preâmbulos” constitucionais então vividos, desde o enfoque imperial e religioso em 1824 (“Em nome da Santíssima Trindade”), passando pela visão claramente liberal em 1891 (“um regime livre e democrático”), até chegar ao discurso de *legitimação* social em 1934 (“um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico”).

Diz-se “legitimação” [BARBOSA, 2002:2], e não propriamente “legitimidade”, visto que tais valores já preexistiam ao “novo” regime constitucional de 1934, servindo de *guia* para as modificações no direito positivo (eficácia textual), que não necessariamente alteraram significativamente a realidade (*rectius*, eficácia social).

Contudo, a introdução *formal* de um viés social com Getúlio Vargas não significou uma expansão de valores democráticos, mas, ao revés, um progressivo e paradoxal aumento de ideais ditatoriais [LOPES, 2012:355; CHAUI, 2013:50]. Conforme averbado pela doutrina, utilizaram-se *textos legislativos* progressistas como maneira de manipular grupos antagônicos do Integralismo e dos

comunistas [SAMPAIO, 2010:316]. O contraste de “liberdade” sem igualdade, como *pseudodemocracia*, além de “menor desigualdade” sem liberdades, denota o processo de correções políticas e vicissitudes [AGUIAR JR., 2008:547] sofridas no Brasil.

Outrossim, em 20.4.1934 editou-se o Decreto 24.150 (“Lei de Luvas”), pautado numa perspectiva já menos individualista (ou, melhor, menos proprietária), tal como a Constituição que (quase) três meses depois lhe sucedeu. Entre suas previsões mais interessantes é relevante destacar seu “Preâmbulo” que direciona os fundamentos da modificação regulatória:

“Considerando que, se, de um modo geral, essa necessidade se impoz, mais ainda se torna impreterível, tendo em vista os estabelecimentos destinados ao commercio e á industria, por isso que o valor incorporeo do fundo de commercio se integra, em parte, no valor do immovel, trazendo, destarte, pelo trabalho alheio, beneficios ao proprietario;

“Considerando, assim, que não seria justo attribuir exclusivamente ao proprietario 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 (...)”

Ou seja: tal decreto importou uma fenda à “soberania” proprietária, ainda que restrita ao âmbito privado (TFR, 3ª Turma, AC 77.895, rel. Min. Adhemar Raymundo, DJU 5.4.1984), tal como resultou numa rachadura à vertente liberal quanto à liberdade de contratar, visto que estabeleceu ao locatário uma forma de *pactuação* compulsória, dentro de alguns requisitos objetivos. Noutras palavras: relativizaram-se dois tradicionais institutos jurídicos [BESSONE, 1940:5] edificados sob a lógica de tutela ao mais forte, qual seja: o *proprietário* e o *credor*.

Anos mais tarde, já sob a vigência da Constituição de 1946, o STF viria a reco-

nhecer o papel *inovador* da “Lei de Luvas”, “diploma legal [que] veio restringir em verdade o exercício do direito de propriedade, cuja garantia, no conceito de plenitude, deixou aliás de ser, entre nós, cânion constitucional; haja vista o que deflui da vigente Carta Magna, art. 147, em que se encontra expresso que o uso daquele direito será condicionado ao bem-estar social” (STF, Pleno, RE 17.531-DF, rel. Min. Luiz Gallotti, DJU 28.8.1950).

A modificação legislativa adveio da crescente prática de aumentos abusivos nos preços dos alugueis, além da conduta corriqueira dos locadores em, praticamente, extorquir seus locatários para a repactuação. Como os locatários, em boa parte das vezes, já haviam cativado os consumidores (clientela e freguesia) a associar o *comércio* ao *ponto*, os contratantes restavam reféns do pagamento de *prêmios* (luvas), em favor dos proprietários, como condição para a continuidade contratual [FERREIRA, 1962:111 e 113].

Ademais, também era comum a rescisão contratual por parte dos locadores, que, uma vez verificado o êxito na formação da clientela pelo locatário, perquiriam a edificação de outro comércio de idêntica finalidade em seu ponto. Buscavam, desta forma, se aproveitar da *freguesia* alicerçada por outrem [ASCARELLI, 1960:74], razão pela qual o direito prescrito na “Lei de Luvas” trouxe uma inibição à concorrência, sem reconhecer qualquer “direito de propriedade” sobre a clientela.

Registre-se que a ideologia *legitimadora* da vedação ao locador de se apropriar do desenvolvimento alheio aproxima-se do que a boa doutrina do século XIX suscitava acerca da necessária ligação da propriedade com o labor próprio [JHERING, 1972:66].

Noutro diapasão, conforme a perspectiva de parcela da doutrina, a “Lei de Luvas” representou verdadeira *intervenção* do Estado dirigista, que, ao preservar a “autonomia da vontade” na formação do contrato, foca na *obrigatoriedade* da *continuidade* negocial, uma vez que o acordo foi estabelecido [BUZOID, 1981:10].

Atente-se, por sinal, a que a escolha do termo “intervenção” por parte da doutrina contemporânea à vigência do decreto também revela suas pré-compreensões advindas do pensamento liberal (cujo auge se deu no século pretérito). O discurso que trata a regulação do Poder Público como *intervenção* implicitamente parte da premissa de que há uma cisão entre a sociedade civil e o Estado. Assim, ao *intervir*, o último ingressaria num campo *estranho* às suas atividades precípua [GRAU, 2014:19].

Entretanto, não se pode ratificar posicionamentos [BESSONE, 1940:12] que observaram no Decreto 24.150/1934 um avanço da “ideia socialista” servindo à relativização dos contratos, e da própria autonomia privada. O que aparentemente se deu foi a ponderação entre os direitos do proprietário com o interesse econômico do *comerciante* na manutenção do fundo de comércio erigido. Ou seja: se até 1934 era o “proprietário civil” quem dispunha de um endosso legal favorável, equilibrou-se tal equação já, também, em favor do “proprietário comercial”.

Em sentido oposto aos intuitos do decreto, o próprio STF, nos idos de 1969, editou a Súmula 485, que, interpretando um dispositivo da “Lei de Luvas”, tomou como presunção relativa de veracidade a objeção da renovatória apresentada pelo locador, desde que este suscitasse o *imóvel para uso próprio ou de sua família*. Ou seja: se a vigência da “Lei de Luvas” focou-se no prestígio ao locatário comercial, em diversas oportunidades o STF interpretou os dispositivos regulamentares em vertente contrária ao *espírito* do documento legislativo (v. STF, 1ª Turma, RE 99.282-MG, rel. Min. Soares Muñoz, j. 11.3.1983).

Não se pode, porém, afirmar uma estabilidade de precedentes de quaisquer dos Tribunais analisados, visto que em quase todas as votações sobre a espécie pairaram votos vencidos, vozes dissonantes do resultado final do julgamento.

Entretanto, as vicissitudes econômicas passaram a demandar que o Direito viesse a

reconhecer a pujança econômica dos bens imateriais, relegados ante o enfoque do direito das coisas de então (Código Civil de 1916 e, até, o Código Comercial de 1850), estruturado sob o paradigma do “mundo tangível”. Frise-se, ainda, que a legislação da década de 1930 não *castrou* todos os poderes do proprietário-locador, mas estabeleceu certos limites em prol do locatário no intuito de vedar o *enriquecimento sem causa* e de prestigiar o *goodwill* objetivo alicerçado pelo último [BARRETO FILHO, 1988:165].

Não obstante, a ruptura textual trazida pelo decreto de 1934 não importou imediata adesão *ideológica* por parte dos precedentes pretorianos. Como exemplo da persistência da tradição liberal, insta destacar um precedente do TJRJ que, em sede de apelação, negou o pleito do locatário que buscou o poder Judiciário para o exercício da renovação. Como, na contestação, o locador suscitou a necessidade de alteração da cláusula contratual quanto ao período de reajustamento dos alugueres, e o locatário entendia pela continuidade daquela cláusula pretérita, o Poder Judiciário, naquela ocasião, entendeu não estarem presentes os requisitos para a concessão da renovatória (TJRJ, 4ª Câmara Cível, AC 1990.001.4520, rel. Des. Miguel Pachá, j. 5.6.1990).

Ou seja: interpretou-se que o direito do locatário de exercer a renovatória esbarrava na adesão às novas cláusulas contratuais queridas e impostas pelo locador, conforme o último se manifestou em juízo. Noutros termos: no afã de manter o paradigma pretérito de submissão do devedor ao credor, de sacralidade da *autonomia da vontade* [SILVA, 2006:31], o Poder Judiciário permaneceu numa resistência *contra legem*.

Aliás, a delimitação aos comerciantes e industriais da legitimidade ativa para a ação renovatória (art. 1º: “A renovação dos contratos de arrendamento de prédio, urbano ou rustico, destinado, pelo locatário, a uso commercial ou industrial”) já desmascara qualquer *discurso* efetivamente socializante

da *novel* legislação de então. Factualmente, a parcela populacional economicamente mais frágil permaneceu *segregada* do acesso ao instituto da propriedade [LOPES, 2012:386] – via locação compulsória, também reconhecida como o regime da exclusão.

Nesta toada, a doutrina especializada [BESSONE, 1940:88-89] interpretou *literalmente* o art. 1º do mencionado decreto, subscrevendo a hipótese de que apenas os comerciantes (os cessionários e os sucessores do locatário) é que poderiam exercer a pretensão. Curiosamente, no entanto, outra tradicional fonte doutrinária [BUZOID, 1981:225] suscitou que, “normalmente, o autor da ação renovatória deve ser comerciante”, deixando espaço para o raciocínio ampliativo do rol de legitimidade ativa, bem como citando em nota de rodapé precedente que enxergou o dispositivo relevante de modo extensivo.

No STJ (Corte de Justiça criada em 1988 com a extinção do TFR), v.g., o único precedente de mérito sobre a matéria, pretérito à lei de 1991, não interpretou o dispositivo do decreto de 1934, quanto à legitimidade ativa, de maneira progressista. Num julgamento em 1990 o STJ entendeu que um estabelecimento de ensino, por não se tratar ontologicamente de comércio, não fazia jus ao pleito da renovatória (STJ, 3ª Turma, REsp 3.394-DF, rel. Min. Waldemar Zveiter, DJU 10.9.1990; no mesmo sentido e em idêntica *fattispecie*: STF, 2ª Turma, RE 80.278-MG, rel. Min. Leitão de Abreu, DJU 15.9.1978).

Contudo, no outro precedente anterior à *novel* legislação da década de 1990, registre-se que do mesmo Relator, manteve-se o entendimento do órgão judicante de origem quanto à legitimidade ativa de sociedade civil com finalidade lucrativa, ainda que não se tratasse de comércio, *propriamente*. Ou seja: não obstante o resultado do recurso especial ter sido a negativa de seguimento, no *obiter dicta* do julgado endossou-se o pensamento de que se tratava de *fundo de comércio impróprio*, e que a jurisprudência “parece evoluir decisivamente para ampliar o

campo de abrangência do Decreto n. 24.150 e proteger não só o ponto onde se acha fundo de comércio típico, mas também as empresas que prestam serviços com finalidades lucrativas” (STJ, 3ª Turma, REsp 10.259-SP, rel. Min. Waldemar Zveiter, DJU 19.8.1991).

Neste instante é possível perceber a *mutação* contextual do panorama econômico, que passou a exigir uma resposta jurídica que estava além dos meandros textuais do Decreto 24.150. Portanto, o segundo julgado anota que diversos precedentes pretorianos reconheciam tal realidade, e quedavam influenciados ao estado *contemporâneo* de interpretação e execução dos contratos e da hermenêutica legal: estar-se-ia diante do fenômeno da atualização legal via Poder Judiciário [BARBOSA, 1913:15].

Por sua vez, o julgamento pertinente de maior controvérsia no STF (Pleno, RE 96.193-RJ, rel. Min. Cunha Peixoto, DJU 31.3.1978) cuidou de feito análogo ao julgado do STJ, mas nos idos dos anos 1970. Em recurso extraordinário de um locador, réu na ação renovatória, que visava à prevalência da sentença e do acórdão em sede de apelação que, por maioria, lhe outorgava razão, debates acirrados foram travados. No feito, o locatário havia logrado êxito em que o TJRJ tomasse a vertente do voto vencido da apelação, já em sede de embargos infringentes. No Pretório Excelso, o Ministro-Relator, Cunha Peixoto (citando Buzaid), tomou o entendimento de que a “Lei de Luvas” só legitimaria os entes comerciais, que visam ao lucro, razão pela qual entendia procedente o recurso extraordinário – no que foi acompanhado pelo Min. Cordeiro Guerra.

Registre-se, aliás, que o voto do órgão judicante que acompanhou o Relator estipulou que o decreto de 1934 foi o resultado do “número de locatários”, que, “sendo extremamente influentes sob o ponto de vista eleitoral no regime democrático, justificou a promulgação da lei de renovação compulsória – lei de inspiração radical socialista”. Por fim, em suas razões expôs que “a Lei de Luvas não

dá ação renovatória aos equiparados” e que o acórdão impugnado criou “um novo caso de renovatória” não previsto no texto regulatório. Tomou-se, claramente, a premissa de que a legislação “que importa em restrição ao direito de propriedade” deve ser interpretada de modo a contrair suas disposições.

Na contramão de tais argumentos, o voto dissonante (e vencedor) do Min. Rodrigues de Alckmin concluía pela impossibilidade de conhecimento do recurso (resultando, desta forma, na manutenção do julgamento que expandiu a hermenêutica quanto à legitimidade autoral para a propositura da lide) ante as peculiaridades fáticas, mas fundamentou seu voto no sentido de que: “Ainda que o autor se qualifique como sociedade civil de fins não lucrativos, esclarecendo a existência paralela, à da sociedade civil, de uma verdadeira empresa”.

É possível, portanto, perceber que a escolha pela negativa de seguimento recursal da maioria dos ministros do STF, naquela oportunidade, era, na verdade, fincada numa mutação, na criação de novo significado do significante “uso comercial”. Não havia, ainda, a vigência de outro texto que possibilitasse uma exegese literal ampliadora, mas houve, sim, o desenvolvimento de um determinado discurso [POCOCK, 2003:37].

A observação dos polêmicos julgamentos, da pluralidade de extratos dos vieses políticos dos julgadores, permite a conclusão de que o advento do Decreto 24.150 não foi uma verdadeira ruptura da ordem jurídica pretérita. Tampouco se pode encontrar na doutrina uma unívoca corrente, mas posicionamentos pendulares não contínuos de qualquer movimento histórico.

Assim, um exame crítico de certas *mitologias progressistas* [LOPES, 2012:6-7] pode, desta maneira, revelar uma história contraditória, oscilante em entendimentos e hegemonias, às vezes dando guarida aos locadores, e em outras tantas resguardando os locatários [FUCCI, 2011:18]. Logo, no

tocante à evolução do contexto nacional quanto às ações renovatórias, a falsa sensação de uma eficácia normativa e social *desenvolvimentista*, de univocidade de pensamentos (doutrinários e pretorianos), na verdade conota uma meta-realidade, a convidar o jurista para uma análise desconfiada do discurso histórico [GROSSI, 2007:51-53].

3. A Lei de Locações de 1991

Se a contemplação de uma maior tutela aos comerciantes, em face dos proprietários civis, já estava prescrita na ordem jurídica brasileira desde 1934, 57 anos depois adveio a Lei de Locações, destinada a regular os alugueis de imóveis urbanos de toda espécie.

É oportuno frisar, ademais, que a atual Lei de Locações de imóveis foi antecedida pela Lei 6.649/1979 e pela Lei 6.239/1975 (esta última cuidando de restrições ao despejo de hospitais, unidades sanitárias, estabelecimentos de ensino – fruto de prolongada construção jurisprudencial). Ou seja: historicamente, o legislador nacional sempre cuidou de destinar leis especiais ao tratamento da matéria, de modo que não fosse regida pela *vala comum* do Código Civil [FUCCI, 2011:19].

A ordem jurídica de 1988, edificada sob a promoção da pessoa humana [SARLET, 2011:75], trouxe como direitos fundamentais e sociais o tratamento ao direito à propriedade (art. 5º, *caput*), mas também o cuidado com o direito à moradia (arts. 7º, IV, 23, IX, 183 e 191). O contexto constitucional, desta forma, outorgou clara prestação positiva [SILVA, 2014:279] para com os órgãos estatais, incluindo o Poder Legislativo, na direção fixa de assegurar condições habitacionais a todos.

Destarte, se o curso histórico-jurídico revelasse alguma coerência, seria evidente que o ambiente das contratações compulsórias viesse a albergar, num período pós-constitucional *renovador*, as locações civis destinadas ao abrigo dos seres humanos.

Porém, com algumas modificações pertinentes ao ambiente da ação renovatória, na sua essência manteve-se o intuito do regime anterior (formal positivo e pretoriano), com uma exceção não acidental no rol de legitimados ativos para a propositura de demandas. De fato, com a vigência da Lei 8.245/1991, sob a égide do governo Collor, o benefício havido às locações comerciais foi dilatado em favor de outros entes com fito lucrativo, favorecendo – pela letra da lei, apenas – as *pessoas jurídicas*:

“Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (...) III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (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 à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

“(…)”

“§ 4º. O direito à 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.”

“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: (...)”

“Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.”

Neste sentido, um interessante precedente do TJRJ, mesmo reconhecendo que o contrato de locação para finalidade *comercial*

havia sido firmado, como os contratantes eram pessoas físicas (e o locatário era sócio de uma empresa que estava a ocupar, e destinar função ao bem), entendeu pela ilegitimidade ativa da sociedade do locatário na propositura da demanda (8ª Câmara Cível, AC 2004.001.14500, rel. Des. João Carlos Braga Guimarães, j. 14.12.2004).

Ou seja: em exegese *exótica* do art. 55 da Lei de Locações, o Poder Judiciário fluminense deu guarida à visão política que encara a ação renovatória como uma *exceção* e, quiçá, *limitação ilegítima* ao poder do proprietário-locador. Noutros termos: com tal direção hermenêutica atinge-se a conclusão de que o ordenamento jurídico outorga maior tutela às técnicas de segregação patrimonial chamadas de *pessoa jurídica* do que às *pessoas humanas*.

Entretanto, no mesmo ano, outro órgão julgador desse Tribunal, em feito exatamente idêntico, chegou a conclusão diametralmente oposta, visto que “a ilegitimidade ativa realmente merecia ser rejeitada, eis que a locatária, pessoa física, é sócia da pessoa jurídica que ocupa a loja locada” (TJRJ, 7ª Câmara Cível, AI 2003.002.21793, rel. Des. Caetano Fonseca Costa). Contudo, é imperioso frisar que até mesmo nesse resultado *mais progressista* a tutela à pessoa só foi outorgada visto que o órgão judicante enxergou a tutela ao ser humano como mediata, perante a imediata proteção da *empresa*.

Se diversos outros precedentes (TJRJ, 17ª Câmara Cível, AC 2000.002.12782, rel. Des. Mário Robert Mannheimer, j. 6.12.2000; 5ª Câmara Cível, AC 2000.001.13466, rel. Des. Milton Fernandes de Souza, j. 5.12.2000; 16ª Câmara Cível, AC 2001.001.23056, rel. Des. Bernardino M. Leituga, j. 5.3.2002) vieram a corroborar o derradeiro posicionamento, é preciso notar que os métodos hermenêuticos adotados nas fundamentações (de ambas as correntes de pensamento) variaram.

Enquanto nas decisões judiciais *restritivas* ao teor textual da legislação se optou por

uma mera *exegese* da lei (perspectiva *formal*), nas demais decisões utilizou-se uma ótica *sistemática* do ordenamento (perspectiva funcional). No entanto, nenhuma das visões é despida de vieses ideológicos dos próprios julgadores, mas representam suas específicas pré-compreensões [GRAU, 2010:21].

Na *práxis* da execução do Direito, algumas decisões judiciais admitem a composição de certo arbítrio no resultado decisório, visto que “o magistrado [*idealiza*] a solução mais justa, considerada a respectiva formação humanística. Somente após cabe recorrer a Dogmática para, encontrado o indispensável apoio, formalizá-la” (STF, 2ª Turma, RE 140.265-SP, rel. Min. Marco Aurélio, DJU 28.5.1993).

Por sua vez, o discurso utilizado para a edição do capítulo das locações não residenciais na Lei 8.245/1991 foi fundamentado no cuidado com o valor derivado da exploração do *fundo de comércio*, e não propriamente numa defesa do locatário [FRANCO, 2013:126]. Logo, o foco legislativo permaneceu (no exato intuito do decreto de 1934) resguardando a posição no mercado daquele que bem desenvolveu sua clientela, obstando a que terceiros (locador ou novo locatário que exerça o mesmo nicho competitivo) viessem a gozar dos benefícios *criados* pelo locatário [BARBOSA, 2003:93].

Nesta oportunidade, a vicissitude legislativa também não foi imbricada de um *perfil social do Direito*, mas reconheceu que os *privilégios* mercantis de tutela à clientela [BITTAR, 2010:82] passaram a trilhar um grupo mais amplo do que os meros comerciantes, numa antecipação da adoção da Teoria da Empresa [sobre idêntico *sintoma* no Código de Defesa do Consumidor, v. LUPION, 2011:64].

Apesar de a literalidade do inciso III do art. 51 denotar uma legitimidade restrita aos comerciantes, a própria jurisprudência, no decorrer da vigência do Decreto 24.150, já havia expandido tal conceito. Portanto, não

é à toa que a doutrina [FUCCI, 2011:147] e os precedentes judiciais verificam o resultado hermenêutico do termo “comércio” como algo mais lato do que seu significado dicionarizado.

É recorrente a ideia na História de que as transformações na realidade social ocorram antes de sua *concepção* [KOSSELLECK, 2002:36], e isso fica mais evidente pelo formalismo jurídico e a burocracia envolvida no processo legislativo. Ou seja: o hiato temporal envolvido entre a *modificação nas práticas* até a produção legislativa faz com que seu texto sirva mais para o reconhecimento das transformações do que para o papel promocional do Direito.

Assim, é possível dissentir daqueles autores [REQUIÃO, 2012:557] que enxergam no Código Civil de 2002 um pioneirismo na opção formal pela superação da Teoria dos Atos de Comércio, visto que a *legislação de locações* de 1991 já incorporara parte da ideologia do Código Civil italiano de 1942. Novamente observe-se que foram os anseios econômicos, e não uma promoção socialista, de inclusão de mais agentes na vida empresarial [SOUZA, 2013:49] que resultaram numa vicissitude regulatória.

Por sua vez, o art. 53 do edito legislativo tratou de restrições aos direitos do locador quando sua contraparte cuidar de *serviço público* essencial, tal como os entes educacionais e sanitários. Aliás, se não se pode suscitar qualquer novidade na tutela de tais *pessoas jurídicas*, visto que a prudência pretoriana consagrou tal defesa sob a regência da regulamentação revogada, a *positivação* do texto pode servir para frear um movimento de restrição hermenêutica.

Pode-se, por sinal, enxergar no referido art. 53 um avanço *ainda maior* do que na redação do § 4º do art. 51, que dilatou a possibilidade da renovatória às entidades *com fito lucrativo*.

Outra prescrição textual relevante, mantida pela legislação de 1991, foi a permissão

da cessão do direito de exercício da ação renovatória do locatário para terceiro, ainda que sem o consentimento do locador [FRANCO/SZTAJN, 2008:190]. É possível afirmar, desta forma, que a legislação consolidou o direito à renovatória como elemento *positivo* do patrimônio do locatário no ambiente não residencial, razão pela qual adotou sistema semelhante à cessão de crédito (em que a outra parte deve ter ciência, mas não lhe é necessária a anuência).

Desta maneira, o dispositivo consignado no art. 51, § 1º, possibilita o exercício do *traspasse* [FÉRES, 2007:29], sem que o locatário seja vilipendiado de seu fundo do comércio.

De outro lado, é falsa a perspectiva de que algumas alterações pontuais à regência do decreto de 1934 foram suficientes à alteração de entendimentos por parte dos diversos intérpretes do Direito. Neste sentido, a ordem jurídica *formalmente* modificada com a Constituição vigente, somada à “Lei de Locações” de 1991, não serviu para modificar o predomínio conservadorismo dos órgãos julgadores, que, mesmo quando acatam o pleito da ação renovatória, se mostram desconfortáveis com a *ponderação* dos interesses do proprietário e da autonomia privada.

Nesta esteira, um precedente do “Tribunal da Cidadania” frisou que “a renovatória, embora vise a garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar do patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia” (STJ, 3ª Turma, REsp 1.323.410, rela. Min. Nancy Andrighi, DJU 20.11.2013).

Portanto, neste célere perfil histórico, o parâmetro nacional evolutivo da ação renovatória denota uma série de paradoxos; e

“querer ignorar esse mundo [da Constituição atual, que optou por um “capitalismo social”] será renunciar ao nosso próprio ritmo espontâneo, à lei do fluxo e do refluxo, por um compasso mecânico e uma harmonia falsa” [HOLANDA, 2013:188].

4. Conclusão

No decorrer desta breve resenha foi possível concluir que as vicissitudes havidas na legislação tocante à ação renovatória foram fruto de intensa luta política. Assim, o olhar retrospectivo realizado sobre a pertinente seara jurídica não ficou restrito à análise legislativa, visto que a *pseudoimpressão* de estabilidade e imutabilidade do Direito é, por si, algo enganoso [CAENEGEM, 2000:255].

Se o estudo do passado permite a melhor compreensão do presente [GRAMSCI, 1982:134], parece nítido que os marcos legislativos de 1934 e 199, não foram reais rupturas ao *conteúdo jurígeno* regulado. O que se deu foi a gradual positivação dos precedentes judiciais (e da doutrina), que foram sedimentados com enorme controvérsia, no exercício do papel atualizador – além dos textos [CARNELUTTI, 1954:6] – por parte do poder judiciário.

Nesse sentido, as obras de Buzaid e de Bessone foram os esteios doutrinários principais, responsáveis pelo convencimento dos juízes que acabaram por *modificar* os literais dispositivos legais. Entretanto, ambos os intérpretes estavam convencidos, equivocadamente, de que o advento do edito legislativo era, *por si só*, apto a romper com o condicionamento histórico-ideológico de então [PERLINGIERI, 2007:62].

Não se pode, contudo afirmar que a *evolução* legal, doutrinária e jurisprudencial pacificou a matéria. Aliás, a forte contradição de valores (entre proprietários e locatários) ainda existente pode ser considerada como responsável pela mora legislativa em *positivar* as modificações já realizadas pela *praxis*

jurisdicional. O conservadorismo jurídico, portanto, é imbricado na ótica de que *o tempo ainda não amadureceu*, que não se atingiu o necessário *crescimento histórico* para suscitar *reais mutações legislativas* [CANARIS, 2002:229].

Tendo em vista que o Direito não é externo às relações sociais [LOPES, 2005:29] e que o discurso constitucional *atual* é fincado na pessoa humana, é possível precisar que uma *real evolução* legislativa (futura) será direcionada à tutela da renovatória às pessoas humanas, num contrato que não cuida de fito *exclusivamente* lucrativo. O fato institucional do Direito, numa leitura promocional dos direitos fundamentais, deste modo, proporcionará maior tutela ao direito de moradia.

Entre falsas rupturas e desenvolvimentos pendulares, a perspectiva histórica crítica demonstra que as alterações havidas nas fontes de Direito pertinentes à ação renovatória no Brasil foram incrivelmente tímidas.

Bibliografia

- AGUIAR JR., Ruy Rosado de [2008]. “O princípio da Igualdade e o direito das obrigações”. In: TEPEDINO, Gustavo, e FACHIN, Luiz Edson (orgs.). *O Direito e o Tempo, Embates Jurídicos e Utopias Contemporâneas*. Rio de Janeiro, Renovar.
- ASCARELLI, Tullio [1960]. *Teoria della Concorrenza e dei Beni Immateriali*. Milão, Dott A. Giuffrè.
- BARBOSA, Ana Paula Costa [2002]. *A Legitimação dos Princípios Constitucionais Fundamentais*. Rio de Janeiro, Renovar.
- BARBOSA, Denis Borges [2003]. *Uma Introdução à Propriedade Intelectual*. 2ª ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris.
- BARBOSA, Rui [1913]. “As cessões de clientela”. In: *Obras Completas de Rui Barbosa*. vol. XL, t. I. Rio de Janeiro, Ministério da Educação e Saúde.
- BARRETO FILHO, Oscar [1988]. *Teoria do Estabelecimento Comercial – Fundo do Comércio ou Fazenda Mercantil*. 2ª ed. São Paulo, Saraiva.
- BESSONE, Darcy (Darci Bessone de Oliveira Andrade) [1940]. *Do Direito do Comerciante à Renovação do Arrendamento*. Belo Horizonte, Imprensa Oficial de Minas Gerais.
- BITTAR, Carlos Alberto [2010]. *Contratos Comerciais*. 6ª ed. Rio de Janeiro, Forense Universitária.
- BUZAID, Alfredo [1981]. *Da Ação Renovatória*. 2ª ed., vol. I. São Paulo, Saraiva.
- CAENESEM, R. C. van [2000]. *Uma Introdução Histórica ao Direito Privado*. São Paulo, Martins Fontes.
- CANARIS, Claus-Wilhelm [2002]. *Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito*. 3ª ed. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- CARNELUTTI, Francesco [1954]. *Come Nasce il Diritto*. Turim, RAI/Radiotelevisione Italiana.
- CASTRO, Flávia Lages de [2011]. *História do Direito. Geral e Brasil*. 8ª ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris.
- CHAUÍ, Marilena [2013]. *Manifestações Ideológicas do Autoritarismo Brasileiro*. São Paulo, Autêntica.
- FÉRES, Marcelo Andrade [2007]. *Estabelecimento Empresarial. Trespasse e Efeitos Obrigacionais*. São Paulo, Saraiva.
- FERREIRA, Waldemar [1962]. *Tratado de Direito Comercial – O Estatuto do Estabelecimento e a Empresa Mercantil*. 6ª vol. São Paulo, Saraiva.
- FRANCO, Vera Helena de Mello [2013]. *Contratos – Direito Civil e Empresarial*. 4ª ed. São Paulo, Ed. RT.
- FRANCO, Vera Helena de Mello, e SZTAJN, Rachel [2008]. *Falência e Recuperação da Empresa em Crise*. Rio de Janeiro, Elsevier.
- FUCCI, Paulo Eduardo [2011]. *Reforma da Lei do Inquilinato*. São Paulo, Saraiva.
- GARDINER, Patrick [1984]. *Teorias da História*. 5ª ed. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- GRAMSCI, Antônio [1982]. *Os Intelectuais e a Organização da Cultura*. 4ª ed. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- GRAU, Eros Roberto [2010]. *Sobre a Prestação Jurisdicional – Direito Penal*. São Paulo, Malheiros Editores.
- [2014]. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 14ª ed. São Paulo, Malheiros Editores. 2010 14a

- GROSSI, Paolo [2007]. *Mitologias Jurídicas da Modernidade*. 2ª ed. Florianópolis, Fundação Boiteux.
- HESPAÑA, António Manuel [1994]. *Às Vésperas do Leviathan. Instituições e Poder Político em Portugal – Século XVII*. Coimbra, Livraria Almedina.
- HOBBSBOWN, Eric [1995]. *Era dos Extremos. O Breve Século XX – 1914-1991*. São Paulo, Cia. das Letras.
- HOLANDA, Sérgio Buarque de [2013]. *Raízes do Brasil*. 26ª ed. São Paulo.
- JHERING, Rudolf von [1972]. *A Luta pelo Direito*. Rio de Janeiro, Forense.
- KOSSELLECK, Reinhard [2002]. *The Practice of Conceptual History*. Stanford, Stanford University Press.
- LOPES, José Reinaldo de Lima [2005]. *As Palavras e a Lei. Direito, Ordem e Justiça na História do Pensamento Jurídico Moderno*. São Paulo, FGV.
- _____. [2012]. *O Direito na História*. 4ª ed. São Paulo, Atlas.
- LUPION, Ricardo [2011]. *Boa-fé Objetiva nos Contratos Empresariais. Contornos Dogmáticos dos Deveres de Conduta*. Porto Alegre, Livraria do Advogado.
- PERLINGIERI, Pietro [2007]. *Perfis do Direito Civil – Introdução ao Direito Civil Constitucional*. Rio de Janeiro, Renovar.
- POCOCK, J. G. A. [2003]. *Linguagens do Ideário Político*. São Paulo, EDUSP.
- PRADO JR., Caio da Silva [2011]. *Formação do Brasil Contemporâneo*. São Paulo, Cia. das Letras.
- REQUIÃO, Rubens [2012]. *Curso de Direito Comercial*. 31ª ed. São Paulo, Saraiva.
- SAMPAIO, José Adércio Leite [2010]. *Direitos Fundamentais – Retórica e Historicidade*. 2ª ed. Belo Horizonte, Del Rey.
- SARLET, Ingo Wolfgang [2011]. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais*. 9ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado.
- SILVA, Clóvis V. do Couto e [2006]. *A Obrigação como Processo*. Rio de Janeiro, FGV.
- SILVA, José Afonso da [2014]. *Comentário Contextual à Constituição*. 9ª ed. São Paulo, Malheiros Editores. 8ª 2012
- SOUZA, Daniel Adensohn de [2013]. *Proteção do Nome de Empresa no Brasil*. São Paulo, Saraiva.
- TAYLOR, Charles [1988]. *Meaning and Context. Quentin Skinner and his Critics*. Princeton, Princeton University Press.