

A propósito do cinquentenário da “Lei de Luvas”

LUÍS ANTONIO DE ANDRADE
Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Da Academia Brasileira de Letras Jurídicas

SUMÁRIO

- I — A “Lei de Luvas” e o direito comum
- II — Principais dúvidas e controvérsias, debeladas e ainda existentes. Exemplos
- III — Necessidade de reformulação do Decreto nº 24.150 e da legislação concernente à locação imobiliária. Algumas sugestões

— I —

1. No dia 20 de abril deste ano, o Decreto nº 24.150 — a chamada “Lei de Luvas”, na realidade “Lei *contra* as Luvas”, completou meio século de existência.

A história desse notável diploma já foi contada em minúcias pelo Ministro GOULART DE OLIVEIRA, em 1941 (1), e, mais recentemente, pelo Prof. ALFREDO BUZAID (2).

Inspirou-se o Decreto nº 24.150, como é sabido, nas leis francesas de 30 de junho de 1926 e de 22 de abril de 1927, embora em muitos passos delas se aparte. Um ponto, porém, convém desde logo pôr em destaque, para efeito de desenvolvimento desta nossa conversa: entre nós a renovação do contrato se dá compulsoriamente. Não pode o locador a ela **recusar-se**, pura e simplesmente. Na lei francesa, ao contrário, pode o locador opor-se à renovação, sem necessidade de justificar a recusa, desde que indenize ao locatário os prejuízos causados pela não renovação.

2. Fixado isso, voltemos à nossa lei.

Poucas foram as alterações por ela sofridas. Praticamente, duas vezes, e, sobretudo pelo mesmo motivo: em 1939 e 1973, para afeiçoá-la aos

(1) *Renovação do Contrato*, Rio, Freitas Bastos, 1941, v. I, nº 78, p. 77.

(2) *Da Ação Renovatória*, 2.ª ed., S. Paulo, Saraiva, 1981, v. I, nº 63, p. 125.

sistemas processuais dos Códigos de Processo Civil então promulgados, e, servindo-se da oportunidade, para nela introduzir pequenas modificações.

Não obstante, e paradoxalmente, saber o que ainda se encontra em vigor no tocante às matérias tratadas pelo Decreto nº 24.150 já se constitui em árduo problema. E, mais árduo ainda, saber se as locações subsumidas ao regime do aludido estatuto devem obedecer aos preceitos do Código Civil ou aos da Lei do Inquilinato.

Sobre o primeiro ponto, vê-se, por exemplo, que para o eminente Prof. ALFREDO BUZAID, "a Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973, re-compôs totalmente o Decreto nº 24.150"; "não mais vigoram os arts. 354 a 365 do Código de Processo Civil de 1939, ou porque foram incorporados no Decreto nº 24.150, ou porque foram revogados" (3). Data venia, tal não ocorre, pois continuam em plena vigência os arts. 355, 356, 357, 359 e 360 do velho Código, por força do disposto no art. 1.218, inciso III, do Estatuto de 73. Para se chegar a tal conclusão basta comparar os dois textos.

Quanto à segunda questão, bem mais delicada, provém a perplexidade das normas constantes do **caput** e dos §§ 2º e 3º do art. 1º da chamada "Lei do Inquilinato": o primeiro declarando que as locações dos prédios urbanos por ela regular-se-iam; o segundo, prescrevendo que as locações para fins comerciais ou industriais continuariam regidas pelo Decreto nº 24.150; e o terceiro dispondo que não proposta a ação renovatória do contrato, prevista na "Lei de Luvas", "**sujeitar-se-á** a locação ao regime estatuído" por ela, "Lei do Inquilinato".

A primeira vista tudo faz crer que **dois** são os regimes a que ficam submetidas as locações de prédios urbanos: em princípio, a "Lei do Inquilinato" — é a regra do **caput**; em se tratando, porém, de locações para fins comerciais, a "Lei de Luvas" — é a exceção do § 2º; abandonada pelo locatário a proteção por esta dispensada — submissão da locação ao regime da "Lei do Inquilinato" — volta-se à norma do **caput**.

O raciocínio a **contrario sensu** do disposto no § 3º — não proposta a renovatória **sujeita-se** a locação ao regime da "Lei do Inquilinato" — e o fato de em três dispositivos desta fazer-se-se alusão expressa às locações protegidas pela "Lei de Luvas", poderiam levar a suposição de que tais arrendamentos se submeteriam **no mais** às normas do Código Civil e não às da "Lei do Inquilinato", podendo, em conseqüência, por exemplo, ser cobrado o aluguel **adiantadamente**; serem cobradas do locatário as despesas **extraordinárias** do condomínio; ser desnecessária a vênua conjugal para as locações ajustadas por mais de 10 anos, etc.

Nesse particular, inteira razão tem o Ministro ALFREDO BUZAID, ao frisar que, hoje, "tudo quanto concerne à locação de prédios urbanos tem

(3) Ob. e vol. cit., n.º 390, p. 630.

só dois diplomas legais — a Lei nº 6.649 e o Decreto nº 24.150 — e que a Lei do Inquilinato “passou a ser o **direito comum** em lugar do Código Civil, cujas regras foram em parte absorvidas, em parte revogadas e em parte ampliadas” (4).

— II —

3. Logo após a entrada em vigor do Decreto nº 24.150, inúmeras foram as dúvidas e controvérsias suscitadas em torno da interpretação de seus dispositivos. Grande parte delas foi, com o tempo, sendo debelada pela doutrina e pela jurisprudência. Apenas para exemplificar, lembremos três casos.

4. O Decreto nº 24.150, ao cuidar dos casos de retomada, especificou, na letra d do art. 8º, a hipótese de estar o locador “obrigado, por determinação de autoridades públicas, a realizar no prédio obras que importarão na sua radical transformação, ou modificações de tal natureza, que aumentarão o valor da propriedade”.

E como o elenco do art. 8º não previu a retomada **voluntária** para edificação de maior vulto, duas correntes se formaram: uma, tendo à frente o Prof. DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE(5), o Ministro GOULART DE OLIVEIRA(6), vasta jurisprudência, e a concordância de ALFREDO BUZAID(7), de NASCIMENTO FRANCO — NISKE — GONDO(8), OSWALDO OPITZ - SILVIA OPITZ(9) e outros, entendeu que a parte final da letra d, citada (“ou modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade”), continha em si a previsão da retomada voluntária, sem imposição da autoridade pública (DARCY BESSONE); e que na expressão “defesa de direito”, constante do art. 8º, **caput**, envolve a retomada para construção espontânea de maior porte, e resulta do direito de propriedade e do decorrente poder do proprietário de gozar e dispor da coisa, desde que atendidas as restrições legais ditadas pelo interesse social (Jurisprudência, FRANCO-GONDO e OPITZ).

Com tais raciocínios não concordaram ETIENNE BRASIL(10), acoimando-os de “infiltração ampliativa”, e PONTES DE MIRANDA(11), taxando-os de “sofisma” e verberando a jurisprudência por estar a introduzir “espécie nova”, “não contida” no art. 8º

Os tribunais não acolheram as objeções e firmaram jurisprudência que se consolidou na Súmula nº 374, do Pretório Excelso: “Na retomada para

(4) Ob. e vol. cit., Prefácio da 2.ª ed., p. XIV.

(5) **Do Direito do Comerciante à Renovação do Arrendamento**. Belo Horizonte, Imprensa Oficial de M. Gerais, 1940, n.º 62, p. 108.

(6) Ob. cit., v. II, n.º 746, p. 326.

(7) Ob. cit., v. II, n.º 217/8, pp.377-8.

(8) **Ação Renovatória e Ação Revisional do Aluguel**. 4.ª ed., S. Paulo, Revista dos Tribunais, 1963, n.º 161, pp. 161-4.

(9) **Problemas de Locação Comercial e Industrial**. S. Paulo, Revista dos Tribunais, 1964, p. 204.

(10) **Inquilinato Comercial**. Rio, Coelho Branco, 1951, n.º 307, p. 232.

(11) **Tratado de Direito Privado**. 2.ª ed., Rio de Janeiro, Borsói, 1962, t. 41, § 4.527, n.º 3, pp. 207-10.

construção mais útil, não é necessário que a obra tenha sido ordenada pela autoridade pública.”

5. Outra questão debelada foi a de saber se, sendo o contrato renovando de prazo superior a 5 anos, a renovação deveria ser decretada por tempo idêntico.

Sendo a “Lei de Luvas”, nesse particular, omissa, decidiu-se, a princípio, que a renovação deveria ser decretada por tempo igual ao do contrato renovando: contrato de 8 anos, renovação por 8 anos; contrato de 10 anos, renovação por 10 anos, e assim por diante. A inflação, por um lado, e, por outro, a circunstância de a **revisão** do aluguel só ser admissível após decorridos três anos da primeira renovação do contrato — 11 e 13 anos, nos casos figurados —, fez com que os tribunais mudassem de orientação e passassem a reduzir para 5 anos o prazo da renovação, pouco importando tivesse o contrato renovando duração maior. E a matéria pacificou-se com a edição, pelo Supremo Tribunal Federal, da Súmula nº 178: “Não excederá de cinco anos a renovação judicial do contrato de locação, fundada no Decreto nº 24.150, de 20-4-34.”

6. Outro ponto que deu ensejo a acirradas discussões foi o de saber se válida é a cláusula que proíbe a cessão do contrato de locação, ou faz depender a sua transferência de prévio assentimento do locador.

É que se, por um lado, tanto o Código Civil (art. 1.201, parágrafo único), quanto as leis do inquilinato (na atual, art. 10), sempre subordinaram a cessão da locação a assentimento do locador; por outro, o Decreto nº 24.150 assegura aos cessionários e sucessores o direito à renovação conferido ao locatário (art. 3º).

Após infundável discussão, acabou por prevalecer o entendimento de que a cessão do contrato é livre e independe de concordância do senhorio quando, com ela, é também transferido o negócio explorado no prédio pelo inquilino. Assim não fosse, a venda do estabelecimento, ou seja, a livre disponibilidade do fundo de empresa criado pelo locatário, ficaria na dependência da vontade do locador, ilidindo os objetivos colimados pela “Lei de Luvas” — coisa que seu art. 31 fulmina com a sanção de nulidade.

7. São esses apenas três exemplos de problemas dentre muitos outros já dirimidos.

Mas os que ainda persistem, bem numerosos, e alguns de superlativa importância prática, continuam a desafiar a argúcia do intérprete, apesar dos 50 longos anos já decorridos. No debelá-los mostraram-se até hoje inermes os institutos de que se valeram o velho e o novo Código de Processo Civil para a correção de desarmonias entre teses jurídicas — o prejudgado, o recurso de revista, a uniformização da jurisprudência e o próprio recurso extraordinário.

Por mais significativas, vale a pena destacar aqui algumas das divergências mais relevantes.

8. Começemos por uma bem antiga mas que, recentemente revivida, assume agora foros de atualidade.

Queremos nos referir à tese do respeito à locação pelo adquirente, mesmo inexistindo no contrato cláusula de vigência em caso de alienação do prédio, ou, quando existente, não estiver a mesma registrada no Registro de Imóveis.

Em 1941 — já lá vão 43 anos — sustentava GOULART DE OLIVEIRA que, com o advento do Decreto nº 24.150, a norma consignada no art. 1.197 do Código Civil, segundo a qual a venda rompe a locação, “perdeu a sua eficácia” (12), pois, aplicada que fosse, “destruiria o significado integral da lei de luvas, na sua finalidade asseguradora, dentro de suas normas, da proteção ao fundo de comércio explorado” (13).

ALFREDO BUZAID, 17 anos mais tarde, na 1ª edição de sua preciosa monografia sobre a ação renovatória (14), já defendia o mesmo ponto de vista, e, na 2ª edição, que é de 1981, volta, com mais ênfase e novos argumentos, a por ele se bater.

Parte o Mestre por último referido do raciocínio de que diversas são as ordens jurídicas a que pertencem o Código Civil e o Decreto nº 24.150, não havendo, pois, como conciliar o princípio ínsito no art. 1.197 daquele — segundo o qual a venda rompe a locação — com o da continuidade do arrendamento, e da tutela do fundo de comércio, que deste é pressuposto. O entendimento contrário — argumenta — “frustra a tutela concedida ao fundo de comércio, permitindo que o adquirente o destrua ao sabor de sua vontade e a qualquer tempo, declarando rescindida a locação; introduz um regime de desigualdade, pelo qual se dá ao comprador do imóvel o que expressamente se recusou ao antigo proprietário; e amplia o direito de propriedade, tornando-a sagrada e inviolável, exatamente onde o legislador a restringiu para condicionar o seu uso ao bem-estar social” (15).

Na mesma linha de raciocínio poder-se-ia aduzir, ainda, que se o fundo de comércio, ou de indústria, constitui uma **propriedade** (16), que coexiste juridicamente com a do imóvel, “sem que uma tenha preponderância sobre a outra” (17) — duas propriedades **distintas**, com proprietários **diversos** — seria estranho admitir que, alienada **uma** delas, a outra perecesse, sem participar da transação.

9. Outra matéria polêmica resulta da interpretação do art. 26 do Decreto nº 24.150, que assegura ao locador, “as mesmas condições do inquilino”, propor a ação a que se refere o citado decreto “para regular o seu dever de prorrogar ou não a locação”.

(12) Ob. cit., v. II, n.º 665, p. 227.

(13) Ob. cit., v. II, n.º 663, p. 226.

(14) *Da Ação Renovatória*, S. Paulo, Saraiva, 1958.

(15) Ob. cit., v. I, n.º 111, pp. 213/4.

(16) PONTES DE MIRANDA, ob. e vol. cit., § 4.495, n.º 4, p. 10.

(17) ALFREDO BUZAID, ob. cit., v. I, n.º 69, p. 134.

Dentre as questões que a exegese do artigo suscita, uma se destaca primordialmente: trata-se, aí, de ação apenas **negatória** da renovação ou, através dela, pode o locador, também, pedir a **renovação** do contrato?

Reconhece PONTES DE MIRANDA que o Decreto nº 24.150 deixou à doutrina e à jurisprudência a tarefa de desenvolver o conteúdo do art. 26 (18). ALFREDO BUZAID, após frisar que a jurisprudência, nesta matéria, é divergente, acrescenta: "Apesar de contar o Decreto nº 24.150 quase meio século, ainda não se tranqüilizou" (19), havendo acórdãos que negam ao locador ação para prorrogar a locação e outros que lhe concedem tanto a ação renovatória como a negatória. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO testemunham, a seu turno, que, "por falta de clareza, o art. 26 sempre foi e continua sendo fulcro das mais acirradas desinteligências sobre o que pretende dizer e regular" (20). Os dois primeiros — e com eles OSWALDO OPITZ e SILVIA OPITZ (21) — entendem ser o locador legitimado ativo para pedir a renovação — ação constitutiva positiva.

NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO são de parecer que só em dois casos é cabível a ação renovatória promovida pelo locador: a) para impugnar, por antecipação, a eventual pretensão do locatário à renovação do contrato; e b) obter a fixação judicial de aluguel novo, estando o inquilino de acordo com a prorrogação (22).

A nosso ver, o que o locador pode pretender, através do art. 26, é que a justiça declare **não possuir** o locatário os pressupostos para o exercício da renovatória; ou, possuindo tais pressupostos, ser reconhecida a existência de alguma das exceções previstas no art. 8º, impeditivas da renovação (uso próprio, reconstrução, transferência de fundo de comércio de cônjuge, etc.). Não é a ação do art. 26 admissível, se o que o locador pretende é obter a renovação **contra a vontade** do locatário.

10. Discussão que parece não ter mais fim é a que diz respeito à soma dos prazos dos contratos menores de 5 anos para a formação do quinquênio ensejador da renovação da locação. Aí, tanto a doutrina quanto a jurisprudência ainda não encontraram caminho, não obstante estes 50 anos decorridos.

Para uns, como BUZAID, a existência de um contrato com o prazo mínimo de 5 anos, para ensejar a ação renovatória, é **requisito essencial**, por isso que "quem deliberadamente contrata por menor prazo, para não se submeter ao regime do Decreto nº 24.150, pratica ato lícito dentro dos limites da autonomia da vontade individual" (23). E porque assim pensa, não admite o eminente professor paulista a soma de prazos menores, ainda que ininterruptos. Forma ao seu lado OSWALDO OPITZ

(18) Tratado de Direito Predial, v. V, § 30, p. 147.

(19) Ob. cit., 2.ª ed., v. II, n.º 277, p. 468.

(20) Ob. cit., n.º 35, p. 39.

(21) Ob. cit., p. 302.

(22) Ob. cit., n.º 35, p. 39.

(23) Ob. cit., v. I, n.º 143, p. 283.

e SILVA OPITZ⁽²⁴⁾ e NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO⁽²⁵⁾, lembrando estes, porém, que a jurisprudência tomou outro rumo e admite, sem vacilações, a soma de prazos menores. Assim é, em verdade. Diríamos, mesmo, que a jurisprudência tomou **vários rumos**, pois julgados há somando prazos menores, mas contínuos; ou mesmo com pequenos hiatos; ou com largos intervalos de locação por tempo indeterminado, desde que contínua a exploração do mesmo fundo de comércio; e assim por diante.

Como decorrência dessa atitude liberal da jurisprudência, outro problema surgiu: admitida a **accessio temporis**, qual deve ser o prazo da renovação? Para uns, deve ele ser igual ao do último contrato. Mas aí surge outra questão: sendo ele de um ano, ou de seis meses, renovado por um ano ou por seis meses, provavelmente, ao término da demanda, tal prazo já se terá escoado, e muitas vezes perdida pelo locatário a oportunidade de novo pedido renovatório. Como solução, a tendência mais recente dos tribunais é estabelecer em 5 anos o tempo de duração para o contrato renovado, pondo termo, assim, a esta espécie de prazo "tampão", que ninguém deseja e que só inconvenientes acarreta.

11. Outra **vexata questio** diz respeito à renovação do contrato por parte de locatário que anteriormente purgara a mora.

Exige a "Lei de Luvas" instrua o locatário a petição inicial com a prova do **exato cumprimento** do contrato em curso (art. 5º, b).

Não raro, impugna o locador o pedido renovatório, alegando impropriedade no pagamento do aluguel, pelo fato de haver o locatário, no curso do contrato renovando, purgado a mora, como de há muito previsto nas leis do inquilinato.

AGOSTINHO ALVIM⁽²⁶⁾ e, com ele, NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO⁽²⁷⁾ e muitos arestos entendem que envolvendo a purgação da mora confissão de culpa, a ação renovatória ficará comprometida.

ALFREDO BUZAID⁽²⁸⁾ e alguns julgados supõem diversamente. E a nosso ver, com razão.

Por mais de uma feita⁽²⁹⁾ tivemos ocasião de lembrar que, por definição, a emenda da mora tem por virtude alimpar todos os efeitos decorrentes da mora. Purgar a mora (do latim "purgare", purificar), em sentido jurídico, é, como a palavra indica, cancelar, reparar, limpar, purificar,

(24) Ob. cit., p. 73.

(25) Ob. cit., n.º 67, p. 73.

(26) **Aspectos da Locação Predial**. 2.ª ed., S. Paulo, Editora Jurídica e Universitária, 1966, n.º 51, p. 159.

(27) Ob. cit., n.º 91, p. 100.

(28) Ob. cit., v. I, n.º 182, p. 331.

(29) **Revista Forense**, v. 102, p. 423; **Os Novos Aluguéis na Locação de Imóveis**. 3.ª ed., Rio, Forense, 1965, p. 115; **Locação e Despejo**. Forense, pp. 115-45.

corrigir os efeitos produzidos pelo retardamento. Admitir a possibilidade da emenda da mora — como faz a lei — mas negar-lhe — como pretendem aqueles autores e arestos — o efeito de convalescer o contrato, de reparar por completo a situação criada pela mora, é dar com a mão esquerda e tirar com a direita. A emenda da mora, em tais condições, confundir-se-ia, em última análise, com o simples pagamento, que é a execução voluntária da obrigação, sem dar, no entanto, ao **solvens** os direitos que do pagamento lhe advêm. Admitir a possibilidade de ser recusada a renovação do contrato, apesar da purgação, é negar a finalidade precípua do instituto da **emendatio**, que é, precisamente, a de redimir os faltosos. Para estes é que a purgação existe, assim como para os pecadores é que existe o purgatório. Purgada, a mora desaparece, não sendo legítimo invocá-la para, por via oblíqua, dela extrair conclusões danosas ao devedor.

Daí o acerto de BUZOID, ao dizer que “a purgação da mora vale como esponja, que apaga a culpa do retardamento na solução da dívida de aluguel” (30).

12. Dentre as inumeráveis questões geradas pelo processo inflacionário que nos assola, um, respeitante ao aluguel nas ações renovatórias, parece estar, no momento, na tábua das discussões e gerando polêmicas.

Consiste ele na resposta à seguinte indagação: Inexistindo no contrato renovando cláusula de correção monetária, pode o Juiz, na sentença, ao julgar procedente a ação, determinar que o aluguel por ele fixado seja corrigido anualmente, com base na variação do valor de referência (ORTN)?

Como bem acentuam NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, “há fortes divergências no tocante à aplicação, pelo juiz, do ... aluguel ... monetariamente corrigido, segundo índices oficiais, nas ações renovatórias” (31).

Dois são os argumentos em que se estribam os opositores da inserção, pelo juiz, da cláusula corretiva: a) o de que isto importaria em alteração unilateral do contrato em favor de uma das partes e em detrimento da outra; b) e o de que o **quantum** a ser fixado deve atender ao valor do aluguel, reputado justo na época da renovação do contrato.

Insustentáveis nos parecem tais ponderações, principalmente nos dias que passam e em que tudo se corrige, inclusive as custas judiciais.

Há quase 20 anos, quando a correção monetária não tinha, ainda, o cunho de generalidade que hoje possui, já sustentávamos não poder a Justiça, sob pena de falhar à sua missão precípua, **ignorar** a realidade e continuar a proferir decisões pelos moldes anteriores, tradicionais,

(30) Ob. vol. e loc. cit.

(31) Ob. cit., n.º 219, p. 209.

quando as condições eram diversas e quando o fenômeno inflacionário não existia com a intensidade então imperante. E acrescentávamos:

“Queremos nos referir de modo especial à maneira de ser fixado o novo aluguel nas ações renovatórias de locação, fundadas na chamada “Lei de Luvas”.”

“Até então” — dizíamos — “esse novo aluguel era arbitrado pelo juiz para prevalecer, **imutável**, durante 5 (cinco) anos a fio (primeira renovatória), ou para valer por 3 (três) anos, até que surgisse a possibilidade da ação revisional prevista no art. 31 do Decreto nº 24.150, de 1934.

Resultado disso é que — mantida que seja tal orientação — nas referidas ações o aluguel, justo para os primeiros meses, aos poucos vai se desatualizando, vai decrescendo, vai se tornando irrisório. À medida que o tempo passa, sobem os preços de todas as utilidades, o poder aquisitivo da moeda reduz-se — mas o aluguel continua o mesmo.”

E prosseguíamos:

“O Decreto nº 24.150 . . . não contém qualquer disposição que imponha ao juiz a fixação de aluguel **único** para **todo o prazo** contratual renovado. Ao contrário, seu objetivo é o de que o juiz fixe o aluguel que lhe parecer **justo**, dentro, naturalmente, da proposta formulada.

Em face da realidade atual, dos precedentes legislativos e da orientação adotada pelo Governo e pelo Congresso, por que, então, não adotarem os tribunais como **regra**, no estabelecer o novo aluguel, o princípio da correção monetária desse aluguel?

Se no tocante às locações residenciais, em que a proteção legal sempre se fez mais presente, é esse, hoje, o critério, por que não estendê-lo, também, às locações comerciais e industriais, em que os meios de defesa do locatário são maiores, por isso que os meios de defesa do locatário ensejam lucro?”

E, mais adiante, finalizávamos:

“Adotando o juiz o critério da correção monetária do aluguel que arbitrar para o contrato renovando . . . concorrerá também para que praticamente desapareçam as ações **revisionais**, pois atualizado periodicamente o aluguel através da correção monetária, dificilmente sofrerá esta distorção superior a 20% das estimativas feitas” ⁽⁸²⁾.

(32) Os Novos Aluguéis na Locação de Imóveis, 3.ª ed., Rio, Forense, 1965, 96-A, X, pp. 106-10.

Tais palavras — repetimos — foram escritas em 1965, já lá vão cerca de 20 anos, e constam do pequeno livro que escrevemos sob o título — **Os Novos Aluguéis na Locação de Imóveis**.

Nada mudou — ao contrário, agravou-se bastante — de lá para cá.

E o mesmo pensamento que as palavras lidas traduzem, vemo-lo recentemente defendido, com o brilho que nos faltou, por ALFREDO BUZAID, na 2ª edição de sua obra tantas vezes aqui citada, e pelo Juiz CAETANO JOSÉ FONSECA COSTA, na proposição apresentada, há precisamente um ano, no VI Encontro Nacional dos Tribunais de Alçada, realizado em Belo Horizonte.

O primeiro, após colocar o problema, indaga:

“Será lícito ao juiz, ao decidir a ação renovatória, **rever** não apenas o valor locativo, mas também **alterar** o seu critério, impondo ao locatário a obrigação de pagar aluguel **variável** corrigível anualmente, quando a cláusula contratual estipula, para toda a duração do contrato, aluguel **fixo**? Eis o problema.”

E responde:

“A jurisprudência que, na hermenêutica do Decreto nº 24.150, assumiu papel relevante, constituindo soluções de equidade, poderá certamente uniformizar o sistema, estabelecendo, por ocasião da renovação do contrato, a revisão **anual** do aluguel. Basta para tanto que invoque a cláusula **rebus sic stantibus**, aplicando-a ao contrato renovando, desde que o requeira o locador.”

E, páginas adiante, após lembrar que o art. 16 da “Lei de Luvas” recomenda a apreciação dos princípios da equidade, remata:

“A aplicação da cláusula **rebus sic stantibus**, com fundamento na equidade, aos contratos regidos pelo Decreto nº 24.150, permitirá ao juiz alterar o aluguel **fixo** por um aluguel variável corrigível anualmente, o qual tem o condão de assegurar o equilíbrio econômico entre a prestação e a contraprestação” (38).

CAETANO JOSÉ DA FONSECA COSTA, trilhando caminho análogo e apontando precedentes jurisprudenciais emanados do I Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro, do qual participa, dá mais ênfase ao sentido de pura recomposição que a cláusula corretiva representa, assim sintetizada pelo ilustre Juiz PAULO ROBERTO DE FREITAS, em julgado de que foi relator:

“Corrigir as cifras mesmo quando as partes não previam a correção é obedecer-lhes a vontade, pois significa manter relação entre o valor real das prestações e das contraprestações e era isso que as partes queriam, quando fizeram o contrato.

(33) Ob. cit., v. II, n.º 245, p. 422.

A inserção de cláusula é simples aplicação do juízo de equidade, que o art. 16 do Decreto n.º 24.150 autoriza seja utilizado pelo juiz⁽³⁴⁾.

No VI Encontro já referido, a proposição defendida por CAETANO, e que tomou o n.º 6, foi aprovada à unanimidade, tal como apresentada:

“Nas ações renovatórias e revisionais de locação comercial ou industrial, amparadas pelo Decreto n.º 24.150, pode o julgador estabelecer no novo contrato a correção monetária do aluguel, de acordo com a variação das ORTNs, ainda que inexistente a mesma no contrato anterior”⁽³⁵⁾.

13. Já que estamos a relembrar questões até hoje não pacificadas, principalmente pela jurisprudência, vejamos, agora, uma que parece de menor monta mas, em verdade, de certo valor, ou melhor, de valor incerto: a do valor da causa.

As soluções têm variado de maneira desconcertante.

Para uns, dispondo o art. 34 do Decreto n.º 24.150 que “para o cálculo da taxa judiciária tomar-se-á por base o valor de um ano de aluguel segundo o preço do contrato em vigência”, esse será o valor da causa.

THEOTONIO NEGRÃO⁽³⁶⁾ informa que a jurisprudência ainda não se firmou, quanto ao valor da causa nas ações renovatórias: o valor total dos aluguéis em vigor, segundo 5 arastos que indica; a soma da renda anual ofertada pelo autor, de acordo com dois outros acórdãos apontados; a soma de todos os aluguéis propostos, segundo dois julgados.

Para BUZAID⁽³⁷⁾, a solução acertada é a que manda atribuir à causa o resultado da soma de tantos aluguéis mensais quantos sejam os do contrato renovando.

NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, ao contrário, sustentam ser ele o correspondente aos aluguéis propostos⁽³⁸⁾.

Parece ser este último o entendimento correto.

Cumpré, porém, afastar o raciocínio, que surge de quando em vez em certos julgados, de que o valor da causa é o previsto no inciso V do art. 259 do CPC. Não parece procedente tal conclusão, pois a renovatória não tem por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação

(34) *Anais do VI Encontro dos Tribunais de Alçada do Brasil*. Belo Horizonte, Littera Maciel, 1984, pp. 106-7.

(35) *Idem*, pp. 102 e 170.

(36) *CPC e Legislação Processual em Vigor*. 12.ª ed., S. Paulo, Revista dos Tribunais, no.º 1 ao art. 5.º do Dec. 24.150, p. 583.

(37) *Ob. cit.*, v. II, n.º 314, p. 524.

(38) *Ob. cit.*, n.º 139, p. 140.

ou a rescisão do negócio jurídico, mas, sim, o estabelecimento de novo ajuste.

Dai decorre que, não se enquadrando a ação renovatória em qualquer dos incisos do art. 259, o valor da causa será arbitrado pelo autor, e, em tal caso, falece ao juiz qualidade para determinar a sua correção *ex officio*. E, não impugnado, o valor presumir-se-á aceito pelo réu.

Diframos mais: a impugnação, se houver, deve ser rejeitada pelo juiz se o valor da causa não constituir óbice à interposição de recurso extraordinário, nem alterar a competência recursal, dada a falta de *interesse* na impugnação.

Em todo o direito processual domina o princípio de que o processo judicial só pode atuar havendo *interesse* por parte de quem o invoca. Conhecidos brocardos jurídicos proclamam o acerto: "Point d'intérêt, point d'action"; "L'intérêt est la mesure des actions"; "L'interesse è la misura delle azioni". E, entre nós, atestam-no várias disposições legais: Cód. Civil, art. 76; Cód. Proc. Civil, arts. 3º; 267, VI; 295, III; 155, parágrafo único; 856 e 856, § 1º; 1.194; *et passim*.

Observe-se, por outro lado, que o requisito do *interesse* não se restringe à *propositura* da ação: incide ele no tocante à prática de quaisquer atos processuais.

Nessa conformidade a lição de ELIÉZER ROSA:

"Não é o interesse um requisito apenas da ação, mas de todos os direitos processuais exercitáveis mediante o processo judicial" (39).

14. É pena que, à míngua de tempo, não possamos abordar vários outros temas, relevantes e polêmicos, que a disciplina da locação comercial suscita, tais como o da retomada para uso próprio e para uso de sociedades; o das locações mistas; o das cláusulas de recondução; o do prazo de decadência; o do direito de preferência do locatário à compra do imóvel; o da revisão trienal do aluguel; e de tantos outros.

— III —

15. A existência de todas essas dúvidas, divergências e polêmicas, de modo algum decorre de falhas ou defeitos do Decreto nº 24.150, mas sim da própria evolução social e das mutações de toda ordem por que passou o mundo nesses últimos 50 anos. Situações impossíveis de prever em 1934 — inflação, superpopulação dos centros urbanos, crise das construções, novas e sofisticadas atividades mercantis etc., — tudo isso indica a necessidade de uma profunda reformulação da lei protetora

(39) Dicionário de Processo Civil. 2ª ed., S. Paulo, Bushatsky, 1973, verbete "Interesse de Agir", p. 260.

do fundo de comércio e de indústria. Como bem observa JOSSERAND, "à temps nouveaux, institutions nouvelles".

16. Mas não só a "Lei de Luvas" demanda novas vestes. Toda a caótica legislação concernente à locação imobiliária, espalhada por nada menos de 16 leis e atos normativos, está a clamar por uma providência: a reunião num só diploma legislativo — o "Estatuto da Locação" — dessa variada gama de leis.

Tal providência viria coroar os esforços em boa hora iniciados pelo Ministério da Justiça, com a publicação de textos legais em vigor sobre determinadas matérias, entre as quais a da locação e arrendamento de imóveis. Trata-se de iniciativa que está a demandar complementação, através dos preconizados aprimoramento e consolidação.

17. No que respeita especificamente à "Lei de Luvas" alguns tópicos poderiam ser desde logo aflorados:

a) Ampliação do círculo de pessoas atualmente por ela amparadas, de modo a abranger, por exemplo, os titulares de fundo de comércio cujos contratos refogem ao âmbito de sua incidência, como é o caso dos profissionais liberais. Isso talvez fosse possível sem o emprego, sempre problemático de uma enumeração casuística, mediante a utilização do conceito de **empresa**, que já figura no Projeto de Código Civil ora em tramitação no Congresso Nacional (art. 969 do PLC 118, de 1984), abrangendo, assim, todas as atividades profissionais lucrativas.

b) Aperfeiçoamento dos requisitos objetivos hoje exigidos para o bom êxito da ação renovatória.

Seria indispensável manter-se a exigência do contrato escrito? Se o que visa a lei é a proteção do **fundo de comércio** instalado ou criado pelo locatário no imóvel, por que subordinar a renovação à existência de um contrato escrito de pelo menos 5 anos? O locatário que está na exploração do mesmo negócio há 10 ou 20 anos não tem direito algum? Deverá continuar sujeito a ser despedido imotivamente através da denúncia vazia? Na França, desde 1946, as locações por tempo indeterminado, que vigorem por 4 anos consecutivos, fazem jus à proteção da lei de amparo ao fundo de comércio.

Alternativamente, será de manter-se o prazo mínimo de 5 anos dando-se azo, com isso, às intermináveis disputas que ainda hoje se travam em torno da soma de prazos? No direito francês a renovação se dá por 9 anos.

c) Melhor disciplinamento de certas locações que, pelas suas peculiaridades, diferem das demais, tal como se verifica, por exemplo, com a de imóveis especializados e com a de unidades dos centros comerciais (shopping centers).

No que concerne aos primeiros, como hotéis, praças de esporte, cinemas, teatros, dados em locação já com as características necessárias à atividade que vai ser desenvolvida — com ou sem clientela — cumpriria antes de mais nada trazer para o corpo da lei aquilo que constitui hoje mera construção pretoriana: a possibilidade da renovação, sem prejuízo de poder o locador retomá-lo e nele exercer ou permitir que se exerça a mesmíssima atividade desenvolvida pelo antigo locatário.

Quanto aos "shopping centers", vários são os aspectos que demandariam disciplina específica, dadas as singularidades que os envolvem, afastando a conveniência de a eles se aplicarem vários princípios e normas adequados às demais locações. Tudo indica que aos ocupantes de módulos de tais centros não se deve negar, em princípio, o direito à renovação dos contratos. Há que levar em conta, todavia, certos aspectos específicos.

Impende considerar, por exemplo, que o complexo de estabelecimentos e atividades que integram um "shopping center", se submete a princípios mercadológicos que lhe são próprios, aos quais não pode permanecer indiferente o legislador.

É de destacar-se, ademais, que a constituição de um centro comercial reclama uma avultada soma de recursos, e que no mundo dos negócios constitui praxe — eticamente inatacável — cobrar-se antecipadamente dos locatários uma parcela de tal soma. Cumpre afastar a idéia, sob todos os aspectos indefensável, de que nessa antecipação se caracterizassem "luvas", vedadas como tais pela lei em vigor e suscetíveis mais tarde de repetição, como vem sendo maliciosamente pleiteado por alguns locatários.

As locações em "shopping centers", além disso, parece especialmente adequado o sistema de estipulação de aluguéis em percentuais sobre o faturamento ou os lucros do locatário, sobre o qual, em certos pontos, tem de pronunciar-se o legislador, coibindo abusos de parte a parte.

E haveria, por fim, que considerar nessa matéria, a possibilidade, já sustentada, ampla e brilhantemente, por BUZAID⁽⁴⁰⁾, de reputar-se válida cláusula que nas locações de centros comerciais, condicione a cessão da locação ao consentimento prévio do empreendedor, que tem a incumbência de dar organicidade ao conjunto, velando pelo desenvolvimento dos negócios ali instalados.

18. Os pontos aqui ressaltados constituem elenco meramente exemplificativo dos tópicos a respeito dos quais está chamado a manifestar-se o legislador.

De tudo se conclui que inadiável é, em verdade, a consolidação a que há pouco aludimos.

(40) Ob. cit., v. II, n.º 10, p. 660.