

JUSTIÇA & CIDADANIA[®]

Edição 152 • Abril 2013

Ministro Arnaldo Esteves Lima | Corregedor-geral da Justiça Federal

LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO: CASO CONCRETO

Editorial: Miserável hipocrisia

A proteção legal do fundo empresarial: evolução e “*ratio essendi*”

Sylvio Capanema de Souza

Desembargador aposentado do TJRJ
Membro do Conselho Editorial

O Código Civil de 1916, cujo projeto foi encaminhado ao Congresso ainda no século XIX, refletia os princípios do liberalismo clássico, então vigente, ancorado nos dogmas da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos.

Pouco, ou quase nada, interferia o Estado na formulação dos contratos, entendendo que tudo que neles se convencionava seria justo, desde que as partes fossem livres para celebrá-los.

Aplicava-se a velha máxima francesa: “disse contratual, disse justo”.

Afirmava-se, ainda, que o contrato seria sempre equilibrado, se as partes fossem livres, já que só o celebrariam se os seus recíprocos interesses econômicos tivessem sido atendidos.

O tempo mostrou, dolorosamente, que isto é uma perversa falácia. Não basta a liberdade das partes, para que resulte justo o contrato. Se uma delas é mais vulnerável econômica ou faticamente, a mais forte acaba lhe impondo sua vontade.

O que, de fato, contribui para equilibrar a equação econômica do contrato é a igualdade das partes, e não apenas a sua liberdade.

Aos poucos, o Estado foi abandonando sua posição de mero expectador da relação contratual, para nela interferir, com o propósito de fortalecer a parte vulnerável, tornando-a juridicamente mais forte.

Surgiu, então, o dirigismo contratual, que se exprimia, ora impondo a inclusão de cláusulas protetivas do mais fraco, ora vedando as que o prejudicavam.

Mas a “menina dos olhos” do liberalismo contratual consistia na ideia de que a maior expressão da dignidade humana era a de exprimir livremente a vontade, que teria que ser respeitada e protegida pelo Estado.

O “contratualismo” foi uma das quatro grandes bandeiras desfraldadas pela Revolução Francesa, a começar pela famosa obra de Jean Jacques Rousseau, “O Contrato Social”.

Daí porque, sob o regime passado, o contrato de locação de imóvel urbano, seja qual fosse sua destinação, não merecia uma proteção especial, sendo livres as partes para ajustarem as condições que melhor lhes conviessem, inclusive quanto ao valor do aluguel, o prazo e a possibilidade da renovação, que dependeria de novo ajuste.

Advindo o termo final, era direito potestativo do locador despedir o locatário, a não ser que concordasse ele com as condições impostas para a renovação, especialmente o pagamento do que se convencionou chamar de “luvas”.

No início da década de 30, com o crescimento explosivo das cidades, após o êxodo rural provocado pelo surto de industrialização, e o aquecimento do comércio, com a consequente valorização dos “pontos”, passaram os comerciantes a sofrer insuportáveis pressões dos locadores, ao final de seus contratos, para que se fizesse a renovação.

Elevadas quantias eram exigidas, adiantadamente, sem prejuízo da majoração dos aluguéis e, com isso, muitos locatários eram desalojados, perdendo a clientela conquistada após anos de árduo trabalho.



“O direito do locador, de retomar o imóvel, ficou limitado a hipóteses referidas em *numerus clausus* no citado diploma legal, consistindo, sempre, uma exceção, cujo exame era submetido ao crivo do Judiciário, que analisava, com rigor, a necessidade e a sinceridade da reprise.”

Foi então que a Associação Comercial do Rio de Janeiro, aproveitando a visita que à sua sede fez o Presidente Getúlio Vargas, obteve dele o compromisso de mandar elaborar uma lei especial que protegesse os locatários comerciais, assegurando-lhes, o mais possível, o direito de renovar os seus contratos.

Logo depois, em cumprimento da promessa, surgiu o Decreto-Lei nº 24.150/34, que regulava as condições e o processo de “renovamento” dos contratos para fins comerciais.

O texto era inspirado, e muito, por uma lei francesa sobre o mesmo tema, o que se percebia até pelo galicismo “renovamento”, que aparecia em sua ementa, e não renovação.

Tratava-se de uma lei de natureza processual, que disciplinava o procedimento da “ação renovatória”, que ali se criou para obter a recondução compulsória do contrato, desde que atendidas determinadas condições nela elencadas.

A temida cobrança de “luvas”, que tanto assombrava os locatários, impedindo, na maioria das vezes, a manutenção de seus “pontos”, foi vedada de forma absoluta, passando a tipificar ilícito penal.

Talvez por esta razão, o Decreto-Lei nº 24150/34 era conhecido, no mercado, como “Lei de luvas”, já que era sua proibição a maior conquista da classe.

Também foram vedadas cláusulas abusivas, que colocassem em risco o exercício justo e razoável da atividade comercial, assim como era fulminada de nulidade qualquer disposição inserida no contrato que visasse impedir ou dificultar a sua renovação, a teor do que dispunha o artigo 30.

O direito do locador, de retomar o imóvel, ficou limitado a hipóteses referidas em *numerus clausus* no citado diploma legal, consistindo, sempre, uma exceção, cujo exame era submetido ao crivo do Judiciário, que analisava, com rigor, a necessidade e a sinceridade da reprise.

O equilíbrio dos interesses em conflito foi assegurado com a garantia, concedida aos locadores, de que a renovação sempre se faria pelo aluguel de mercado, apurado, se necessário, através de perícia técnica.

Certamente por isso se explica a longevidade daquele Decreto-Lei, que perdurou por cerca de 50 anos, resistindo incólume a sucessivas legislações do inquilinato, que sempre o preservaram.

Só com o advento da Lei nº 8.245/91 foi ele, finalmente, revogado, com toda honra e glória merecidas, pelos excelentes serviços prestados ao mercado.

No início, os comerciantes foram tomados por verdadeiro pânico, imaginando que teriam perdido a proteção que lhes conferia a lei anterior, duramente conquistada, não mais tendo como preservar seu ponto e manter a clientela, o que representaria, para eles, verdadeira catástrofe econômica.

Mas logo depois, entretanto, ao lerem o texto da nova lei, respiraram aliviados, ao perceberem que ela não só manteve todos os mecanismos de proteção criados pelo Decreto-Lei nº 24.150/34, como até os ampliou, tornando direito positivo o que antes era, apenas, construção pretoriana.

Exemplo eloquente foi a possibilidade, agora expressa, da *accessio temporis*, para que fosse possível o ajuizamento da ação renovatória, aproveitando-se os prazos de contratos sucessivos, para alcançar o quinquênio.

Daí se conclui que o espírito do Decreto-Lei nº 24.150/34 foi preservado, ainda mais agora, com o advento dos paradigmas da função social dos contratos e da boa-fé objetiva.

A renovação do contrato comercial continua sendo a regra geral, enquanto que a retomada é a exceção, só admitida nas hipóteses previstas na lei, e que não admitem interpretação analógica ou ampliativa.

A *ratio essendi* desta proteção é a extraordinária densidade social e econômica de que se reveste o fundo de comércio, ou empresarial, como hoje seria mais adequado dizer.

Ele é um polo gerador de empregos, de tributos e do crescimento das cidades, constituindo-se numa universalidade de bens materiais e imateriais, entre os quais se inclui o contrato de locação e a clientela.

Fiel a estes princípios, a atual Lei do Inquilinato, em seu artigo 45, fulmina com a sanção da nulidade as cláusulas do contrato de locação que visem elidir os seus objetivos, especialmente as “que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto”.

Em nosso livro “Da Locação do Imóvel Urbano”, Ed. Forense, 1991, p. 325, encerramos o assunto ao discorrer sobre a revogação do Decreto-Lei nº 24.150/34, com o seguinte comentário:

A nova lei, como já se disse, preservou, felizmente, todos esses princípios, como se percebe da simples leitura do artigo 51, que assegura a renovação do contrato de locação de imóveis destinados ao comércio, uma vez atendidas as condições ali enunciadas.

É de clareza solar que a proteção ao fundo empresarial não se limita à garantia da ação renovatória.

Este é, apenas, um de seus objetivos.

“A renovação do contrato comercial continua sendo a regra geral, enquanto que a retomada é a exceção, só admitida nas hipóteses previstas na lei, e que não admitem interpretação analógica ou ampliativa.”

O que se pretende é afastar qualquer disposição que iniba ou dificulte a atividade do locatário, especialmente na administração de seu estabelecimento.

É oportuno lembrar que a Lei do Inquilinato, após perigosas vacilações pretorianas, estendeu sua proteção aos locatários de espaços em “Shopping-Centers”, assegurando-lhes o direito à renovação de seus contratos.

Mas não foi possível, por mais que se esforçasse o legislador, eliminar as controvérsias doutrinárias, que sempre envolvem a locação imobiliária urbana.

Um dos pontos ainda nebulosos é o que diz respeito à exigência das “luvas”, para a celebração de contratos comerciais. E isto porque a Lei nº 8.245/91 silenciou quanto ao tema, não reproduzindo a vedação do Decreto-Lei 24.150/34.

A orientação majoritária se firmou no sentido de admitir a cobrança de “luvas”, mas só quando da celebração do primeiro contrato, mas não nas subseqüentes renovações.

Nos shopping-centers os futuros lojistas, para garantir a locação dos espaços, quando de sua construção, pagam o que se convencionou chamar de “res sperata”, que, entretanto não se confunde com as “luvas”, consistindo em remuneração do incorporador pela clientela futura, conquistada pela força atrativa do próprio shopping, que é irresistível para a grande maioria dos consumidores.

Como será fácil perceber, inspirada pelos salutares princípios da função social do direito e da boa-fé objetiva, a proteção ao fundo empresarial está fortalecida e consolidada, o que muito contribui para o desenvolvimento da atividade comercial, de fundamental importância para fazer gerar a roda da economia de mercado. 