

2021

ESTUDOS EM HOMENAGEM
AO PROFESSOR **SYLVIO**
CAPANEMA DE SOUZA

EDIÇÃO COMEMORATIVA
DOS **30 ANOS**
DA LEI DE LOCAÇÃO



C O O R D E N A D O R E S

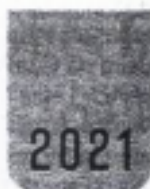
HELOISA HELENA BARBOZA
GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA
THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES

LEI DO INQUILINATO

EXAME DOS 30 ANOS DA LEI DE LOCAÇÃO URBANA

ALEXANDRE FERREIRA DE ASSUMPÇÃO ALVES • ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO • BEATRIZ CAPANEMA YOUNG • CARLOS NELSON KONDER • CRISTIANO CHAVES DE FARIAS • DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES • EDUARDO AUGUSTO MADRUGA DE FIGUEIREDO FILHO • FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO • FREDERICO PRICE GRECHI • GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA • GUSTAVO TEPEDINO • HELOISA HELENA BARBOZA • JOÃO QUINELATO DE QUEIROZ • JOEL DIAS FIGUEIRA JÚNIOR • JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI • LUCAS CAMINHA • LUIZ EDSON FACHIN • LUIZ FUX • LUIZA AZAMBUJA RODRIGUES • MÁRCIO SOUZA GUIMARÃES • MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO • MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES • MARIANE MENDES DE SOUZA • MÁRIO LUIZ DELGADO • MAURICIO MOREIRA MENEZES • MELHIM CHALHUB • NELSON NERY JUNIOR • PABLO STOLZE GAGLIANO • PATRICIA RIBEIRO SERRA VIEIRA • RICARDO PEREIRA LIRA • ROGER SILVA AGUIAR • ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN • ROSÂNGELA MARIA DE AZEVEDO GOMES • ROSE MELO VENCELAU MEIRELES • SÍLVIO DE SALVO VENOSA • THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES • VITOR ALMEIDA • VITOR GABRIEL DE MOURA GONÇALVES

EDITORA
FOCO



ESTUDOS EM HOMENAGEM
AO PROFESSOR **SYLVIO**
CAPANEMA DE SOUZA

EDIÇÃO COMEMORATIVA
DOS **30 ANOS**
DA LEI DE LOCAÇÃO

C O O R D E N A D O R E S

HELOISA HELENA BARBOZA

GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA

THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES

LEI DO INQUILINATO

EXAME DOS 30 ANOS DA LEI DE LOCAÇÃO URBANA

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	III
1. A LEI DO INQUILINATO COMO INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DA PESSOA HUMANA	
Heloisa Helena Barboza e Vitor Almeida.....	1
2. ESPÉCIES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Luiz Edson Fachin e Rosana Amara Girardi Fachin	15
3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O ALUGUEL SOCIAL	
Rosângela Maria de Azevedo Gomes	37
4. LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM USUFRUTO	
Pablo Stolze Gagliano	47
5. CLÁUSULA PENAL E RESILIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Carlos Nelson Konder.....	55
6. VÊNIA CONJUGAL E CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Guilherme Calmon Nogueira da Gama	67
7. SUCESSÃO DO CÔNJUGE E DO COMPANHEIRO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL	
Rose Melo Vencelau Meireles.....	83
8. ALIENAÇÃO DE BEM LOCADO E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA (OU DE RESPEITO): ORIGENS, VICISSITUDES E RELEITURA COM BASE NOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	
Marcos Alcino de Azevedo Torres e Vitor Gabriel de Moura Gonçalves.....	93
9. CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Gustavo Tepedino	121
10. ASPECTOS DO CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA	
Frederico Price Grechi.....	133

11. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO	
Sílvio de Salvo Venosa	185
12. CRITÉRIOS DE COBRANÇA DO RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS: O PENSAMENTO DE SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA	
Joel Dias Figueira Júnior	191
13. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO POR DANOS AO IMÓVEL E PELA PERDA OU DETERIORAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO	
Roger Silva Aguiar e Mariane Mendes de Souza	207
14. DIREITO À REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: SEGURANÇA JURÍDICA, VULNERABILIDADE E SOCIABILIDADE	
João Quinelato de Queiroz e Luiza Azambuja Rodrigues	217
15. O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA RELAÇÃO LOCATÍCIA	
Patricia Ribeiro Serra Vieira	243
16. UMA COMPREENSÃO CRÍTICA DAS BENFEITORIAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS	
Cristiano Chaves de Farias e Eduardo Augusto Madruga de Figueiredo Filho	253
17. GARANTIAS LOCATÍCIAS	
Beatriz Capanema Young	271
18. FIANÇA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Marco Aurélio Bezerra de Melo	285
19. TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO E AS NOVAS MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA	
Fábio de Oliveira Azevedo	307
20. LOCAÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
Melhim Chalhub	315
21. LOCAÇÃO E A QUESTÃO URBANO-AMBIENTAL	
Ricardo Pereira Lira	325
22. LOCAÇÃO POR TEMPORADA E AS MODERNAS FORMAS DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL URBANO	
José Acir Lessa Giordani	347

23. LUVAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL Maurício Moreira Menezes	371
24. DIREITO POTESTATIVO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS Thiago Ferreira Cardoso Neves	385
25. CONTRATO DE USO DE LOJA EM <i>SHOPPING CENTERS</i> Álvaro Villaça Azevedo	407
26. LOCAÇÃO <i>BUILT-TO-SUIT</i> E SUA INTERPRETAÇÃO PELA JURISPRUDÊNCIA Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Lucas Caminha.....	427
27. CONTRATO DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL NA ALIENAÇÃO DO ESTABELECIMENTO Márcio Souza Guimarães	445
28. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM TERRAÇO DE EDIFÍCIOS PARA INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELEFONIA MÓVEL Mário Luiz Delgado	459
29. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DA LEI DO INQUILINATO E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 Luiz Fux	473
30. AÇÃO DE DESPEJO E TUTELA PROVISÓRIA Daniel Assumpção Neves.....	489
31. DENÚNCIA VAZIA, MORA E AÇÃO DE DESPEJO Nelson Nery Junior.....	497

LUVAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL

Mauricio Moreira Menezes

Professor Titular de Direito Comercial da Universidade do Estado do Rio de Janeiro
- UERJ. Advogado.

Sumário: 1. Introdução. 2. Antecedentes. 3. Lei 8.245/1991: mudança de paradigma. 4. Breves notas sobre o ponto empresarial. 5. Os sentidos econômico e jurídico das luvas. 6. Dados jurisprudenciais sobre a cobrança de luvas. 7. O tratamento contábil aplicável às luvas. 8. Conclusões.

1. INTRODUÇÃO

Diz-se que há alguns temas no Direito que se transformam em verdadeiros mitos, ensejando um encadeamento de entendimentos e conclusões equivocadas.

As chamadas luvas na locação de imóvel urbano não residencial constituem belo exemplo.

Desde que editado, pelo Governo Getúlio Vargas, o Decreto 24.150/1934, que regulamentou "as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais" e que ficou conhecido como "Lei de Luvas", as luvas passaram a fazer parte de uma espécie de "gueto" jurídico, algo muito próximo ao abuso de direito, ou, a depender da interpretação, do enriquecimento ilícito, além de prática amoral, comparável ao então anatocismo, correspondendo a ilegítima exploração de um bem de capital.

A Lei de Luvas soaria como alento aos empreendedores-locatários, livrando-os do constrangimento de ter que pagar verba extraordinária ao proprietário-locador, a fim de manter seu estabelecimento em funcionamento no mesmo imóvel.

O advento da Lei das Luvas foi igualmente recebido como medida de proteção do estabelecimento, pois permitia a renovação compulsória do contrato de locação não residencial.

Porém, as críticas não tardaram a surgir e o grau de litigiosidade entre locadores e locatários alcançou níveis absurdos, inundando os Tribunais com excessiva quantidade de disputas.

A Lei 8.245/1991 revogou a Lei de Luvas e trouxe significativos aperfeiçoamentos, a partir da experiência ofertada pelos profissionais de mercado e da formação de extensa jurisprudência sobre a matéria.

Desde então, as luvas caminham para assumir a posição que lhe cabe no ordenamento jurídico, vale dizer, como legítima expressão da autonomia privada, exercida por agentes de mercado, que negociam (ou devem negociar) seus interesses em bases profissionais.

Como todo e qualquer interesse patrimonial disponível, não possuem contornos absolutos e sujeitam-se a determinadas limitações, devidamente previstas em lei.

Embora a negociação em torno das luvas seja recorrente, há ainda desinformação, por vezes fundada em velhos preconceitos, que acabam produzindo indesejada oscilação na jurisprudência, em detrimento da segurança jurídica.

Este artigo tem por objetivo revisitar determinados aspectos jurídicos relativos às luvas, de tal maneira a expor conceitos e atualidades que colaborem para sua compreensão, à luz da legalidade e das práticas negociais conduzidas em diferentes praças do País.

2. ANTECEDENTES

Como se disse, a Lei de Luvas representou forte intervencionismo estatal nas relações patrimoniais privadas, limitando a autonomia da vontade, especialmente para impedir a cobrança de luvas ou de qualquer valor adicional pelo locador, desde o início da locação.

Nesse sentido, dispunham os arts. 29 e 30 da Lei de Luvas que:

Art. 29. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que, a partir da data da presente lei, estabelecerem o pagamento antecipado de alugueis, por qualquer forma que seja, benefícios e especiais ou extraordinários, e nomeadamente 'luvas' e imposto sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ter decretada a sua falência.

Art. 30. São também nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que visem iludir os objetivos da presente lei, e nomeadamente, as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta lei.

Segundo o preâmbulo daquele Decreto, os objetivos declarados pelo Governo Provisória repousavam-se na necessidade de proteger os "estabelecimentos destinados ao comércio e à indústria", em razão do "valor incorpóreo do fundo de comércio", que se integraria, em parte, no valor do imóvel, trazendo benefícios ao proprietário.

Tais escopos incluíam a vedação ao locupletamento ilícito do locador, com o consequente "empobrecimento do inquilino que criou o valor".

Com efeito, além da proibição de cobrança de luvas no início do contrato de locação, a Lei de Luvas estabeleceu as bases para a renovação compulsória do contrato de locação não residencial, contemplando, em seu art. 2º, os seguintes requisitos cumulativos: "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".

Algumas críticas à Lei de Luvas merecem ser articuladas, desde logo.

Note-se seu caráter paternalista: em geral, no início de qualquer relação locatícia, não há valor criado e agregado ao imóvel pelo locatário, que, na posição de empresário, não tem condições de assegurar o sucesso de sua atividade, porquanto o risco integra sua essência.

Embora talvez não fosse perceptível nos anos 1930, pesquisas indicam que parcela minoritária de estabelecimentos ou empresas conseguem sobreviver aos desafios que enfrentam nos primeiros anos de sua história.¹

1. Cite-se o estudo divulgado pelo IBGE, em 22 de outubro de 2020, segundo o qual: "Em cinco anos, apenas 36,3% das empresas sobreviveram e estavam em funcionamento em 2018. Quanto maior o porte, maior a taxa de sobrevivência [...] O estudo revela ainda que apenas 25,3% das unidades locais (filiais) das empresas nascidas em 2008 sobreviveram e

No Brasil, as dificuldades de empreender – que incluem excessiva burocracia para abertura e regularização da empresa, corrupção de agentes públicos, complexidade do sistema tributário, altíssimo custo do crédito e leis trabalhistas defasadas, apenas para citar algumas – tornam mais difícil a árdua tarefa de conquistar mercados e de, enfim, consolidar a sustentabilidade econômica da empresa.

Em uma palavra, não há *goodwill* inerente ao estabelecimento na etapa precedente à contratação da locação do imóvel onde se situará, uma vez que sua aferição depende do exercício continuado da atividade econômica organizada.²

Desse modo, por ocasião do início da locação, o eventual sobrevalor ínsito ao imóvel – e que justificaria o pagamento de luvas – é gerado pelo proprietário ou o foi por quem quer que o tivesse ocupado anteriormente. Ou, por outro lado, em razão de sua localização. Tudo depende de questões de fato, como será adiante desenvolvido neste trabalho.

Sem dúvida, o Governo brasileiro foi influenciado por sistemas estrangeiros (como, aliás, é consignado no preâmbulo da Lei de Luvas), dentre os quais se destacou a Lei francesa de 30 de junho de 1926, que operou como efetivo marco legislativo naquele país, ao estabelecer o direito à indenização do comerciante-locatário que não houvesse obtido a renovação da locação, como ressarcimento do valor agregado pelo estabelecimento ao imóvel.

A válvula de escape da responsabilidade residia na renovação da locação, que, na prática, se tornou compulsória, gerando críticas de comercialistas de renome, como Georges Ripert.³

Esse momento histórico foi registrado por Waldemar Ferreira, cujos valiosos comentários vale resgatar:

estavam operando em 2018. Pela primeira vez, a pesquisa detalhou esses dados por unidades da federação. Eles mostram, por exemplo, que enquanto no Amazonas a taxa de sobrevivência das empresas no décimo ano de vida variou 16,4%, em Santa Catarina foi quase o dobro (32,1%)". Disponível em: <<https://censo2021.ibge.gov.br>>. Acesso em: 4 nov. 2020.

2. A dinâmica do funcionamento do estabelecimento equivale ao curso ordinário de determinada empresa, suficiente para gerar riquezas e adimplir obrigações correntes (*going concern*). Mantida essa dinâmica por período razoável (ao menos superior a 12 meses), nasce o sobrevalor imaterial decorrente de seu aviamento (*goodwill*). Na doutrina, é de se registrar a opinião de Paula Castello Miguel: "Quando se fala em valor imaterial [...] fala-se também do valor extra adquirido pela notoriedade e reputação da atividade desenvolvida. No conceito norte-americano, de *goodwill*, esta ideia fica mais evidente [...] Destaca-se que, se o estabelecimento já se encontra em funcionamento há certo tempo e já possui boa reputação no mercado, a ponto de já possuir sua clientela, o valor que a ele é agregado é ainda maior [...] A expressão aviamento vem justificar o sobrevalor pago pelo estabelecimento quando este é objeto de algum negócio jurídico. Quando se paga pelo estabelecimento empresarial mais que a soma dos bens que o compõem, paga-se pelo aviamento." (MIGUEL, Paula Castello. O estabelecimento comercial. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*, São Paulo, v. 118, p. 11 e p. 52, abr./jun. 2000).

3. Ao falar sobre o conflito entre os interesses do locador-proprietário e do locatário-empresário, tendo todos por objeto o mesmo bem imóvel, Georges Ripert assim se pronunciou: "Este conflicto entre dos derechos de naturaleza distinta sobre el mismo bien ha creado, sin embargo, una situación perniciosa de lucha que se evitaba con la reglamentación contractual. El legislador no ha llegado a imponer el locatario comerciante al propietario urbano. Pero de todos modos, a base de la amenaza del pago de indemnizaciones considerables, obliga indirectamente al propietario a la renovación del arriendo comercial y ha concedido, en 1926, a los comerciantes locatarios un derecho al arriendo de un valor tanto más considerable que el aumento del valor locativo de los inmuebles producida por la escasez de locales vacantes. Este derecho les ha sido conferido a los comerciantes gratuitamente, aumentándose, pues, el valor de los fondos de comercio. Es posible que esta violación de los derechos del propietario del inmueble haya sido una de las causas que ha contribuido a paralizar las construcciones inmobiliarias. En todo caso la aplicación de la ley ha dado lugar a múltiples dificultades a juzgar por las decisiones judiciales publicadas. La ley de 18 de abril de 1946 ha acordado sin embargo nuevas ventajas a los comerciantes al propio tiempo que una prórroga de sus contratos de locación." (RIPERT, Georges. *Tratado Elemental de Derecho Comercial*. v. 1. Trad. Felipe de Solá Cañizares. Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina, 1954, p. 274).

Intensamente repercutiu a lei francesa de 30 de junho de 1926 em todo o mundo, no Brasil inclusive. Lá e cá o problema era o mesmo. Veio êle a ter solução idêntica, pelo decr. n. 20.150, de 20 de abril de 1934, que regulou as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais.

Denomina-se lei de luvas essa lei.

Inspirou-a, e no seu exórdio ficou expresso, o propósito de delimitar e restringir o direito do proprietário de prédio destinado a uso mercantil ou industrial, em proveito do proprietário do estabelecimento nêle localizado.

Já então a Assembleia Nacional Constituinte se havia manifestado pela necessidade da providência assecuratória do direito do inquilino comerciante, aprovando emenda que se consolidou no texto do art. 127 da Constituição de 1934: "Será regulado por lei ordinária o direito de preferência que assiste ao locatário para a renovação dos arrendamentos de imóveis ocupados por estabelecimento comercial ou industrial".⁴

O balanço desse regime não foi de se comemorar. Segundo Márcio Antonio Bueno, os locadores passaram empreender todos seus esforços para evadir-se da "punição" legal, buscando a celebração de contratos com prazo inferior a 5 anos e optando por não os renovar, a fim de que os períodos contratuais sucessivos não se somassem. Logo, "preferiam ficar um ou dois anos sem contrato para não serem enquadrados na renovação automática".⁵

E, cedo, o pior dos mundos passou a ocorrer: ainda que vedadas as luvas, em qualquer fase da relação contratual, há testemunhos de sua cobrança à margem da lei, de modo officioso.

Esse cenário levou ao recrudescimento da repressão à cobrança de luvas, por meio da criminalização da conduta, que veio a ser tipificada como contravenção penal pelo art. 9º, I, da Lei 1.521/1951.

Curioso mencionar que o grau de reprovabilidade da conduta foi mantido em diplomas que revogaram tal norma, aqui se incluindo a Lei 6.649/79 (art. 45-I) e a atual Lei 8.245/1991, cujo art. 43, I, a exemplo das anteriores, prevê a pena de prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa ao infrator que "exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos".

Porém, a fundamental diferença entre a Lei 8.245/1991 e aquelas revogadas consubstancia-se na restrição da hipótese de vedação à cobrança de luvas, arrefecendo o regime anterior e voltando a legitimar a autonomia privada, como se passa a comentar nas linhas seguintes.

3. LEI 8.245/1991: MUDANÇA DE PARADIGMA

Ultrapassada a fase de prevalência da Lei de Luvas, chega-se à etapa de elaboração e discussão do projeto que resultou na Lei 8.245/1991, fruto de intenso trabalho de especialistas.

O querido Professor Sylvio Capanema de Souza, protagonista da justa homenagem externada com esta obra coletiva, foi feliz em destacar, em trabalho recente, o aperfei-

4. FERREIRA, Waldemar Martins. *Instituições de Direito Comercial*. v. 2. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1952, p. 58.

5. Continua o autor com a seguinte crítica: "Nesse ponto, surgiu a indagação: o que fazer com a Lei de Luvas, pesadelo dos locadores de época. Inúmeras divergências jurisprudenciais existiam sobre cada um dos comandos da lei, gerados muito mais pelo inconformismo dos locadores do que por imperfeições da lei. Poucas leis resistiram tanto tempo no mercado imobiliário. Talvez a Lei de Condomínio e Incorporações - 4.591/64, seja um dos poucos exemplos." (BUENO, Márcio Antonio. *A normalização das relações locatícias*. In: BUSHATSKY, Jaques; CARMO, Rubens (Coord.). *Locação Ponto a Ponto: Comentários à Lei n. 8.245/91*. São Paulo: IASP, 2020, p. 42).

çoamento do ordenamento brasileiro, por meio da promulgação da Lei 8.245/1991 e da revogação da Lei de Luvas:

A intervenção estatal se mantinha rígida, dirigindo os contratos, apesar da realidade urbana demonstrar que esta política não produzia os resultados perseguidos, sendo incapaz de equilibrar um mercado tão sensível, e de enorme densidade social e econômica.

Foi neste cenário turbulento e desafiador que o governo do Presidente Fernando Collor, que acabara de se eleger, com uma proposta mais liberal, de maior autonomia nas relações contratuais, e gradual afastamento do Estado dos mercados econômicos privados, percebeu a necessidade imperiosa de fazer uma releitura do mercado de locação do imóvel urbano, não só para abrandar as tensões que o agitavam, como também para promover seu desenvolvimento e o aquecimento de mais social de todas as indústrias, que é a da construção civil [...]

O projeto reuniu todas as modalidades, embora respeitando as características de cada uma, tendo a coragem de aposentar, com todas as glórias, a acima citada 'Lei de Luvas', tendo, entretanto, o cuidado de preservar e até ampliar a proteção ao fundo empresarial [...]

Ao entrar em vigor, no dia 21 de dezembro de 1991, a lei deu início a um novo tempo, construído sobre bases sólidas, de um direito moderno, efetivo, em que o contrato de locação do imóvel urbano passou a ser ajustado com maior autonomia privada, sustentado por uma equação econômica mais justa e equilibrada. (grifou-se)⁶

A Lei 8.245/1991 implantou relevante mudança de paradigma, com a modernização de conceitos, absorção da evolução jurisprudencial e abertura do sistema para a busca do equilíbrio contratual pelas partes, mantendo-se a intervenção estatal nos pontos considerados sensíveis e merecedores de tutela específica.

A propósito do direito à renovação compulsória, vale transcrever o inteiro teor do art. 51, para que se pontuem, na sequência, breves observações:

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.

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

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

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

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

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Um dos principais acertos do legislador foi fazer referência à exigência de contrato escrito, tanto no início da relação locatícia, quanto para a soma dos prazos de contratos subsequentes, pacificando controvérsia que ensejou interminável dissídio jurisprudencial.⁷

6. SOUZA, Sívlio Capanema de. Lei 8.245/91: uma lei para um novo tempo. In: BUSHATSKY, Jaques; CARMO, Rubens (Coord.). *Locação Ponto a Ponto: Comentários à Lei n. 8.245/91*. São Paulo: IASP, 2020, p. 36-39.

7. BUENO, Márcio Antonio, op. cit., p. 44.

Por outro lado, o direito à renovação aderiu exclusivamente ao interesse jurídico que sempre justificou sua existência: a tutela do estabelecimento, que veio a ser efetivamente ampliada, para tomar por empréstimo as palavras do Professor Sylvio Capanema de Souza, antes transcritas.

Nessa linha de raciocínio, a renovação compulsória foi estendida a todo e qualquer agente econômico que exerça atividade regular no imóvel locado, independentemente de sua caracterização como "comerciante".

O regime introduzido pela Lei 8.245/1991 desconsiderou a rançosa Teoria dos Atos de Comércio e foi considerado precursor da adoção da Teoria da Empresa pela lei brasileira, ratificado mais tarde pela Lei 8.934/1994 (que instituiu o registro de empresas) e consolidado pelo Código Civil, que detalhou normas sobre a caracterização do empresário (art. 966) e o exercício da empresa (art. 967 e ss.).

Foi além: reconheceu a importância da função socioeconômica de outros agentes econômicos não empresários. Ao fazer referência à "sociedade civil", incluiu qualquer organização societária que viesse a se estabelecer em imóvel locado, abrangendo, atualmente, as sociedades simples (art. 997 e ss., do Código Civil).

Ressalte-se que as demais situações jurídicas contempladas nos diversos parágrafos do art. 51 (sucessão, cessão, sublocação total, dissolução de sociedade por morte de sócio e aquisição do estabelecimento pela sociedade da qual participe o locatário) fomentam, por essência, a manutenção do "fundo de comércio" (leia-se, "estabelecimento", na linguagem do art. 1.142, do Código Civil), considerado unidade de produção, fonte de empregos e geração de riquezas, tudo conquistado por força do empenho do locatário, determinante para a excelência organizacional da empresa.

Aí está a vocação da renovação compulsória.

E dela distanciam-se os sentidos econômico e jurídico da cobrança de luvas, como sempre foi ou deveria ser. Luvas na locação não residencial e estabelecimento não combinam. Luvas e renovação compulsória do contrato de locação menos ainda, aplicando-se a pena de nulidade a qualquer cláusula convencionada nesse sentido, nos termos do art. 45, da Lei 8.245/1991.

Portanto, a inclinação natural das luvas, no contexto da locação não residencial, é funcionar como contrapartida pela aquisição de outro interesse pecuniário, mais precisamente do ponto empresarial, a seguir revisitado.

4. BREVES NOTAS SOBRE O PONTO EMPRESARIAL

Como bem ressaltado pela doutrina, em linhas objetivas, o ponto empresarial é o local onde o empresário exerce sua atividade de modo organizado, encontrando-se com a sua clientela⁸ ou, por vezes, a depender do tipo de atividade, aproveitando-se das facilidades que a localidade propicia, como, por exemplo, o acesso a equipamentos urbanos, vias de trânsito rápido, rodovias, ferrovias, portos, aeroportos etc.

O conteúdo pecuniário do ponto empresarial nada tem de novidade, ganhando importância *pari passu* ao reconhecimento do significado econômico do estabelecimento em

8. Vide, por todos, FÉRES, Marcelo Andrade. *Estabelecimento empresarial: trespasse e efeitos obrigacionais*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 29-30.

certas cidades europeias, ainda no Século XIX, em razão da escassez dos espaços comerciais em grandes centros urbanos.

Com o tempo, o ponto empresarial, ao qual se deu a nomenclatura de “propriedade comercial”, criticada por Georges Ripert por sua inexatidão⁹, ganhou instrumentos jurídicos para sua proteção, indicando-se a célebre Lei francesa de 30 de junho de 1926, antes citada neste artigo, como marco legislativo, embora seu foco fundamental fosse a proteção da empresa em funcionamento.¹⁰

Assim, o ponto empresarial pode vir a ganhar importância para a lucratividade do estabelecimento ou para sua própria subsistência, caso em que pode ser considerado um de seus elementos incorpóreos. Porém, há hipóteses em que o local se mostra irrelevante, de tal maneira que não faz qualquer sentido lhe conferir valor econômico e, naturalmente, valor jurídico.

Logo, o ponto pode ser determinante para o sucesso da atividade empresária e, em sentido oposto, para sua frustração. São muitos os casos em que a decisão equivocada do ponto leva ao fechamento do estabelecimento, porquanto o local demonstrou ser obstáculo para a conquista de clientela, cuja função é, justamente, prover receita ao empresário, por meio da aquisição de bens e recebimento de serviços.

A questão a saber é, considerando inexistir norma legal definidora do conceito de ponto comercial, quais seriam seus contornos e, particularmente, se a existência do ponto empresarial resulta necessariamente da propriedade imobiliária ou do direito à renovação compulsória do contrato de locação não residencial. Obviamente, ambas são situações jurídicas que permitem a ocupação do imóvel indefinidamente, a critério do empresário que nele desenvolve sua atividade.

A resposta tende a ser no sentido de não se exigir a incidência desses elementos para a configuração do ponto empresarial.

A melhor interpretação converge com a proposta de Fábio Ulhoa Coelho, que distingue ponto empresarial do “direito de inerência ao ponto”, consubstanciado no “interesse, juridicamente protegido, do empresário relativo à permanência de sua atividade no local

9. Confira-se o teor da crítica formulada por Ripert: “Se da el nombre de propiedad comercial al derecho acordado a un comerciante locatario de obtener la renovación de su contrato de arrendamiento llegado a expiración y, en su defecto, a una indemnización compensando el perjuicio que se le ha causado por la privación de los locales consagrados a la explotación. Este derecho ha sido acordado por la ley de 30 de junio de 1926 sobre la renovación de las locaciones industriales y comerciales. Esta ley no ha adoptado la expresión consagrada por el uso, pero en la práctica se la denomina “ley sobre la propiedad comercial”. Su aplicación ha dado lugar a tantas dificultades que ha debido ser modificada reiteradas veces. Una importante reforma ha sido realizada por la ley del 18 de abril de 1946 (mod. Ley de 7 de mayo de 1946), que ha acentuado las medidas de protección para los locatarios [...] Si la expresión se ha impuesto a pesar de no encontrarse en la ley, no ha sido solamente por la comodidad de una fórmula breve; los comerciantes han comprendido la fuerza que impulsaría sus pretensiones si revistieran la forma de reivindicación de una propiedad. De este modo afirmaban la existencia en su provecho de un derecho sobre el inmueble. De ahí la necesidad de reglamentar el conflicto entre dos propiedades. La expresión es sin embargo jurídicamente inexacta. El comerciante, simple locatario, tiene únicamente un derecho personal contra el propietario. La expresión de propiedad comercial no puede ser empleada ni aun para marcar la oponibilidad absoluta del derecho, como la de la propiedad industrial, pues, el derecho puede oponerse únicamente al propietario del inmueble y la disposición que permita un recurso contra el nuevo locatario ha desaparecido (núm. 374). Por otra parte el locatario no puede mantenerse en los locales arrendados contra la voluntad del propietario; lo que puede es obtener una indemnización en caso de negativa a la prórroga.” (RIPERT, Georges, op. cit., p. 270 e ss.).

10. Prosegue Ripert, a propósito do real objetivo da Lei francesa de 30 de junho de 1926: “El derecho del arrendatario no puede, pues, explicarse por las reglas generales del derecho de las obligaciones. Es preciso ver en él una nueva concepción del contrato de locación que se justifica por la protección debida a la empresa” (RIPERT, Georges, loc. cit.).

onde se encontra estabelecido". O comercialista explica a efetividade do "direito de inerência", com as seguintes palavras:

Quando o empresário é o proprietário do imóvel em que se estabeleceu, o seu direito de inerência ao ponto é assegurado pelo direito de propriedade de que é titular. Quando, entretanto, ele não é o proprietário, mas o locatário do prédio em que se situa o estabelecimento, a proteção do seu direito de inerência ao ponto decorre de uma disciplina específica de certos contratos de locação não residencial que assegura, dadas algumas condições, a prorrogação compulsória.¹¹

Por conseguinte, está-se diante da discussão sobre a "qualidade" do ponto empresarial.

Objetivamente: quais seriam as características ou condições contratuais, previstas no instrumento de locação não residencial, determinantes para a qualificação do direito de ocupação de determinado imóvel, chegando a ser reconhecido como direito autônomo e incorporado ao patrimônio do ocupante como bem incorpóreo?

Trata-se de questão de fato, de tal modo que essas condições devem ser aquelas consideradas indispensáveis para o atendimento das expectativas do locatário, à vista das peculiaridades de sua empresa.

Frise-se que a prevalência da questão de fato é muito comum para a definição de situações jurídicas disciplinadas pelo Direito Comercial.

O próprio conceito de estabelecimento exsurge daí, porquanto é considerado, pela doutrina majoritária, como universalidade de fato, uma vez que seus elementos são definidos segundo a autonomia da vontade, na forma do art. 1.142, do Código Civil.

Mais importante, a caracterização de empresário, proposta pelo art. 966, do Código Civil, segue igual linha mestra, cabendo aos fatos a determinação da qualidade da organização da atividade econômica, a fim de credenciá-la ao regime do Direito de Empresa.

Não por acaso, Francesco Ferrara e Francesco Corsi, ao fazer menção a dispositivo equivalente do "Codice Civile", diziam que a empresarialidade da atividade depende de uma questão de fato, de tal modo que há muitos empresários (registrados) que, na verdade, não o são e, de outra feita, há muitos que são empresários sem que tenham ciência de sua condição.¹²

Assim, em absoluta coerência com os critérios adotados pelo Direito Comercial, a qualificação do ponto empresarial resulta de questão de fato, não havendo razões jurídicas para atrelá-la à titularidade da propriedade imobiliária ou mesmo ao direito de renovação compulsória previsto no art. 51, da Lei 8.245/1991.

Ilustre-se o problema com a seguinte hipótese: cidade do Rio de Janeiro no ano de 2016, em plena preparação para os Jogos Olímpicos. Empreendedores norte-americanos desejam instalar sua empresa de marketing esportivo no bairro da Gávea, próximo ao Clube de Regatas do Flamengo, onde a equipe olímpica estadunidense viria a treinar no período dos Jogos.

11. COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial*. v. 1. 20. ed. São Paulo: Ed. RT, p. 140-141.

12. Na redação original: "La qualità di imprenditore commerciale, come del resto quella di imprenditore in genere, è indipendente dalla volontà del soggetto: si può divenire imprenditore commerciale senza saperlo e magari senza volerlo. Analogamente, se manca l'esercizio professionale prescritto, il soggetto non è imprenditore commerciale, anche se si reputi tale o si spacci per tale. Non vi sono condizioni di forma, in particolare l'acquisto della qualifica non è subordinato ad iscrizioni di sorta: d'altro canto l'iscrizione sul registro delle imprese come imprenditore commerciale no crea una qualifica a chi non spetta. No si hanno imprenditori commerciali apparenti, ma solo effettivi." (FERRARA JR., Francesco; CORSI, Francesco. *Gli Imprenditori e Le Società*. 12 ed. Milão: Giuffrè Editore, 2001, p. 63).

O ponto empresarial assume função estratégica para a implantação da infraestrutura operacional, a despeito de existirem poucos espaços vazios naquela região da cidade.

O objetivo seria explorar o negócio por 8 meses, desmobilizando equipamentos e pessoas a partir de dois meses contados da data de encerramento dos Jogos Olímpicos.

A empreitada estava posta. Suas balizas conhecidas. O prazo definido. Foi celebrado contrato de locação não residencial de imóvel situado a 100 metros do Clube de Regatas do Flamengo, uma casa de 500m², com área externa para a realização de eventos de entretenimento com atletas e torcedores. Durante os Jogos, o sucesso foi absoluto, facilitado pela localização próxima ao local de treinamento dos atletas e aos melhores hotéis da cidade. Há ponto empresarial?

Evidentemente que sim. A proteção dada pelo contrato de locação não residencial, ainda que firmado com prazo relativamente curto, foi essencial para a exploração da empresa.

Não há o chamado "direito de inerência", mas a importância econômica do ponto pode justificar a cobrança de luvas pelo locador do imóvel, a despeito do curto prazo contratual.

Em uma palavra, esse sentido econômico do ponto, próprio das bases praticadas em mercado, legitima a negociação e fixação das luvas, conferindo-lhe valor e proteção jurídica. É o que se passa a examinar.

5. OS SENTIDOS ECONÔMICO E JURÍDICO DAS LUVAS

Dizia Tullio Ascarelli, com notável precisão metodológica, que o intérprete jurídico deve buscar conhecer a realidade objeto da norma. No que diz respeito às relações empresárias, o interesse econômico e seus respectivos incentivos devem subsidiar o profissional do Direito, a fim de evitar distorções e conclusões equivocadas.¹³

As luvas funcionam como uma prestação pecuniária paga pelo locatário em dada locação não residencial. Qual seria seu interesse econômico? Quais seriam seus incentivos?

As questões de fato, definidoras dos contornos do ponto empresarial, serão determinantes para sua precificação e, pois, para a negociação e fixação do valor das luvas.

O sentido econômico do pagamento das luvas baseia-se, como se disse, na remuneração do titular do direito sobre imóvel, cuja localização e demais características o tornam atrativo ao mercado, de tal sorte a justificar o pagamento de um prêmio pelo interessado em sua ocupação para fim não residencial.

13. Confira-se a seguinte passagem de Tullio Ascarelli: "La disciplina giuridica non costituisce variable 'forma' di una costante sostanza, in una contrapposizione che presupporrebbe appunto una legalità economica naturale; costituisce essa stessa elemento della struttura economica i cui effetti e procedimenti sono in funzione delle regole seguite nell'azione e viceversa" (ASCARELLI, Tullio. *Problemi Giuridici*. v. 1. Milano: Giuffrè, 1959, p. 69). O autor complementa seu raciocínio nos termos adiante reproduzidos: "Il problema della relazione tra fatto economico e norma giuridica viene ora frequentemente sollevato ed è forse perciò innanzi tutto sull'impostazione del tema che conviene porre l'accento. La norma giuridica riposa comunque sempre su valutazioni; è norma d'azione, sempre intesa ad un operare; non v'è quindi mai a rigore un 'contrasto' tra 'norma giuridica' e 'fatto' economico dato, quali dati contrapposti, nè mai un problema di diretta adeguazione della norma al fatto. Il problema è invece quello della relazione tra una norma storicamente posta, e le valutazioni e volizioni attuali (e perciò anche tra norma e sua applicazione, tra norma vigente e regola osservata). È solo perchè queste fanno poi capo ai 'atti' attuali che si può parlare di adeguazione della norma al fatto, anzichè di modificazione di una norma in funzione di nuove valutazioni, a loro volta eventualmente motivate dalla constatazione di nuovi fatti" (Ibidem, p. 69-70).

O pressuposto é haver a sobrevalorização do direito de ocupação do imóvel, seja pela escassez de outros espaços similares, seja pela sinergia a ser obtida pelo ocupante, à vista do tipo de sua atividade empresária.

Exemplo: pense-se em uma empresa de metalurgia, a ser instalada em determinado distrito industrial da região metropolitana, cuja localização facilitará o acesso a rodovias e ferrovias, com conexão direta ao porto e armazéns, além de contar com benefícios fiscais. Repare-se que não se trata de um comércio, como muitos têm o costume de atrelar, para fins de ressaltar a importância da localização (e do ponto) para atratividade de clientela. No exemplo aqui ofertado, as facilidades criadas pelo ponto empresarial promovem redução de custos e agregam valor logístico ao negócio, permitindo a prática de preços mais competitivos. É justo e interessante o pagamento de luvas, diante das perspectivas de maior rentabilidade.

Portanto, as luvas estão diretamente relacionadas com o direito de ocupação do imóvel, via contrato de locação não residencial, não se confundindo com o estabelecimento e não se conjugando com o negócio jurídico de cessão de estabelecimento, que possui contornos diversos (art. 1.142 a art. 1.148, do Código Civil).

Aliás, tanto a propriedade imobiliária, quanto o contrato de locação não residencial não integram o estabelecimento, a princípio, como antes registrado pela melhor doutrina. O último pode vir a integrar o estabelecimento, caso contenha cláusula que permita sua cessão pelo locatário, sem que seja necessário consentimento do locador, porquanto, nesse caso, poderá ser transmitido ao adquirente do estabelecimento, como parte da universalidade "de direitos e de negócios jurídicos" (art. 1.143, do Código Civil).¹⁴

Com efeito, a melhor interpretação, sob a perspectiva jurídica, recomenda que o desembolso realizado pelo empresário, a título de pagamento de luvas, corresponda ao preço de aquisição do ponto empresarial, cuja qualidade dependerá dos termos negociados pelas partes, incluindo-se, especialmente, seu prazo de duração, a existência do "direito de inerência" e sua transmissibilidade.

É comum haver anúncios que ofertam "Passa-se o ponto", "Vende-se o ponto" ou expressão equivalente. Nesse caso, o pressuposto baseia-se no fato segundo o qual o titular do ponto é detentor de todas as qualidades que alcançam o mais alto grau de completude.

Em outras palavras, se o direito ao ponto empresarial é plenamente alienável, a critério do locatário, é evidente que advém de contrato de locação não residencial, que satisfaça os requisitos do art. 51, da Lei 8.245/1991, além de conter cláusula de consentimento, pelo locador, da cessão da locação, nos termos do art. 13, da referida lei.

Nas hipóteses em que a locação não residencial não satisfaça os requisitos do art. 51, da Lei 8.245/1991, pode haver ponto empresarial, embora de qualidade inferior e, naturalmente, precificado à vista dessa realidade.

Ainda assim, entende-se que é lícito ao locador a cobrança de luvas, tudo dependendo das condições de mercado. O exemplo dado na Seção anterior (referente aos Jogos

14. A exclusão do imóvel do rol de bens que integram o estabelecimento é, praticamente, uma unanimidade na doutrina estrangeira e brasileira. Seja pelo fato de o estabelecimento ser considerado bem móvel, seja pelo fato de a transferência da propriedade imobiliária ser realizada por meio de negócio jurídico próprio, que segue forma prevista em lei, sendo tal negócio absolutamente estranho ao de cessão de estabelecimento ou trespasse. Vide, por todos: REQUILÃO, Rubens. *Curso de Direito Comercial*. v. 1. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 368.

Olimpícos do Rio) explica o interesse de pretensão locatário de ocupar temporariamente um espaço comercial e pagar um sobrevalor por esse direito.

6. DADOS JURISPRUDENCIAIS SOBRE A COBRANÇA DE LUVAS

De tudo que foi dito, infere-se que as luvas podem ser objeto de cobrança pelo locador, exceto na hipótese expressamente vedada pela lei, consistente na renovação de contrato que satisfaça os requisitos previstos no art. 51, da Lei 8.245/1991.

O Superior Tribunal de Justiça decidiu, de modo recorrente, pela possibilidade de cobrança de luvas no início da relação locatícia, cabendo transcrever a seguinte ementa de acórdão proferido em 26 de março de 2002, mencionado como referência jurisprudencial em julgamentos posteriores daquele Tribunal:

Locação. Lei 8.245/91. 'Luvas' iniciais.

A Lei 8.245/91, em seu art. 45, veda, expressamente, a cobrança de 'luvas' – obrigações pecuniárias – quando da renovação do contrato. Contudo, silencia, ao contrário da legislação anterior (Dec. 24.150/34), no que se refere ao contrato inicial. Não há, pois, qualquer proibição, sequer implícita, quanto à sua cobrança.

Não afasta esse entendimento o disposto no art. 43 da Lei 8.245/91, pois o dispositivo veda a cobrança de valores além dos encargos permitidos e não a expressamente elencados. Assim, apesar de não se fazer referência às 'luvas' iniciais para permiti-las, tampouco se faz para proibi-las, o que, em termos obrigacionais, tendo em conta a liberdade contratual, faz concluir pela possibilidade da cobrança de valor sob esse título.

Recurso provido.¹⁵

Confira-se trecho do voto do Ministro Relator, que externou muito bem a inteligência da decisão:

A Lei 8.245/91, em seu art. 45, veda, expressamente, a cobrança de 'luvas' – obrigações pecuniárias – quando da renovação do contrato. Contudo, silencia, ao contrário da legislação anterior (Dec. 24.150/34), no que se refere ao contrato inicial. Não há, pois, qualquer proibição, sequer implícita, quanto à sua cobrança, o que, em termos obrigacionais é relevante. Constata-se, ainda, que não afasta esse entendimento o disposto no art. 43 da Lei 8.245/91 [...] Percebe-se que o dispositivo se refere a encargos permitidos e não a expressamente elencados. Assim, apesar de não se fazer referência às 'luvas' iniciais para permiti-las, tampouco se faz para proibi-las, o que, repita-se, em termos obrigacionais, tendo em conta a liberdade contratual, faz concluir pela possibilidade da cobrança de valor sob esse título [...] A conclusão referida nos parece correta. O que o art. 43, é a imposição de ônus para a renovação, não há nada a respeito da contratação originária. Aliás, isso é bastante coerente, eis que a finalidade precípua da proteção renovatória é garantir a estabilidade da relação locatícia, sem que o locador se locuplete à custa do trabalho do inquilino. Contudo, não visa tal proteção propiciar franquias para o locatário na contratação inicial da locação. Nesse momento não há fundo de comércio do locatário (que inclua tal ponto comercial), não havendo, pois, que se falar em contrariedade aos objetivos da Lei protetiva das renovações.¹⁶

De toda maneira, não se admitem surpresas e tampouco comportamento contraditório. Caso as partes não negociem previamente a incidência das luvas, não pode o locador cobrá-las posteriormente à celebração do contrato e à sua revelia, indo de encontro com as regras legitimamente pactuadas.

15. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. Relator Ministro Felix Fischer. Recurso Especial 406.934/RJ. Publicado no DJ de 22 abr. 2002. São inúmeros os julgados posteriores, valendo citar, por todos: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima. Recurso Especial 1.003.581 – RJ. Publicado no DJe de 2 fev. 2009.

16. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. Relator Ministro Felix Fischer. Recurso Especial 406.934/RJ. Publicado no DJ de 22 abr. 2002.

Foi o que decidiu o Superior Tribunal de Justiça que, dessa maneira, privilegiou a autonomia da vontade, pois as partes nada convencionaram formalmente a respeito das luvas, além de assegurar a aplicação da limitação disposta no art. 45, da Lei 8.245/1991, nos seguintes termos:

Direito civil. Locação. Pagamento do ponto e/ou luvas. Art. 45 da Lei 8.245/91. Interpretação.

1 – A exigência de pagamento pelo ponto comercial e/ou luvas, quando já em vigor o contrato de locação, ainda que não seja uma renovação, no sentido estrito da palavra, representa verdadeira perturbação ao direito do locatário de permanecer no imóvel, ferindo os princípios norteadores da Lei 8.245/91, insculpidos no seu art. 45.

2 – Recurso conhecido e provido.¹⁷

Leia-se curto trecho do voto do Ministro Relator:

Nesse contexto, a interpretação do art. 45 da Lei 8.245/91, já firmada por esta Corte, não se aplica ao presente caso, porquanto tendo sido o pagamento exigido posteriormente à assinatura do contrato, quando já em plena vigência a locação, ainda que não a título de renovação, houve, em última ratio, verdadeira perturbação do direito do inquilino de continuar no imóvel, que se viu totalmente a mercê do locador, na iminência de indevidamente perder o imóvel do seu comércio, situação essa de flagrante afronta aos princípios norteadores da lei de locações.¹⁸

Por fim, uma vez pagas as luvas pelo locatário, não cabe sua devolução em caso de rescisão da locação a que tenha dado causa, em razão do inadimplemento da obrigação de pagar os aluguéis. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro manifestou tal entendimento, em recente acórdão proferido por sua Décima Nona Câmara Cível, assim ementado:

Apelação cível. Locação não residencial. Despejo por falta de pagamento c/c cobrança. Contrato com duração prevista para sessenta meses. Inadimplemento. Multa compensatória prevista contratualmente. Necessidade de redução proporcional ao tempo restante em que o locatário permaneceria no imóvel, nos moldes do artigo 4º da Lei 8.245/91. Cumulação com multa moratória. Impossibilidade [...] Luvas. Abatimento. Não cabimento. Ausência de ilegalidade em sua cobrança quando da realização do contrato. Inexistência de previsão que imponha sua devolução em caso de inadimplência [...] ¹⁹

Como se vê, a despeito de não haver uma jurisprudência dominante quanto à cobrança de luvas, os tribunais brasileiros tendem a fazer prevalecer a autonomia da vontade, afastando-a exclusivamente na hipótese prevista na lei.

7. O TRATAMENTO CONTÁBIL APLICÁVEL ÀS LUVAS

A partir de 2007, as normas contábeis previstas da Lei 6.404/1976 passaram por relevantes revisões, para fins de sua adequação às práticas internacionais de contabilidade (“International Accounting Standards”, divulgadas pela “International Accounting Standards Board”, órgão da IFRS Foundation).²⁰

As aludidas alterações normativas da Lei 6.404/1976 foram produzidas pela Lei 11.638/2007, pela Lei 11.941/2009, resultante da conversão da Medida Provisória 449/2008 e pela Lei 12.973/2014.

17. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. Relator Ministro Fernando Gonçalves. Recurso Especial 440.872/SC. Publicado no DJ de 17 mar. 2003.

18. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. Relator Ministro Fernando Gonçalves. Recurso Especial 440.872/SC. Publicado no DJ de 17 mar. 2003.

19. TJRJ. Décima Nona Câmara Cível. Relator Des. Valéria Dacheux. Apelação Cível 0403172-18.2016.8.19.0001. Julgado em 15 set. 2020.

20. Informações detalhadas podem ser encontradas em: <<https://www.ifrs.org>>. Acesso em: 5 nov. 2020.

O ano de 2008 foi profícuo no que diz respeito à adaptação do empresário brasileiro aos novos padrões contábeis, contando com densa e extensa regulação, a partir da edição dos denominados “Pronunciamentos Técnicos” pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, órgão criado pelo Conselho Federal de Contabilidade, por meio da Resolução CFC 1.055/2005, composto por representantes de diversas entidades de classe e de mercado, tendo por objetivo “o estudo, o preparo e a emissão de documentos técnicos sobre procedimentos de contabilidade [...] para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira [...] levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais”.²¹

Os “Pronunciamentos Técnicos” são submetidos à apreciação de órgãos reguladores, estatais e paraestatais, dentre os quais se destacam a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Conselho Federal de Contabilidade – CFC, o Banco Central do Brasil – BACEN e a Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, cujas respectivas aprovações atribuem efeito normativo e vinculam as entidades sujeitas ao alcance da regulação, conforme sua área de atuação.

Evidentemente, essa adaptação deu origem a uma série de dúvidas por parte dos contadores brasileiros, que vieram a ser, de tempos em tempos, expostas ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Deu-se início, nessa linha, à edição de “Orientações” pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. No que interessa ao tema deste artigo, vale mencionar a “Orientação OCPC 02”, de 30 de janeiro de 2009, que versou sobre “Esclarecimentos sobre as Demonstrações Contábeis de 2008”.

Nesse documento, devidamente aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários, por meio do Ofício-circular CVM/SNC/SEP 01/2009, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis firmou, no §37, que “compõem, normalmente, o grupo do Ativo Intangível, além do ágio por expectativa de rentabilidade futura, patentes, direitos de franquia, direitos autorais, marcas, luvas [...]”.

Explique-se: anteriormente, em 3 de outubro de 2008, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis havia aprovado Pronunciamento Técnico CPC 04, que dispôs sobre a identificação e mensuração do “Ativo Intangível”, à luz da “International Accounting Standard 38” (“IAS 38 – Intangible Assets”).²²

Nesse sentido, definiu-se que “ativos intangíveis” corresponderiam a “um ativo não monetário identificável sem substância física”.

Essas normas contábeis são aqui citadas em razão de sua repercussão no tratamento dado aos bens e direitos adquiridos pelo empresário, inclusive para fins de interpretação jurídica.

Com efeito, caso o bem ou direito adquirido pelo empresário não atenda à definição de ativo intangível, “o gasto incorrido na sua aquisição ou geração interna deve ser reconhecido como despesa”.

21. Informações detalhadas podem ser encontradas em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 5 nov. 2020.

22. Originalmente, o CPC 04 foi aprovado pela Deliberação CVM 553, de 12 de novembro de 2008. O referido CPC 04 foi revogado em sua primeira revisão, realizada em 05 de novembro de 2010, que veio a produzir o “CPC 04 (R1) – Ativo Intangível” (ratificado pela Deliberação CVM 644, de 2 de dezembro de 2010), o qual, por sua vez, foi objeto de diversas revisões posteriores, cabendo citar, como documento mais recente, a denominada “Revisão de Pronunciamentos Técnicos – n. 14”, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis em 1 de novembro de 2019 e aprovada pela Deliberação CVM 836, de 10 de dezembro de 2019.

Inversamente, caso o resultado da aquisição gere um bem pecuniariamente relevante, passível de futura negociação, embora sem possibilidade de corporificação, deve passar a ser classificado como "ativo intangível", categoria integrante do "ativo não circulante" do patrimônio do empresário, nos termos do art. 179, VI, da Lei 6.404/1976, que define como intangíveis "os direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da companhia ou exercidos com essa finalidade, inclusive o fundo de comércio adquirido".

Assim, o valor pago a título de luvas deve ser interpretado, sob a ótica contábil, como capital aplicado para aquisição de um direito intangível, que passa a integrar o patrimônio do empresário e classificado como elemento de seu "ativo não circulante". Não se trata de uma mera despesa.

Embora o mencionado art. 179, VI, da Lei 6.404/1976, inclua a aquisição do "fundo de comércio" como justificativa do reconhecimento de direito intangível, repare-se que, por outro lado, não exclui a compra de outros bens incorpóreos.

Esse regime contábil ratifica os raciocínios expostos ao longo deste artigo, referentes às perspectivas econômica e jurídica das luvas, confirmando sua coerência multidisciplinar.

8. CONCLUSÕES

Por todo o exposto, podem ser inferidas as seguintes conclusões:

- (i) a vocação da renovação compulsória consiste na proteção ao estabelecimento, distanciando-se dos sentidos econômico e jurídico da cobrança de luvas;
- (ii) portanto, a inclinação natural das luvas, no contexto da locação não residencial, é funcionar como contrapartida pela aquisição de outro interesse pecuniário, mais precisamente do ponto empresarial;
- (iii) o ponto empresarial pode vir a ganhar importância para a lucratividade do estabelecimento ou para sua própria subsistência, caso em que pode ser considerado um de seus elementos incorpóreos;
- (iv) porém, há hipóteses em que o local se mostra irrelevante, de tal maneira que não faz qualquer sentido lhe conferir valor econômico e, naturalmente, valor jurídico;
- (v) em absoluta coerência com os critérios adotados pelo Direito Comercial, a qualificação do ponto empresarial resulta de questão de fato, não havendo razões jurídicas para atrelá-la à titularidade da propriedade imobiliária ou mesmo ao direito de renovação compulsória previsto no art. 51, da Lei 8.245/1991;
- (vi) as questões de fato, definidoras dos contornos do ponto empresarial, serão determinantes para sua precificação e, pois, para a negociação e fixação do valor das luvas, segundo as bases praticadas em mercado;
- (vii) o sentido econômico do pagamento das luvas consiste na remuneração do titular do direito sobre imóvel, cuja localização e demais características o tornam atrativo ao mercado, de tal sorte a justificar o pagamento de um prêmio pelo interessado em sua ocupação para fim não residencial;
- (viii) assim, as luvas estão diretamente relacionadas com o direito de ocupação do imóvel, via contrato de locação não residencial, não se confundindo com o estabelecimento e não se conjugando com o negócio jurídico de cessão de estabelecimento, que possui contornos diversos (art. 1.142 a art. 1.148, do Código Civil);
- (ix) se o direito ao ponto empresarial é plenamente alienável, a critério do locatário, é evidente que advém de contrato de locação não residencial que satisfaça os requisitos do art. 51, da Lei 8.245/1991, além de conter cláusula de consentimento, pelo locador, da cessão da locação, nos termos do art. 13, da referida lei; e
- (x) o valor pago a título de luvas deve ser interpretado, sob a ótica contábil, como capital aplicado para aquisição de um direito intangível, que passa a integrar o patrimônio do empresário e classificado como elemento de seu "ativo não circulante". Esse regime contábil ratifica os raciocínios expostos ao longo deste artigo, referentes às perspectivas econômica e jurídica das luvas, confirmando sua coerência multidisciplinar.