

- A renovatória somente é possível nos casos de locação de imóveis destinada a atividades empresárias e civis regularmente constituídas, nos termos do art. 51 da Lei 8.245/91, sendo incabível nos casos de locação não residencial propostos por alegada sociedade de fato, consoante a disposição do art. 56 da Lei de Locações.

- Não preenchido o requisito do período de cinco anos da locação, exigido pelo art. 51, II, da Lei 8.245/91, não se mostra possível o pedido renovatório.

Recurso conhecido e não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.018609-7/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Ana Elisa Zuim de Almeida Pinheiro e outras - Apelada: AEC/MG - Associação dos Empregados no Comércio de Minas Gerais - Relatora: DES.ª MÁRCIA DE PAOLI BALBINO**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2010. - *Márcia De Paoli Balbino* - Relatora.

#### Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pela apelante, o Dr. Bernardo Ribeiro Câmara.

DES.ª MÁRCIA DE PAOLI BALBINO - Relatório.

Ana Elisa Zuim de Almeida Pinheiro, Eveline de Oliveira Piassi e Livia Morelo Amaral ajuizaram ação renovatória contra a Associação dos Empregados no Comércio de Minas Gerais - AEC/MG, em face do contrato de locação de sala comercial, firmado entre as partes. As autoras alegaram que a ré possui dois consultórios odontológicos para atendimento de seus associados e que, ao final de 2004, contrataram com a ré locação de um deles. Sustentaram que o contrato seria vantajoso para a ré, porque contaria com profissionais qualificados para atendimento de seus associados sem nada gastar e ainda recebendo locativos, e vantajoso para elas próprias, porque estabeleceriam no consultório da ré seu fundo de comércio, tornando-se referência no atendimento odontológico aos associados da ré. Aduziram que o consultório da ré não possuía instalações adequadas para atendimento especializado, fato que ensejou um investimento das autoras de mais de R\$ 50.000,00. Asseveraram que as partes firmaram o primeiro contrato em 1º.08.2005, denominado indevi-

#### **Locação não residencial - Ação renovatória - Sociedade de fato - Não cabimento - Prazo legal - Não cumprimento - Impossibilidade jurídica do pedido**

Ementa: Civil e processual civil. Apelação. Ação renovatória de contrato de locação. Propositura por sociedade de fato, não civil nem empresarial. Não cabimento. Prazo legal de cinco anos do art. 51, II, da Lei 8.245/91. Não cumprimento. Impossibilidade jurídica do pedido. Verificação. Extinção do processo. Necessidade. Manutenção da sentença. Recurso conhecido e não provido.

damente de contrato de comodato, rescindido após um ano, tendo sido ajustado, como pagamento de aluguel, o atendimento somente de associados da ré, com cobrança de honorários odontológicos inferiores aos praticados para com pacientes particulares. Afirmaram que o segundo contrato, denominado corretamente de locação, foi firmado em 1º.08.2006, com prazo até 1º.08.2010, perfazendo ambos os contratos o período de 5 anos. As autoras argumentaram que, embora tenham manifestado a pretensão de renovar o segundo contrato por mais 5 anos, a ré não pretende a renovação, porque intenciona transferir o imóvel locado para terceiros, aproveitando-se indevidamente do fundo de comércio criado pelas autoras, ou instalar no imóvel serviço de fisioterapia, conforme vem divulgando por meio de propaganda, sendo que nenhum dos casos implica retomada para uso próprio. Alegando o cumprimento de suas obrigações contratuais e a presença dos requisitos de lei, pediram a renovação do contrato pelo prazo de 5 anos (1º.08.2010 a 1º.08.2015). Juntaram documentos.

Ao receber a inicial, de imediato, o MM. Juiz prolatou a sentença (f. 310), extinguindo o processo sem resolução de mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do art. 267, I, do CPC, após concluir tratar a avença, não de locação não residencial de uso de sociedade empresarial ou civil prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, mas de locação não residencial referida no art. 56 do mesmo comando normativo, caso em que não é possível o pedido renovatório.

Constou do dispositivo da sentença (f. 310):

Em face do exposto, indefiro a inicial e extingo o feito sem resolução de mérito, assim nos termos do art. 267, I, c/c o 295, I, ambos do CPC.  
Custas, pela autora.

As autoras apelaram (f. 311/325), pretendendo a reforma da sentença, sob o argumento de que com a entrada em vigor do CC/2002 foi revogada a teoria dos atos de comércio, tendo evoluído o conceito de atividade lucrativa, razão pela qual entendem que o pedido renovatório pode ser formulado por grupo de pessoas físicas, reunido em sociedade em comum, que exerce atividade de cunho empresarial e com fins lucrativos. Sustentaram o preenchimento dos requisitos do art. 51 da Lei 8.245/91.

Como ainda não havia sido instaurada a relação processual, a ré não foi intimada para contrarrazoar.

É o relatório.

Juízo de admissibilidade.

Conheço do recurso de apelação das autoras/locatárias, porque tempestivo, próprio e por ter contado com preparo regular (f. 333).

Preliminar.

Não foram arguidas preliminares no presente recurso.

Mérito.

As autoras apelaram da sentença pela qual foi extinto o processo sem resolução de mérito, após o reconhecimento de que o pedido renovatório formulado na inicial se mostrava impossível perante o ordenamento jurídico vigente, por não se tratar de locação comercial destinada às sociedades comerciais/empresariais e civis com fins lucrativos.

As teses das recorrentes são: a) o pedido renovatório pode ser formulado por grupo de pessoas físicas, reunido em sociedade em comum, que exerce atividade de cunho empresarial e com fins lucrativos; b) o preenchimento dos requisitos do art. 51 da Lei 8.245/91.

Examinando com acuidade tudo o que dos autos consta, tenho que não assiste razão às apelantes. Vejamos.

Inicialmente, vale ressaltar a justificação da ação renovatória trazida pela doutrina, necessária ao bom entendimento da lide e desta decisão.

O locatário que, fundando ou mantendo um estabelecimento comercial ou industrial em imóvel alheio, torna conhecido o respectivo local, para ele atraindo vultuosa clientela, à custa de pertinaz propaganda e de porfiados esforços, contribui em larga escala para a valorização, para o aumento de seu valor locativo e do próprio valor venal. A propriedade comercial, abrangendo todo esse conjunto de elementos materiais e imateriais, que formam o chamado fundo de comércio, é protegida em numerosos países contra o enriquecimento exagerado do proprietário, pois sem essa proteção legal perderá o locatário, vítima de novas lutas extorsivas no fim de cada período contratual, ou de expulsão sumária, todo o fruto desse seu ingente trabalho e esforçadíssima cooperação. A preferência do arrendatário à renovação do contrato de locação de imóvel ocupado por estabelecimento de comércio ou de indústria é, pois, um direito que lhe deve ser reconhecido de modo expresso por amor aos princípios da mais elementar justiça (BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981, v. 1, p. 129).

O direito do locatário à renovação do contrato de aluguel está previsto no art. 51 da Lei 8.245/91:

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.

Para que o locatário faça jus à renovação do contrato de locação, além dos requisitos previstos no art. 51 da Lei 8.245/91, devem ser preenchidos os requisitos exigidos pelo art. 71 da Lei 8.245/91, que dispõe:

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

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Pois bem. Conquanto os motivos da extinção do processo pelo MM. Juiz sejam outros, ou seja, o de que as apelantes não se encaixam nas disposições da Lei do Inquilinato, para obtenção da renovação da locação, fundamento que enfrentarei adiante, tenho que a renovatória, no caso, realmente não tem lugar.

É que o contrato de locação objeto da presente lide é de apenas quatro anos, conforme documento de f. 135/138, em que ficou previsto, quanto ao prazo:

[...]

2º. Prazo de locação: O contrato tem prazo determinado de 4 anos de duração, a começar no dia 1º.08.2006 e a ter-

minar no dia 31.07.2010, quando será rescindido, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser renovado por igual período, em caso de mútuo consentimento das partes.

Como o art. 51, II, da Lei 8.245/91 prevê, como um dos requisitos para a concessão da renovatória de contrato de locação, o prazo mínimo de cinco anos do contrato a renovar, não se mostra pertinente o pedido inicial.

É certo que o prazo de cinco anos pode ser resultado da soma dos prazos ininterruptos dos contratos de locação.

Contudo, o contrato anterior, celebrado entre as partes em 1º.08.2005 (f. 129/131) e rescindido amigavelmente em 31.07.2006, sem qualquer ressalva (f. 133), é de comodato.

O contrato de empréstimo ou comodato é previsto no art. 579 do CC/2002:

Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Caio Mário da Silva Pereira define o comodato:

Comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis (Código Civil, art. 579), isto é, aquele contrato pelo qual uma pessoa entrega a outra, gratuitamente, coisa não fungível, para que a utilize e depois restitua. Daí lhe advém o nome de empréstimo de uso, com que, desde o Direito Romano, se distingue do mútuo, chamado de empréstimo de consumo [...].

Suas características são: a) contrato unilateral; b) gratuito; c) real; d) *intuitu personae* (*Instituições de direito civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. 3, p. 341).

Do contrato primevo firmado pelas partes constou (f. 129):

Contrato particular de comodato que entre si, na melhor forma de Direito, resolvem fazer, de um lado, doravante denominada de outorgante comodante, Associação dos Empregados no Comércio de Minas Gerais - AEC/MG [...], e, de outro lado, doravante denominadas de outorgadas comodatárias, Ana Elisa Zuim de Almeida Pinheiro [...], Eveline de Oliveira Piassi [...] e Lívia Morelo Amaral [...], todas brasileiras, solteiras, odontólogas, mediante as cláusulas e condições que reger-se-ão da forma aqui consignadas e livremente outorgadas.

1ª - Do objeto - Ambulatório Alvarenga Peixoto.

A outorgante comodante sendo legítima proprietária e possuidora do imóvel constituído por uma sala nº 101 d e 16,56 m<sup>2</sup> (metragem de 4,80 X 3,45 metros), localizada no Ambulatório Tácito Cassimiro da Rua Alvarenga Peixoto, 1.441, Bairro Santo Agostinho, nesta Capital, pelo presente instrumento cede a referida propriedade em comodato as outorgadas comodatárias, pelo prazo de 3 anos, iniciando-se em 05.08.2005 e com término previsto para 04.08.2008, data que deverão restituir o imóvel totalmente livre e desocupado, independentemente de qualquer aviso, protesto ou interpelação.

Na presente ação, não foi alegado vício de consentimento na formação do contrato de comodato.

No caso, o empréstimo se deu com o intuito de atendimento odontológico, pelas apelantes, não só dos associados da ré, como também de clientes particulares (f. 130). O só fato de as apelantes terem cobrado honorários dos associados da ré inferiores aos que cobravam de clientes particulares antes do primeiro contrato não descaracteriza o comodato, porque foi opção delas a aceitação de tabela de preço da ré, a princípio, conforme autonomia da vontade, fato nem sequer questionado na inicial como vício de vontade, coação ou ilicitude qualquer.

Então, a diferença de preço que alegam as apelantes, entre o que cobravam antes do primeiro contrato e após tal contratação de comodato, não implica ganho para a ré, muito menos caracteriza pagamento de locativo tal diferença de preço de serviço.

Também o possível gasto pelas apelantes, com as adaptações feitas no imóvel para atendimento dos associados da ré e do contrato de comodato firmado com esta, não implicaram locação, mas mera realização de melhorias que atenderam a só conveniência das recorrentes, visando intento de maior ganho com superior volume de clientes, como da experiência comum.

Certo é que as apelantes, inicialmente, se instalaram no imóvel de propriedade da ré por comodato, não refutado quando de seu aperfeiçoamento nem quando de sua rescisão.

Por conseguinte, se a locação que se seguiu, após a rescisão do contrato de comodato (f. 135/138), foi de apenas quatro anos, ela não enseja renovação, conforme art. 51, II, da Lei 8.245/91 supratranscrito.

Sobre o tema, leciona a doutrina:

Das locações não residenciais, as primeiras que merecem a preocupação do legislador foram destinadas ao comércio, não cabendo à Lei do Inquilinato defini-los.

Como se depreende do texto legal, o exercício da atividade comercial, desde que atendidas certas condições, confere ao locatário o direito à renovação do contrato, por igual prazo, o que constitui o mais poderoso instrumento de proteção ao fundo de comércio.

Estas condições, essenciais e cumulativas, estão relacionadas nos incisos I, II e III do art. 51.

[...]

A segunda condição é que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos.

Percebe-se, facilmente, que a lei absorveu a construção pretoriana ampliativa, que já admitia a soma dos prazos de contratos escritos, inferiores a cinco anos, para efeito de ajustamento da ação renovatória, tese que tinha, inclusive, o apoio do Pretório Excelso (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A nova Lei do Inquilinato comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 183).

Nesse sentido:

1) De conformidade com o art. 51 da Lei 8.245/91, ao locatário assiste o direito à renovação da locação comercial,

desde que se trate de contrato escrito, firmado por tempo determinado, com vigência de cinco anos, e exploração da mesma atividade comercial por, no mínimo, três anos ininterruptos (AC 1.0145.07.415.573-3/001 - 14ª Câmara Cível/TJMG - Relatora: Des.ª Evangelina Castilho Duarte - j. em 23.10.2008 - DJ de 13.01.2009).

2) Apelação cível. Ação renovatória. Locação comercial. Pressupostos. Comprovação necessária. Ausência. Carência de ação. Extinção do feito. - O não atendimento às condições essenciais e cumulativas, previstas no art. 51 da Lei 8.245/91, inviabiliza ao locatário a obtenção da renovação da locação de imóvel não residencial. Além do atendimento das condições do art. 51, compete ao locatário, na peça de ingresso da ação renovatória, comprovar o cumprimento de todos os requisitos impostos pelo art. 71, incisos I a VII, da Lei nº 8.245/91, sendo certo que a ausência de um só deles constitui óbice intransponível à renovação compulsória do contrato de locação (AC 1.0319.06.026.251-0/003 - 17ª Câmara Cível/TJMG - Relator: Des. Luciano Pinto - j. em 18.12.2008 - DJ de 06.03.2009).

3) O locador de imóvel comercial tem direito à renovação contratual desde que preenchidos, entre outros, os requisitos contidos no art. 51, inciso I, da Lei nº 8.245/91 quanto à existência de contrato escrito por prazo determinado (REsp 331007/RN - 6ª Turma/STJ - Relator: Min. Vicente Leal - j. em 07.02.2002 - DJ de 04.03.2002).

Ademais, não há se falar em fundo de comércio se não há contrato de locação de ao menos cinco anos renovável, sendo certo que, no caso, o prazo anual do contrato de comodato não pode ser somado ao prazo do contrato de locação para obtenção do quinquênio legalmente exigido para a renovação.

Então, o processo era mesmo de ser extinto por carência de ação, por ausência de requisito exigido pelo art. 51, II, da Lei 8.245/91, supratranscrito, tal como leciona a doutrina:

O art. 51 menciona os requisitos materiais que ensejam o direito de renovação do contrato da locação não residencial com destinação comercial e, por extensão do § 4º, industrial e da sociedade civil com fim lucrativo. Note-se que tais requisitos atuam no plano material, mas constituem verdadeiras condições específicas da ação de renovação, que é, procedimentalmente, tratada nos arts. 71 a 75.

[...]

A Lei 8.245/91, agora, além de exigir os cinco anos de locação para o renovamento, expressamente menciona a possibilidade de somar os prazos ininterruptos dos contratos escritos para que se alcance o quinquênio.

[...]

A petição inicial da ação renovatória deverá atender ao disposto no art. 282 do Código de Processo, que são os requisitos genéricos de todas as petições iniciais (as quais devem estar instruídas com os documentos necessários à propositura da ação - art. 283 da Lei Processual Civil).

Além de atender aos requisitos genéricos do art. 282, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com documentos para:

a) comprovação do atendimento ao disposto no art. 51,

incisos I (contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado), inciso II (o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos seja de cinco anos) e inciso III (o locatário esteja na exploração do mesmo ramo de comércio pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos) [...] (SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à nova Lei do Inquilinato*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992, p. 230-231 e 372).

Lado outro, diante do entendimento esposado pelo MM. Juiz na sentença, de que o contrato teve como objeto locação não residencial e não comercial, não atingido pela possibilidade legal de renovação, as apelantes, pretendendo derruir a conclusão sentencial, ora alegam constituir sociedade em comum, ora alegam constituir sociedade de fato, com fins lucrativos.

Todavia, se há sociedade real entre as autoras, ora apelantes, esta somente pode ser considerada como sociedade simples, porque elas não atendem aos requisitos de sociedade empresarial, nos termos do art. 982 do CC/2002.

Art. 982. Salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade própria de empresário sujeito a registro (art. 967); e, simples, as demais.

Parágrafo único. Independentemente de seu objeto, considera-se empresária a sociedade por ações; e, simples, a cooperativa.

Sobre o tema, leciona Marcelo Fortes Barbosa Filho, na obra *Código Civil comentado* (Coordenação do Ministro César Peluso, Barueri: Manole, 2007, p. 823-824):

As sociedades são classificadas em duas categorias diversas: as sociedades empresárias e as sociedades simples ou não empresárias. Tal classificação apresenta enorme interesse prático, já que condiciona a incidência de numerosas normas especiais, destinada apenas a uma das categorias enfocadas. O objeto social continua sendo o elemento de fundamental importância para a definição da natureza de uma sociedade, questionando-se, quando feita sua análise, a empresariedade, e não mais a comercialidade. A empresariedade é muito mais ampla do que a comercialidade, o critério vigente na legislação renovada pelo novo Código Civil. A comercialidade era identificada diante da inclusão no objeto social e do exercício de atos de compra, revenda e locação de coisas móveis, operações de câmbio ou bancárias, industriais, de mediação, tráfico marítimo e aéreo ou atos a estes conexos. Adotado o novo critério legal, há que persistir um exercício contínuo de atos encadeados e voltados para a produção e circulação de bens destinados ao mercado, a fim de que a empresariedade esteja presente e possa ser identificada. As sociedades cujo objeto seja a prestação de serviços não vinculados ao exercício de uma profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, bem como aquelas em que o exercício da profissão constitua elemento de empresa, devem ser sempre consideradas empresárias, em contraste com o que ocorria na vigência da legislação revogada.

[...]

A natureza empresária ou não empresária da sociedade depende, primordialmente, do objeto escolhido por seus sócios e, mais, do conteúdo da atividade efetivamente desenvolvida, considerada esta como um encadeamento de negócios jurídicos instrumentais dirigidos a um escopo determinado. [...] As sociedades não empresárias são identificadas por exclusão. Toda sociedade que não se qualifica como empresária é considerada simples.

[...]

As sociedades, para assumirem a posição de empresários coletivos, precisam ostentar a personalidade jurídica, tendo o legislador, para elas, estabelecido uma tipicidade estrita, vinculando a validade de sua constituição à obediência de um dos modelos já regrados no texto legal, concebidos especialmente para seu funcionamento. Tornou-se imperiosa, assim, a utilização de um dos tipos disciplinados entre os arts. 1.039 e 1.092, podendo as sociedades empresárias assumir a forma de sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples, sociedade limitada, sociedade anônima ou sociedade em comandita por ações.

As autoras não compõem sociedade empresarial, porque não há registro na Junta Comercial de constituição de suposta empresa por elas formada, como exigem os arts. 967 e 985 do CC/2002:

Art. 967. É obrigatória a inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, antes do início de sua atividade.

[...]

Art. 985. A sociedade adquire personalidade jurídica com a inscrição, no registro próprio e na forma da lei, dos seus atos constitutivos (arts. 45 e 1.150).

As autoras/apelantes também não compõem sociedade empresarial irregular, porque nem sequer há contrato social, mesmo não registrado, entre elas.

Sobre o tema, continua a lecionar Marcelo Fortes Barbosa Filho, ob. cit., p. 825:

Nem toda sociedade ostenta personalidade jurídica, decorrendo a formação de uma pessoa jurídica de uma opção das partes contratantes, dos sócios. Celebrado o contrato de sociedade, para que se concretize a aquisição da personalidade jurídica, esteja inserido o objeto social no âmbito empresarial ou não-empresarial, torna-se imprescindível o preenchimento simultâneo de dois requisitos formais. O contrato, antes de tudo, precisa ser reduzido a um instrumento escrito, particular ou público, contendo todos os elementos básicos e próprios à constituição de uma sociedade, tal como especificados pelo art. 997. Feita a redução à linguagem escrita, o instrumento, em seguida, deverá ser submetido a registro, em se tratando de sociedade empresária, no órgão competente do Registro Público de Empresas Mercantis, isto é, perante a Junta Comercial do local da sede escolhida, ou, em se tratando de sociedade simples, perante o Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica dotado de atribuição territorial, observada a legislação extravagante regente da prestação de tais serviços públicos. A existência de pessoa jurídica, portanto, decorre da efetivação de um ato de registro, mantida a regra antes constante do art. 18 do antigo Código Civil.

Se as autoras/apelantes compõem sociedade empresarial de fato, elas não podem invocar isso perante terceiros, no caso, o locador/apelado, mas somente entre si, porque a sociedade de fato não contrai nem obtém direito perante terceiros, mas somente entre os supostos sócios. Quem pode demandar não é tal suposta sociedade empresarial de fato, por falta de personalidade jurídica própria como empresária; os demandados por terceiros são os supostos sócios.

Logo, a presente ação foi proposta por três profissionais liberais que exercem a profissão de odontólogas, que não constituíram sociedade formal nem informalmente, e poderiam compor sociedade simples ou empresarial. Contudo, elas não constituíram nem uma nem outra.

As autoras, ora apelantes, são pessoas físicas, e elas celebraram contrato de locação de imóvel não residencial e não comercial/empresarial ou civil com fins lucrativos e, por força do art. 56 da Lei 8.245/91, não tendo direito à renovação da locação:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

No caso, não há se falar em ofensa ao direito de isonomia se não se trata de pessoas com direitos iguais, a rigor, como ditado em norma infraconstitucional recepcionada, sem nenhuma dúvida, pela Constituição Federal.

Nesse sentido:

O princípio da igualdade consagrado pela Constituição opera em dois planos distintos. De uma parte, frente ao legislador ou o próprio executivo, na edição, respectivamente, de leis, atos normativos e medidas provisórias, impedindo que possam criar tratamentos abusivamente diferenciados a pessoas que se encontram em situações idênticas. Em outro plano, na obrigatoriedade ao intérprete, basicamente, a autoridade pública, de aplicar a lei e atos normativos de maneira igualitária, sem estabelecimento de diferenciações em razão do sexo, religião, convicções filosóficas ou políticas, raça, classe social.

A desigualdade na lei se produz quando a norma distingue de forma não razoável ou arbitrária um tratamento específico a pessoas diversas. Para que as diferenciações normativas possam ser consideradas não discriminatórias, torna-se indispensável que exista uma justificativa objetiva e razoável, de acordo com critérios e juízos valorativos genericamente aceitos, cuja exigência deve aplicar-se em relação à finalidade e efeitos da medida considerada, deve estar presente, por isso, uma razoável relação de proporcionalidade entre os meios empregados e a finalidade perseguida, sempre em conformidade com os direitos e garantias constitucionalmente protegidos.

Assim, os tratamentos normativos diferenciados são compatíveis com a Constituição Federal quando verificada a existência de uma finalidade razoavelmente proporcional ao fim visado.

[...]

Sobre o princípio da igualdade, indispensável recordarmos a lição de San Tiago Dantas: Quanto mais progredem e se organizam as coletividades, maior é o grau de diferenciação a que atinge seu sistema legislativo. A lei raramente colhe no mesmo comando todos os indivíduos, quase sempre atende a diferenças de sexo, de profissão, de atividade, de situação econômica, de posição jurídica, de direito anterior; raramente regula do mesmo modo a situação de todos os bens, quase sempre se distingue conforme a natureza, a utilidade, a raridade, a intensidade de valia que ofereceu a todos; raramente qualifica de um modo único as múltiplas ocorrências de um mesmo fato, quase sempre os distingue conforme as circunstâncias em que se produzem, ou conforme a repercussão que têm no interesse geral. Todas essas situações, inspiradas no agrupamento natural e racional dos indivíduos e dos fatos, são essenciais ao processo legislativo, e não ferem o princípio da igualdade. Servem, porém, para indicar a necessidade de uma construção teórica, que permita distinguir as leis arbitrárias das leis conforme o direito, e eleve até esta alta triagem a tarefa do órgão do Poder Judiciário.

[...]

É esta a direção interpretativa do princípio da igualdade na doutrina e na jurisprudência do STF (MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 24. ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 37-38).

A renovação de contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais e civis com fins lucrativos foi regulada desde o Decreto 24.150/1934, mais conhecido como Lei de Luvas, tendo sido revogado pela atual Lei 8.245/91, posterior à Constituição Federal de 1988, e desde sua origem teve como foco a proteção da sociedade empresária comercial.

Sobre o tema, leciona Alfredo Buzaid, na obra *Da ação renovatória* (2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981, p. 129 e 135):

O locatário que, fundando ou mantendo um estabelecimento comercial ou industrial em imóvel alheio, torna conhecido o respectivo local, para ele atraindo vultosa clientela, à custa de pertinaz propaganda e de porfiados esforços, contribui em larga escala para a sua valorização, para o aumento de seu valor locativo e do próprio valor venal. A propriedade comercial, abrangendo todo esse conjunto de elementos materiais e imateriais, que foram o chamado fundo de comércio, é protegida em numerosos países contra o enriquecimento exagerado do proprietário, pois sem essa proteção legal perderia o locatário, vítima de novas luvas extorsivas no fim de cada período contratual, ou de expulsão sumária, todo o fruto desse seu ingente trabalho e esforçadíssima cooperação. A preferência do arrendatário à renovação do contrato de locação de imóvel ocupado por estabelecimento de comércio ou indústria é, pois, um direito que lhe deve ser reconhecido de modo expresso por amor aos princípios da mais elementar justiça.

[...]

A legislação sobre renovação de locação tem, no Brasil, caráter permanente; não é legislação de emergência nem de

exceção. Incorporada ao sistema nacional, faz parte integrante do direito comum, material e processual.

Nesse sentido:

Ementa. Lei de Inquilinato. Sua constitucionalidade. Ação renovatória de locação. Pedido de retomada para uso próprio. A sinceridade deve ser presumida. Cabimento do recurso pelo dissídio jurisprudencial (RE 16385/SP - 1ª Turma/STF - Relator: Min. José Linhares - j. em 16.04.1951 - DJ de 25.05.1951).

Como a locação de imóvel não residencial por pessoa física não está abrangida no limite imposto pela legislação pertinente à renovatória, visto que não há fundo de comércio a ser preservado nem sociedade empresária, nem ainda contrato com no mínimo cinco anos, não havendo se falar em violação ao princípio da isonomia, nem em inconstitucionalidade.

Assim sendo, as razões recursais apresentadas pelas autoras não merecem ser acolhidas, devendo prevalecer a sentença recorrida no seu todo.

Dispositivo.

Isso posto, nego provimento à apelação.

Custas recursais, pelas apelantes.

DES. LUCAS PEREIRA - De acordo.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.