

BREVE COMENTÁRIO ACERCA DA ALTERAÇÃO SOFRIDA NA LEI DO INQUILINATO

Veronica Lagassi¹

RESUMO

A Lei nº 8245/91 também conhecida como a Lei do Inquilinato foi derogada pela Lei nº 12.112/09. Essa lei, que existe há praticamente 20 anos no ordenamento jurídico pátrio, regula as locações residenciais e empresariais em nosso país. É nela que encontramos os remédios jurisdicionais para a proteção ao estabelecimento empresarial que corresponde a um dos temas centrais deste trabalho, já que o cerne será o de analisar as mudanças trazidas com o advento da Lei nº 12.112/91.

Palavras-chave: Sociedade Empresária. Estabelecimento Empresarial. Lei do Inquilinato.

¹ Mestre em Direito (UGF). Especialista em Direito Empresarial (UCAM) e Docência do Ensino Superior (ESA). Professora do Curso de Direito, Membro do Núcleo Docente Estruturante e Advogada da área Trabalhista do Núcleo de Prática Jurídica da Universidade do Grande Rio (UNIGRANRIO). Contato: veronica@lagassi.com.br

BRIEF COMMENT ABOUT THE CHANGE IN THE “TENANCY LAW”

(8.245/91)

Veronica Lagassi

ABSTRACT

The law nº 8.245/91, also known as the “Tenancy Law” was repealed by the law nº 12.112/09. This law, which existed for almost 20 years in Brazilian legal system, regulates residential and business locations in our country. This is where we find the judicial remedies to protect the business establishment, which is a central theme of this work, since the focus will be to analyze the changes brought about by the enactment of the law nº 12.112/09.

Keywords: Entrepreneur Society. Business Establishment. Tenancy Act.

BREVE COMENTÁRIO ACERCA DA ALTERAÇÃO SOFRIDA NA LEI DO INQUILINATO

Veronica Lagassi

1. INTRODUÇÃO

No dia 09 de dezembro de 2009, a Lei nº 8.245/91 também conhecida por nós como Lei do Inquilinato foi derogada pela Lei nº 12.112. Essa lei que vigora há praticamente vinte anos no ordenamento jurídico pátrio regula as locações residenciais e empresariais em nosso país. É nela que encontramos inclusive o remédio jurisdicional para proteção ao estabelecimento empresarial.

Por estabelecimento empresarial podemos definir o conjunto de bens que o empresário reúne para exercer a sua atividade. Há também quem o defina, dentre os quais Fábio Coelho Ulhôa, como sendo “um conjunto de meios materiais e imateriais, pelos quais o comerciante explora determinada espécie de comércio”.

Com base nas definições acima transcritas, podemos constatar que o estabelecimento empresarial é composto por bens corpóreos e incorpóreos, nesse último caso, por exemplo, por seu nome fantasia ou pela marca do produto que mercancia ou ainda, em virtude de seu ponto.

Em verdade, há uma discussão doutrinária no que tange a natureza jurídica do estabelecimento empresarial na qual existem duas correntes de entendimento. A primeira que defende que o estabelecimento empresarial seria uma universalidade de direito e que após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 encontrou respaldo legal no art. 1142. E a segunda que defende que o estabelecimento empresarial tem por natureza jurídica a de uma universalidade de fato, visto que apesar de estar legitimada no Código Civil de 2002 não há discriminação dos bens a serem reunidos pelo empresário. O que significa dizer, que não há exata descrição de quais serão os bens que o

empresário deverá reunir para o exercício de sua atividade empresarial. É justamente por isso que a doutrina majoritária entende tratar-se de uma “universalidade de fato”. Pois, na verdade não há como o legislador pré-determinar o que o empresário irá utilizar para exploração de determinada atividade, vez que essa decisão é bastante pessoal e será dela que dependerá boa parte do sucesso ou insucesso de seu negócio. Deste modo, um mesmo ramo de atividade a ser explorado por empresários distintos não reunirá necessariamente as mesmas ferramentas e materiais. Será essa reunião de ferramentas e materiais específicos feita pelo empresário que irá gerar um “sobrevvalor” ao estabelecimento empresarial que alguns doutrinadores denominam de aviamento. É justamente por força desta natureza jurídica que depende do esforço e habilidade do empresário para unir materiais necessários ao desempenho de sua atividade que garantirá ao estabelecimento empresarial uma proteção legal.

É desta forma que o ponto empresarial apesar de elemento imaterial que compõe o estabelecimento merece bastante atenção e, portanto, uma proteção diferenciada conforme veremos a seguir.

Assim, caso o empresário individual ou sociedade empresária se sintam prejudicados com o pagamento de um aluguel majorado, eles terão por meio da Lei do Inquilinato a possibilidade de propor Ação revisional (art. 68 e ss) com o fim de obter uma redução no tocante ao valor do aluguel cobrado. Também gozará desse mesmo direito, o locador que se sinta prejudicado com o recebimento de um aluguel que acredite defasado.

Além da supracitada ação, a referida lei ainda prevê a ação que entendemos ser o “carro chefe” quando o assunto é proteção ao estabelecimento empresarial, que é a Ação Renovatória.

Isso porque, preenchendo o empresário os requisitos do artigo 51, da Lei nº 8.245/91, ele obterá a renovação compulsória de seu contrato de locação, ressalvados apenas os casos previstos no art. 52, da referida lei. Desta forma, em verdade, o que temos é a ponderação de dois princípios

erigidos constitucionalmente, a saber: princípio da função social da empresa e princípio da função social da propriedade.

A ponderação desses dois princípios é conseqüência, na realidade, da ponderação entre dois interesses que são o de proteção ao direito de propriedade e o da preservação da empresa em razão de sua função social. Função social essa, que é conseqüência da evolução histórica do direito à propriedade, conforme já havíamos anteriormente defendido em Dissertação de Mestrado.²

Nesse aspecto, vale lembrar que a propriedade é um direito reconhecido internacionalmente por meio do que dispõe a Declaração Universal³ de 10 de dezembro de 1948, da Organização das Nações Unidas que em seu art. XVII assegura que “todo homem tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros”, bem como também garante que “ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade”.

Como conseqüência lógica, no âmbito internacional, o direito à propriedade desde 1948 está elencado no mesmo patamar de outros direitos considerados por diversas nações como fundamentais, são eles: direito à vida, liberdade, dignidade da pessoa humana, etc.

Foi com idêntico sentido e valor que no Brasil o direito à propriedade surgiu como direito fundamental previsto na Constituição Federal de 1988 ao lado de outros direitos, todos elencados no caput do art. 5º da referida Carta Magna.

Mais adiante, ainda no supracitado artigo constitucional, o inciso XXII, garante o direito à propriedade a fim de que no inciso seguinte determine que toda propriedade deva atender a sua função social.

Tamanha a sua importância para o legislador constituinte que ele achou por bem reiterar essa determinação em outro dispositivo constitucional

² LAGASSI, Verônica. Limitação do Crédito Trabalhista na Lei de Falência e Recuperação. Dissertação de Mestrado em Direito defendida em 09.03.2010, na Universidade Gama Filho – Candelária, Rio de Janeiro.

³ Resolução 217-A (III), da Assembléia da ONU.

que trata justamente da ordem econômica, conforme podemos constatar no que dispõe o art. 170, inciso III, da CRFB/88.

Ao lermos com atenção os artigos supracitados, podemos facilmente concluir que à época da elaboração da Constituição de 1988 o legislador constituinte tinha por objetivo o de promover a justiça social, mas para isso ele sabia que havia a necessidade de criar ferramentas no bojo da própria constituição como forma de se alcançar o objetivo suscitado. Uma dessas ferramentas criadas pelo legislador constituinte foi, sem dúvida, a de se atrelar o direito de propriedade ao atendimento de uma função social. É, portanto, o direito de propriedade que abarca em seu conteúdo o princípio da função social, nas palavras de Marcelo José Ladeira Mauad⁴.

Tal afirmação Mauad faz baseado na teoria de Léon Duguit sobre propriedade-função, por meio da qual ele explica que a propriedade deveria ser vista como a função social inerente ao detentor da riqueza e não como uma faculdade desse titular. Por conseguinte, deveria a ordem jurídica assegurar aos indivíduos o poder de usar e gozar de um bem para que possa proporcionar benefícios a toda coletividade. Será esse interesse geral, ou seja, de benefício da coletividade que irá legitimar, inclusive, a exploração econômica da sociedade.

É sob essa ótica, por exemplo, que podemos legitimar um contrato de locação, uma vez que ao alugar seu imóvel o proprietário não só faz circular a riqueza ao receber o aluguel como também, propicia o direito de moradia para aqueles que ainda não possuam imóvel próprio.

Diferentemente não é a lógica aplicada quando utilizamos o termo “função social da empresa”. Termo que surgiu mediante a interpretação sistemática dos artigos constitucionais: 5º, caput e incisos XII e XXIII, bem como do art. 170, inciso III.

Pois, conforme ensina Mauad:

⁴ MAUAD, Marcelo José Ladeira. Os Direitos dos Trabalhadores na Lei de Recuperação e de Falência de Empresas. São Paulo: Ltr, 2007, p. 79.

a empresa, como sabido, está inserida no conceito moderno de propriedade, uma vez que reúne os fatores capital e trabalho, este considerado como os bens materiais e imateriais necessários à elaboração dos produtos e serviços. À primeira vista, evidencia-se a preocupação com os chamados bens de produção, mas uma exegese aprofundada do art. 170, da Lei magna, leva a considerar que tanto faz falar em função social da propriedade dos meios de produção, como de função social da empresa, como de função social do poder econômico.⁵

Assim, a Lei nº 8.245/91 ao mesmo tempo em que garante ao empresário a possibilidade de renovação compulsória de seu contrato de locação, também possibilita ao proprietário, ora locador, alguns meios de resistir a esse intento.

É importante observar que tanto o rol de condições impostas para a propositura da ação renovatória pelo locatário empresário quanto o de possibilidades de defesa do locador proprietário é taxativo. Implicando, portanto, na inexistência de admissão pelo Poder Judiciário de outras possibilidades diversas das que já estão previstas nessa lei.

Nesse aspecto entendemos por bem frisar, a previsão contida no art. 52, parágrafo 2º, da Lei do Inquilinato, pelo fato de o mesmo trazer em seu bojo duas informações de suma importância.

A primeira informação, que é implícita, se faz no sentido de ser cabível o ajuizamento de ação renovatória para estabelecimento empresarial ainda que localizado em shopping center.

Essa informação é de suma importância porque existe uma discussão por parte da doutrina a respeito da natureza jurídica do contrato de

⁵ MAUAD, Marcelo José Ladeira. Os Direitos dos Trabalhadores na Lei de Recuperação e de Falência de Empresas. São Paulo: Ltr, 2007, p. 96.

locação não residencial em shopping Center. Isso porque para alguns doutrinadores, como Orlando Gomes, esse contrato seria um contrato atípico misto; Já para Rubens Requião, ele corresponderia à uma coligação de contratos, entre os quais o de locação. E finalmente, para a grande maioria Fábio Ulhôa Coelho, Caio Mário, Modesto Carvalhosa, entre outros, a natureza dessa relação seria locatícia, mas imbuída de peculiaridades.

O fato é que, caso se entenda diverso do que prega a maioria da doutrina o empresário de shopping center estaria desprotegido no que tange à possibilidade de utilização da ação renovatória. O que não acontece já que a Lei do Inquilinato torna-se, inclusive, mais benéfica ao lojista deste tipo de empreendimento ao excepcionar a impossibilidade de resistência legal do locador na ação renovatória sob o fundamento de que o imóvel seria por ele utilizado ou por algum ente de sua família.

É justamente esse dado que entendemos ser a segunda informação trazida na Lei nº 8.245/91 de suma importância. Assim, por força do que dispõe o § 2º, do art. 52, da supracitada lei, o locador não pode se esquivar a renovar o contrato de locação de imóvel situado em shopping center mediante a justificativa de que o imóvel será utilizado por ele, seu cônjuge, ascendente ou descendente. Logo, descabe esse tipo de defesa por parte do locador por interpretação do supracitado dispositivo legal.

Desta forma, como regra geral, terá direito a propor ação renovatória o empresário ou sociedade empresária que tiver contrato de locação escrito, por prazo determinado, cuja duração seja de, no mínimo, 5 anos, dos quais 3 anos ele deve ter atuado na mesma atividade.

Essa lei faculta ainda que a utilização deste remédio legal de proteção ao estabelecimento também possa ser utilizado por indústrias e sociedades civis, por previsão expressa no art. 51, parágrafo 4º.

Convém observar, que para alcançar o somatório de 5 anos necessário para a propositura da ação renovatória a Lei nº 8245/91 permite que o empresário some diversos contratos de locação que pactuou com o locador referente ao mesmo imóvel. Outro cuidado que o locatário de um

imóvel empresarial deve ter é o de estar em dia com os encargos provenientes de seu contrato de locação. Isso porque é comum acontecer do proponente de uma ação renovatória ter seu pedido de renovação compulsória indeferido, em virtude de estar inadimplente em relação à taxa de incêndio ou ao seguro previsto no contrato de locação. Mas, apesar disso, a ação renovatória é o mais importante instrumento que o empresário pode se valer no que tange a proteção de seu estabelecimento empresarial. E será sem sombra de dúvidas esse remédio jurisdicional que mais irá sofrer com a alteração feita pela Lei nº 12.112/09, conforme veremos mais adiante.

2. AS ALTERAÇÕES NA LEI DO INQUILINATO TRAZIDAS PELA LEI N° 12.112/09

Podemos afirmar que a alteração sofrida na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/91 trouxe pontos positivos e negativos. Entre os pontos positivos que a alteração da referida lei trouxe está à esperança, de muitos locadores, de que as ações de despejos se tornem mais céleres em virtude da previsão da possibilidade de deferimento de antecipação de tutela, bem como a possibilidade de rescisão unilateral do contrato de locação por parte do locatário, mediante o pagamento de multa contratual proporcional ao tempo que restasse para o término de seu contrato. Entretanto, é importante observar que a possibilidade de deferimento da antecipação de tutela somente será possível nos casos dos contratos de locação com fiança, já que nos demais casos a lei não prevê.

Diante disso, o que deveríamos apontar como pontos positivos trazidos pela Lei nº 12.112/09 ou ainda, como sendo inovações na Lei de Locação não existem “de fato”. Uma vez que a inovação pretendida por parte do legislador há muito tempo já estava consolidada pela via de nossos tribunais. Assim, o legislador pátrio ao fazer as alterações na Lei nº 8.245/91 por meio da Lei nº 12.112/09 apenas atuou como um normatizador do que já

estava há muito tempo consolidado pelas decisões reiteradas de nossos tribunais.

Isso porque, já tínhamos consolidado na jurisprudência, por exemplo, que o pagamento da multa convencionada no contrato de locação para devolução antecipada do imóvel deveria ser proporcional ao tempo que faltasse para o término do contrato e não a sua totalidade, conforme comprova o julgado da 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que teve por Relator o Desembargador João Carlos Guimarães:

Ementa: Contrato de locação. Devolução antecipada do imóvel. Cláusula Penal. Multa. Pagamento de três meses de aluguel. Contrato de 30 meses, cumpridos 19 meses. Cláusula abusiva. A multa penal deve ser proporcional ao tempo que faltar para o término do contrato. Possibilidade. Precedentes dos E. STJ e TJ/RJ. Honorários. Redução. Recurso conhecido e parcialmente provido.⁶

Por outro lado, a alteração trouxe por ponto negativo a possibilidade de o locador se recusar a renovar uma locação não residencial sob o fundamento de ter recebido melhor proposta. Essa inovação trazida à Lei nº 8.245/91 pela Lei nº 12.112/09 representa um retrocesso aos remédios jurídicos já anteriormente existentes para a proteção do estabelecimento empresarial. Isso porque, antes mesmo da alteração a Lei do Inquilinato já se vedava a possibilidade de o locador retomar o imóvel locado para explorar a mesma atividade empresarial explorada por seu inquilino.

Nesse sentido, a Lei do Inquilinato só excepcionava e ainda excepciona o caso específico do locador que já aluga o seu imóvel com um fundo de comércio pré-existente e de sua exploração.

⁶ Apelação nº 0007933-88.2003.8.19.0042 (2007.001.18038). Data do Julgamento: 19.09.2007. Data da publicação em DO: 30.01.2008. disponível no site: tjtj.jus.br, retirado em: 10.04.2011.

Todavia, o que fora sempre vedado para o locador deixou de ser para o terceiro interessado que ao ver o sucesso daquele inquilino empresário pode optar por exercer a mesma atividade desse último, retirando-lhe inclusive seu ponto mediante oferecimento de melhor proposta ao locador daquele empresário. Hipótese em que o empresário/locatário lesado terá apenas por direito o de indenização. Direito esse, que acreditamos bastante prejudicado já que é muito difícil comensurar o valor exato que a perda do ponto representa para esse empresário no tocante ao exercício de sua atividade.

Assim, as inovações trazidas pela supracitada Lei tendem a ir de encontro aos ditames da Ordem Econômica Nacional e em especial ao que prima a justiça social prevista explicitamente na Constituição Federal Brasileira, em seu art. 170.

É nesse sentido, inclusive, o entendimento de Eros Roberto Grau, ex-Ministro do Supremo Tribunal Federal, mais alta corte de nosso país. Para Eros:

qualquer prática econômica incompatível com a valorização do trabalho humano e com a livre iniciativa, ou que conflite com a existência digna de todos, conforme os ditames da justiça social, será adversa à ordem constitucional. Será, pois, institucionalmente inconstitucional.⁷

Logo, não atuou bem o legislador ao propiciar que o ponto às duras penas obtido pelo empresário ou sociedade empresária pudesse ser objeto de cotação por especuladores, o que pode afetar em última análise até mesmo o desenvolvimento de atividades propostas por um micro-empendedor individual, pela microempresa e a empresa de pequeno porte, em se tratando de serem esses últimos os proprietários do ponto – o que também prejudicaria

⁷ GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 13ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2008. Pags.195 e 196.

a disposição constitucional de tratamento diferenciado às esses tipos societários.

Talvez como saída para esse tipo de situação, alguns operários do direito aconselhem seus clientes, ora locatários de imóveis não residenciais, à concordarem num primeiro momento com a majoração de seu aluguel de modo a cobrir a oferta feita por terceiro interessado para então, posteriormente fazer uso da ação revisional de modo a reduzir o valor da locação.

No entanto, essa saída não nos parece a melhor. Pelo fato de o locatário incorrer no risco de vir a ser condenado por má-fé e quiçá perder a garantia da indenização legalmente prevista.

O fato é que somente saberemos qual será a melhor solução aplicável ao caso quando o problema alcançar as portas do Judiciário.

Além disso, também entendemos que o legislador deixou de tratar de questões de extremo cunho prático relacionadas ao estabelecimento empresarial que conseqüentemente evitariam o deságue de algumas ações no Judiciário.

Por exemplo, poderia ser objeto de uma regulação mais isonômica em prol do empresário os artigos da Lei nº 8.245/91 que tratam da locação em shopping centers os quais permaneceram inalterados, continuando o logista refém de seus locadores.

Assim como, ele igualmente perdeu a oportunidade de dirimir a questão taxativa da não incidência da Lei nº 8.245/91 nos imóveis que tem por locadora à administração pública.

Isso porque, permaneceu inalterado o artigo 1º, parágrafo único, da Lei de Locação.

Nesse cerne da questão, nosso parecer é bastante isolado, pois defendemos que a determinação do artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 não deveria ser taxativa, sendo necessária a existência de exceção a qual se consubstanciaria na hipótese daquele bem público não estar afetado.

Nesse sentido, a jurisprudência termina por proteger de forma exacerbada os entes da administração pública e vem se consolidando no

sentido de que a afetação é intrínseca ao bem público, conforme demonstra o julgado do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO – INEXISTÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL – USO DE BEM DE EMPRESA PÚBLICA: REGIME JURÍDICO DE DIREITO ADMINISTRATIVO. 1. Inexistência omissão no acórdão recorrido, se busca a parte em embargos de declaração inovar seus argumentos. 2. Os bens de empresa pública afetados à sua finalidade não podem ser utilizados senão dentro das regras de Direito Público. 3. Bens da INFRAERO na área das atividades aeroportuárias não seguem as regras de locação (precedentes desta Corte). 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido.⁸

Existem ainda julgados desconsideram a natureza privada do contrato de locação, além de utilizar o entendimento de afetação implícita para fundamentar a decisão. Senão vejamos:

ADMINISTRATIVO - EMPRESA PUBLICA E EMPRESA PRIVADA COMO CONTRATANTES - AJUSTE TENDO POR OBJETO BEM IMÓVEL DA UNIÃO FEDERAL - NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO - RETOMADA DO USO - CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ARTS. 37 E 173, PAR. 1. - LEI 8.666/93 (ARTS. 1. E 54) - DEC. LEI 200/67. 1. A EMPRESA PÚBLICA, DE FINALIDADE E CARACTERÍSTICAS PRÓPRIAS, CUJOS BENS SÃO CONSIDERADOS PÚBLICOS, SUJEITA-SE AOS

⁸ RESP 200200460374. RESP - RECURSO ESPECIAL – 447867. Relatora: Eliana Calmon. STJ. 2ª Turma. 28.10.2003.

PRINCIPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, QUE SÃO APLICÁVEIS PARA AS SUAS ATIVIDADES FINIS, BEM APARTADAS DO DIREITO PRIVADO. A RIGOR, A SUA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA CONSISTE NO DEVER DO ESTADO, COM REGIME JURÍDICO-ADMINISTRATIVO, COM REGRAS PRÓPRIAS E PREVALECENTEMENTE DE DIREITO PÚBLICO. OS CONTRATOS QUE CELEBRA TEM POR PRESSUPOSTO LÓGICO O EXERCÍCIO DE FUNÇÃO PÚBLICA. SOME-SE QUE A EMPRESA PÚBLICA ESTÁ INSCRITA NO CAPÍTULO APROPRIADO A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ART. 37, CONSTITUIÇÃO FEDERAL). 2. A REMUNERAÇÃO PELO USO DE BEM PÚBLICO NÃO CONFIGURA ALUGUEL E O DISCIPLINAMENTO DO AJUSTE, FIRMADO ENTRE EMPRESA PÚBLICA E A PARTICULAR, NÃO SUBMETENDO AS NORMAS DITADAS A LOCAÇÃO COMUM, MAS SOB OS ALBORES DO DIREITO PÚBLICO. FORÇANDO, CASO ADMITIDA A LOCAÇÃO, MESMO ASSIM, NÃO ESCAPARIA DOS PRECEITOS DE DIREITO PÚBLICO (ARTS. 1. E 54), LEI 8.666/93). 3. NA ALCATIFA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO, EXTINTO O PRAZO E JUSTAPOSTOS O SEU OBJETO E ESPECIFICAÇÕES, MOSTRA-SE INCENSURÁVEL O VERGASTADO ACORDÃO. 4. RECURSO IMPROVIDO.

Por patrimônio afetado entende-se todo aquele que tem utilidade direta da Administração Pública. Ou seja, está sendo por ela utilizado no exercício da atividade pública.

E, muito embora tenhamos demonstrado não ser a posição predominante no Superior Tribunal de Justiça, o certo é que em se tratando de

um bem público sem utilidade pública não deveria o Legislador e quiçá o julgador privilegiar seu locador somente por ele se tratar de um ente da Administração Pública.

O que significa dizer que no momento em que a Administração Pública, seja ela direta ou indireta, aluga seu bem para a um particular mediante o recebimento de aluguel, ela automaticamente se equipara à esse no que tange aos direitos e obrigações. Logo, a Lei do Inquilinato deveria ser aplicável nesses casos.

No entanto, irracionalmente a natureza privada do contrato de locação no tocante à administração pública somente é reconhecida em nossos tribunais quando ela é locatária, conforme demonstra o seguinte julgado:

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS EM FACE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. NÃO INCIDÊNCIA DO DECRETO N.º 20.910/32. AÇÃO EXTINTA SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. CITAÇÃO VÁLIDA. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. 1. O Decreto 20.910/32 regula relações jurídicas tipicamente de Direito Público e, portanto, não deve reger as relações jurídicas de direito privado, nas quais a Administração atua sem as prerrogativas que lhe são inerentes. 2. O negócio jurídico ora sob exame – locação de imóvel – é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição. 3. A citação válida interrompe o prazo prescricional, ainda que promovida em processo

posteriormente extinto sem julgamento do mérito, salvo se o fundamento legal da extinção for o previsto no art. 267, incisos II e III, do Código de Processo Civil. 4. Aplicando-se à espécie as regras de direito privado, interrompida a prescrição, o curso desta volta a correr por inteiro – 05 (cinco) anos –, a partir do último ato do processo que a interrompeu, a teor do disposto no art. 173 c.c. o art. 178, § 10, inciso IV, do Código Civil e não pela metade – 2 anos e meio – na forma prevista no Decreto n.º 20.910/32. 5. Recurso especial conhecido e provido.⁹

Ora, o que nos parece ilógico é o fato de um mesmo regramento possuir dois entendimentos dependendo de quem seja o locador do imóvel quando, na realidade, o que se almeja com a locação de um imóvel é a obtenção de um rendimento quer seja seu locador a administração pública ou o particular. Ademais, a Constituição Federal Brasileira declara expressamente em seu artigo 1º, caput, que nosso ordenamento jurídico constitui-se num “Estado Democrático de Direito”.

Logo, nos parece em última análise inconstitucional pretender estender à qualidade de “afetado” à todo e qualquer patrimônio da administração pública, independentemente de estar ou não nessa situação, para ao final servir de fundamento à desconsideração da natureza privada do contrato de locação.

Deste modo, o legislador pátrio perdeu uma grande oportunidade de regulamentar essa questão de forma mais isonômica, de modo a não deixar de prestigiar o incentivo ao exercício da atividade empresarial, mas sem deixar de proteger os bens da administração pública quando realmente estivessem afetados.

⁹ RESP 200401148189. RESP - RECURSO ESPECIAL – 685717. Relatora: Laurita Vaz. STJ. 5ª Turma. DJE 01.03.2010.

Essa sem dúvida alguma poderia ter sido a grande inovação que a Lei n.º 12.112/09 deixou de trazer.

Mas, ao contrário disso, preferiu o legislador pátrio apenas consolidar o que já possuíamos consolidado por meio do entendimento de nossos tribunais.

3. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COELHO, Fábio Ulhôa. Manual de Direito Comercial. 10ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2010

FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu Figueiredo. *Lições de Direito Econômico*. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 13ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2008.

MAUAD, Marcelo José Ladeira. *Os Direitos dos Trabalhadores na Lei de Recuperação e de Falência de Empresas*. São Paulo: Ltr, 2007, p. 79.

SOUZA, Fernando Cesar Ferreira de. *Ação de Despejo*. 2ª Edição. Curitiba: Juruá, 2005.