

A AÇÃO RENOVATÓRIA EM FACE DA NOVA LEI DO INQUILINATO

Geraldo Gonçalves da Costa*

A Lei no. 6.649, de 16 de maio de 1979 (atual Lei do Inquilinato), manteve em vigor o Decreto no. 24.150, de 20 de abril de 1934 (Lei de Luvas), que "regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais".

Diz o § 2o. do art. 1o. do Diploma Legal editado em 1979, *in verbis*: "As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto no. 24.150, de 20 de abril de 1934". Entendemos estar mal redigido ou tecnicamente incorreto o texto do dispositivo legal citado, uma vez que não são todas as locações comerciais ou industriais que devem ser reguladas pela Lei de Luvas, mas tão somente aquelas que preencherem os requisitos exigidos pelo Decreto no. 24.150. Tanto assim é que o § 3o. do art. 1o. da Lei no. 6.649, logo a seguir dispõe que "Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto no. 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei". Então, só caberá a ação renovatória, se o contrato de locação contiver os pressupostos mencionados pelo Decreto no. 24.150. Do contrário, não será comportável a ação, aplicando-se à locação, mesmo sendo comercial ou industrial as normas da referida Lei no. 6.649 e, no caso de sua omissão, deverá a locação subordinar-se, segundo achamos, ao *direito comum* (civil e processual civil), naquilo que for cabível, por força do que dispõe o art. 47, da Lei do Inquilinato, cujo dispositivo prescreve: "No que for omissa esta lei, aplica-se o direito comum".

De outra parte, não obstante a nova lei tenha silenciado a respeito, continuam ainda em vigor os artigos 12 e 13, da Lei n. 6.014, de 27 de dezembro de 1973, que adaptou ao Código de Processo Civil de 1973 várias leis especiais e, entre elas a Lei de Luvas. O artigo 12 da Lei citada estabelece que "O procedimento nas ações fundadas no Decreto no. 24.150, de 20 de abril de 1934 é ordinário, aplicando-se as normas do Código de Processo Civil". Também permanece em vigência o art. 13 da Lei no. 6.014, que modificara substancialmente a redação do art. 3o. e da alínea e do art. 8o. do Decreto no. 24.150. O Poder Executivo, através de suplemento do "Diário Oficial da União", editado no dia 8 de abril de 1974, fez publicar o novo texto do Decreto no. 24.150, com as seguintes alterações: com a nova reda-

* Advogado e Professor de Direito Processual Civil na UCG.

ção do art. 3º é da alínea e do art. 8º dada pelo art. 13 da Lei n. 6.014/73 e com a supressão dos arts. 6º e 7º e seu parágrafo único, 9º, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todo do Decreto n. 24.150. A republicação fizera a seguinte observação, quanto aos dispositivos suprimidos. “Revogados pelo art. 12 da Lei n. 6.014, de 27 de dezembro de 1973”. Segundo DIVANIR JOSÉ DA COSTA, “não tem cabimento o que fez o Executivo no tocante a tais revogações, “suprimindo” de uma Lei Federal artigos não revogados expressa e diretamente. O que fez o Executivo — diz o jurista citado —, foi trabalho de “interpretação”, e até difícil, complexa e polêmica, que só ao Judiciário compete, com os subsídios da doutrina” (*In Os Novos Regimes da Locação de Imóveis, Sugestões Literárias*, 2a. ed., 1980, págs. 217/218). Em verdade, o que fizera o art. 12 da Lei n. 6.014, foi somente instituir para a ação renovatória o *procedimento ordinário, estabelecido no CPC* e não cuidou tal dispositivo de revogar expressamente nenhum artigo da Lei de Luvas. Obviamente, se algum artigo da Lei especial for incompatível com as normas do *procedimento ordinário* regulado pelo Diploma Processual Civil, estará ele tacitamente revogado, sem que precisasse a Lei dizer, em face da regra contida no § 1º do art. 2º da Lei de Introdução ao Código Civil, que dispõe: “A lei posterior revoga a anterior quanto expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.”

Antes, o Decreto-Lei no. 4, de 7 de fevereiro de 1966, que regulava a ação de despejo de prédios não-residenciais e que fora agora revogado pela atual Lei do Inquilinato dispunha em seu art. 2o., que “Na hipótese de não ser proposta a ação renovatória de locações regidas pelo Decreto no. 24.150, de 20 de abril de 1934, no prazo legal, as condições de renovação bem como a fixação e a revisão do aluguel se subordinarão ao Código Civil, ressalvado ao locador o direito de retomada do imóvel”. De igual modo preconizava a SÚMULA 375, do STF: “Não renovada a locação regida pelo Decreto 24.150/34, aplica-se o direito comum e não a legislação especial do inquilinato”. A vigente Lei do Inquilinato, como já fora demonstrado, declara no § 3o. de seu art. 1o., que “Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei”, ficando claramente revogada a SÚMULA mencionada. De nossa parte, entendemos ainda que as locações fora da égide da Lei de Luvas, ou seja, aquelas que não preencherem os requisitos necessários ou que mesmo satisfazendo tais requisitos a ação renovatória não houver sido intentada, a elas, devem ser aplicadas não só as normas da Lei especial do Inquilinato, mas igualmente as normas que forem pertinentes, do Código Civil, no caso em que ocorrer omissão da Lei específica. Por aí vê-se que não sendo proposta a ação renovatória no prazo legal, ou então não sendo ela cabível, poderá o locador de imóveis *comerciais* ou *industriais* exercer o seu direito de retomada uma vez findo o prazo contratual, com base no art. 1.194, do Código Civil ou então através da “denúncia vazia”, se a locação houver se prorrogado por prazo indeterminado, nos termos do que dispõe o art. 1.209, do mesmo Código, porquanto muito embora a nova Lei haja extinguido a denúncia imotivada, o fez tão somente para as locações residenciais, deixando livres as locações não-residenciais.

Quanto ao Decreto no. 24.150, particularmente, que se acha em vigor por força da Lei no. 6.649, com as modificações nele introduzidas pela Lei no. 6.014/73, impõe-se uma análise mais detida de alguns aspectos gerais do Decreto em questão, conhecido como "Lei de Luvas", tendo em vista o seu caráter especialíssimo e até certo ponto complexo, com um enfoque específico sobre a *ação renovatória* e seu respectivo procedimento.

Diz o jurista pernambucano PINTO FERREIRA, que o Decreto no. 24.150 "foi editado com o objetivo de bloquear a exploração do proprietário, que aumentava extorsivamente os aluguéis, sujeitando-os antes ao critério do poder público e das normas legais". E acrescenta o mesmo autor, citando o humanista espanhol Ortega y Gasset, que "a ironia é a arte de pensar o que não se diz e de dizer o que não se pensa. A chamada Lei de Luvas tem uma designação irônica. Deveria ser chamada Lei "anti-Luvas" (*In A Legislação do Inquilinato e do Arrendamento Rural Comentada*, Ed. Rio, 1978, pág. 189).

Tal observação crítica tem a sua razão de ser, uma vez ser sabido que a palavra "luvas" tem sentido mercantil de vantagem, compensação, garantia de um negócio determinado. No campo locatício as luvas evoluíram para uma forma especial de proteção ao chamado "ponto comercial" ou "ponto de negócio". O termo "luvas", existente no direito de locação originou-se do fato de que o pretendente ou locatário sempre tinha que pagar ao proprietário, além do aluguel convencionado, mais uma certa importância em dinheiro para ter a preferência da locação e cuja quantia recebia a denominação de luvas, daí surgindo o nome popular da lei: "Lei de Luvas", quando na verdade nem Lei é, mas um Decreto.

Acontece, que o objeto da Lei questionada é a proteção do fundo de comércio dos locatários comerciantes ou industriais, os quais, por explorarem determinado ramo de negócio, com os riscos que lhe são próprios criam um "fundo de comércio", sua freguesia e o correspondente interesse da valorização de tais bens. "Seria assim imoral que o locador se beneficiasse exclusivamente desse lucro, dessa valorização para a qual não participou, sem valorizar o ponto comercial, o ponto em que é exercida a atividade comercial ou industrial, valorização essa empreendida pelo locatário, pelo seu labor, tino mercantil e capacidade de trabalho" (PINTO FERREIRA, obra citada, p. 190).

O Decreto 24.150 não conceitua o que seja *fundo de comércio*. Segundo OSWALDO OPITZ, "O conceito de fundo de comércio no Direito Francês se confunde com o de estabelecimento comercial, daí o defini-lo "Alberto Cohen" nos seguintes termos: '*Une universalité mobilière principalement d'éléments incorporels, accessoirement d'éléments corporels et servant à l'exercice d'une profession commerciale sans caractère public*'. Economicamente — diz o autor ora citado — a noção de fundo de comércio se confunde com a de empresa, porque compreende todos os fatores da produção ligados entre si por um forte vínculo destinado a produzir lucros" (Lei de Luvas, Borsóí, RJ, 1966, p. 290).

Para CAPITANT, *fundo de comércio* é o "Conjunto de direitos e bens mobiliários (clientela, freguesia, direito de arrendamento, nome comercial, insígnia, pa-

tentes de invenção, marcas de fábrica, mercadorias etc.), pertencentes ao comerciante, que lhe permitem a realização de suas operações comerciais" (PINTO FERREIRA, obra citada, p. 190).

O contrato de locação para ser submetido ao regime da Lei de Luvas deve conter os seguintes requisitos indispensáveis: a) existência de contrato de locação feito por escrito e pelo prazo mínimo de 5 anos (art. 2o., letras a e b, do Dec. 24.150), admitida a soma dos prazos de contratos parciais (desde que escritos) e ininterruptos, sendo estes firmados pelo mesmo locatário; b) instalação no imóvel locado de fundo de comércio ou indústria pelo inquilino, em cuja exploração se encontre pelo prazo "mínimo e ininterrupto de 3 anos" e no mesmo ramo de negócio (arg. 2o., letra c, do Decreto), excluídos a União, os Estados-membros, os Municípios e suas respectivas autarquias, como partes no contrato locatício; e c) exercício do direito à renovação judicial compulsória do contrato dentro do interregno de um (1) ano, no máximo, e até seis (6) meses, no mínimo, antes da finalização do prazo do contrato a ser renovado (art. 4o. do Decreto), sob pena de *decadência* (e não de prescrição) do direito.

Indagam-se, comumente, que direitos teria o locador contra o locatário, em se tratando de locação sujeita à Lei de Luvas. Não obstante vise a Lei precipuamente proteger o fundo de comércio do locatário comerciante ou industrial, também ela assegura ao locador alguns direitos. Nos termos do art. 26, do Decreto no. 24.150, o locador poderá propor a *retomada* do imóvel mediante reconvenção, nos próprios autos da ação renovatória (estando ela proposta) ou através de "ação direta negatória" de renovação, desde que intentada dentro do mesmo prazo para o ingresso em juízo da ação renovatória, cujo procedimento para esse tipo de ação será o mesmo previsto para a renovatória (art. 26, do Decreto no. 24.150). Ainda poderá o locador propor contra o locatário *ação de despejo* ou *retomada*, nos seguintes casos: a) se não preencher o locatário os pressupostos legais para a renovação (art. 8o., letra a, do Decreto); b) se houver melhor proposta de terceiro para a locação do imóvel (art. 8o., letra c, da Lei de Luvas); c) para realização no imóvel de obra que importe em sua radical transformação, por determinação da autoridade pública (art. 8o., letra d, do Decreto). Neste caso, a SÚMULA 374 do STF, diz: "Na retomada para construção mais útil, não é necessário que a obra tenha sido ordenada pela autoridade pública". É permitida, ainda, de acordo com a doutrina, a retomada para reconstrução licenciada, que venha dar ao prédio maior capacidade de utilização e lhe aumente o valor (conforme ALFREDO BUZUID, *in* Da Ação Renovatória, SP, Saraiva, 1958, nos. 193/196 e DIVANIR JOSÉ DA COSTA, *in* "Os Quatro Regimes da Locação de Imóveis, SP, 1976, p. 38, *apud* PINTO FERREIRA, obra citada, págs. 192 e 193); d) para uso próprio do locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente (art. 8o., letra e, do Decreto no. 24.150); e) se o prédio for alienado, não contendo o contrato cláusula específica que obrigue o adquirente a respeitar a locação, devidamente inscrita no registro imobiliário (art. 14, da Lei no. 6.649/79 e art. 1.197, do Cód. Civil); e f) se o locatário infringir obrigação legal ou contratual (art. 52, II, c/c artigo 19, da Lei no. 6.649).

E quanto aos *direitos do locatário*, sob a égide da Lei de Luvas, temos, entre outros, os seguintes: a) direito à renovação compulsória do contrato, uma vez satisfeitos os pressupostos legais do art. 2o. do Decreto no. 24.150/34 e mais a prova inequívoca do *exato cumprimento* do contrato em curso, pelo inquilino (art. 5o., letra *b*, do Decreto no. 24.150), juntamente com as demais exigências constantes do art. 5o., letras *c* e *g*, do mesmo Diploma legal; b) cessão da locação desde que com o *consentimento escrito* do locador (art. 10, da Lei no. 6.649), para a garantia dos mesmos direitos aos cessionários e sucessores (art. 3o., do Decreto no. 24.150, em sua nova redação dada pelo art. 13 da Lei no. 6.014/73); c) necessidade de notificação prévia para a constituição do locatário, em mora, quanto ao pagamento dos impostos e taxas e contribuições, quando estiverem a seu cargo (§ 5o. do art. 3o., do Dec. 24.150, introduzido pelo art. 13 da Lei no. 6.014) e d) indenização, nos casos enumerados nos arts. 20 e 21, da Lei de Luvas.

Questão que tem provocado ao longo do tempo controvérsias e divergências, especialmente na jurisprudência nacional, é a que se refere à *purgação da mora*, nas locações subordinadas à Lei de Luvas. O Supremo Tribunal Federal, através da SÚMULA 123, pontificou: “Sendo a locação regida pelo Decreto 24.150/34, o locatário não tem direito à purgação da mora, prevista na Lei no. 1300/50”. Várias decisões isoladas, de outros tribunais pátrios, vinham ora adotando a Súmula da Suprema Corte, ora acompanhando posições contrárias a ela. Contudo, achamos que a Súmula em apreço teve sua justificativa em face da exigência que faz a Lei de Luvas do exato cumprimento do contrato por parte do locatário. Agora, após a vigência da Lei no. 6.649, não paira mais qualquer dúvida sobre a matéria, porquanto no art. 36, da Lei do Inquilinato, está assegurada a faculdade de o locatário efetuar, no prazo da contestação, o pagamento do aluguel e encargos devidos “para evitar a rescisão da locação”. E no § 4o., do mesmo artigo está dito expressamente, que “o disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto 24.150/34”, ficando, assim, clara a revogação da Súmula 123, do STF.

DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Para o exercício de seu direito à renovação judicial ou compulsória do contrato de locação, o locatário tem como instrumento que o Estado coloca ao seu dispor a *Ação Renovatória* ou a *Ação de Renovação de Contrato de Locação*, que, como vimos, deve ser proposta dentro do prazo mínimo de seis (6) meses e máximo de um (1) ano, antes do término do contrato, prazo esse *decadencial de direito* e, como tal, sem interrupção. Desse modo, a ação deve ser intentada rigorosamente dentro do prazo mínimo estabelecido na Lei de Luvas. De acordo com o art. 263, do Código de Processo Civil, a nosso ver aplicável à espécie, “considera-se proposta a ação, tanto que a petição inicial seja despachada pelo juiz, ou simplesmente distribuída onde houver mais de uma vara. A propositura da ação, todavia, só produz, quanto ao réu, os efeitos mencionados no art. 219 depois que for validamente citado”. Assim, despachada que seja a petição inicial ou distribuída esta nas comarcas onde houver mais de uma vara, se tais atos forem praticados dentro dos prazos má-

ximo e mínimo para a propositura da ação, não ocorrerá, segundo achamos, a decadência do direito do locatário. Não há que se falar, aqui, na necessidade de citação do réu dentro do prazo, à vista da norma clara que exsurge do art. 263 do Diploma Processual Civil vigente, ora em exame.

Discorrendo sobre a matéria, mostra o Professor ALFREDO BUZOID a tendência liberal contida em decisões do STF e do 2o. TA-Civil de São Paulo, datadas do período de 1974/1977, sob o argumento de que "Não há, pois, decadência se a petição foi apresentada dentro do prazo legal, ainda que distribuída e despachada depois dele. Destarte, ajuizada a renovatória, não corre o prazo de decadência, enquanto há retardamento do despacho ou de sua execução, por fato ou omissão não imputável ao interessado. O ajuizamento da ação renovatória dentro do prazo do art. 4o. do Decreto no. 24.150 impede a decadência, sendo irrelevante à data da citação" (*In Da Ação Renovatória*, Ed. Saraiva, São Paulo, 1981, 2a. ed., ps. 529/529v). Já para o Professor HÉLIO TORNAGHI, se o autor exercer o seu direito "indo a juízo, não há mais falar em decadência; ninguém decai de um direito que está exercido; a rigor, não é sequer o despacho ordenador da citação que faz cessar a possibilidade da decadência; é a atividade do autor" (*In Comentários ao Código de Processo Civil*, RT, v. 2, p. 163, *apud* Alfredo Buzaid, obra citada).

Com o mais alto respeito e a máxima *venia* dos entendimentos esposados, surge-nos dúvida sobre se seria bastante a apresentação da petição inicial ou o simples ajuizamento da ação, para evitar a decadência do direito à renovação. Achamos seja necessária a *distribuição* regular e válida ou então o *despacho preliminar* dado pelo juiz, se for o caso, porquanto trata-se o despacho de ato de conteúdo decisório, pelo qual verifica-se o deferimento ou o indeferimento da petição inicial. Se deferida, será ordenada a citação do réu. Mas, no caso, se for a petição inicial indeferida, ocorrerá a extinção do processo sem julgamento do mérito (CPC, art. 267, I), cabendo indagar, então, se tal acontecer, se o autor poderá ou não intentar de novo a ação, se possível, porquanto caracteriza-se a decadência pela não interrupção e não suspensão do prazo. Ora, exercitado o direito pelo autor, com o ajuizamento da ação, vindo a petição a ser indeferida, sem julgamento do mérito, estaria suspenso ou interrompido o prazo, possibilitando a volta do autor a juízo? Parece-nos, que tratando-se, como se trata, no caso, de prazo decadencial e de direito material, estaria ele extinto pelo transcurso do tempo. Porisso, acreditamos que não basta o simples exercício do direito pelo autor, indo a juízo, mas se faz necessária não só a distribuição regular e válida, como também, sendo a hipótese, a ocorrência do *despacho liminar* do juiz, de deferimento da petição inicial, ou seja, de conteúdo positivo, mandando citar o réu.

A *legitimação ativa* para propor ação renovatória é do locatário do prédio comercial ou industrial, cujo contrato preencha os requisitos exigidos pela Lei de Luvas, bem como de seus cessionários e sucessores. A *legitimidade passiva*, na relação jurídica processual será sempre do locador de imóvel comercial ou industrial.

O PROCEDIMENTO da ação renovatória está regulado pelo Código de Processo Civil (é ordinário), aplicando-se, entretanto, normas também especiais da Lei de Luvas. O art. 5o., do Decreto no. 24.150 estabelece, p. ex., *requisitos específicos*

para a petição inicial da ação renovatória, ao prescrever que “o locatário formulará a petição inicial, requerendo a citação do proprietário, para responder à ação, devendo essa petição ser instruída na seguinte conformidade: a) prova do preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 2o.; b) prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso; c) prova de quitação com os impostos, taxas e emolumentos, cujo pagamento lhe caiba e possam afetar o imóvel objeto da locação; d) indicação clara e precisa, no seu texto, ou em papel ou documento à parte, das condições oferecidas para a locação; e) indicação do fiador, quando o houver ou se for pessoa física, referir o nome por inteiro, estado civil, nacionalidade e profissão e de pessoa jurídica declarar a sua natureza e domicílio e a prova da regularidade de sua existência; em ambos os casos, deverá ser também, desde logo, comprovada a idoneidade do fiador oferecido; f) prova por documento autêntico e de valor legal de que o fiador ou fiadores indicados aceitam, solidariamente, os encargos da fiança, e têm qualidade legal para esta aceitação; g) prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário”.

Outro requisito importante da petição inicial da ação renovatória é o *valor da causa*. A matéria ainda não é tão pacífica, especialmente, na jurisprudência nacional. A posição mais consentânea, a nosso ver, foi a escolhida pelo STF., em v. acórdão proferido no RE no. 70.367, de que foi Relator o ex-Ministro Bilac Pinto, ao preconizar que “o valor da causa deve corresponder ao valor total do contrato renovando” (Rev. Trim. de Jurisprudência, vol. 58, p. 358 — *apud* Alfredo Buzaid, obra citada, 2a. ed.).

O prazo para a aceitação da proposta ou para contestar o pedido por parte do locador (réu na ação) era de 5 dias, de acordo com o art. 6o., da Lei de Luvas. Atualmente, em face do disposto no art. 12, da Lei no. 6.014/73, tal prazo fora ampliado, passando para 15 dias que é o prazo comum do procedimento ordinário, de conformidade com o que estabelece o art. 297, do CPC. Dentro desse prazo, cabe ao réu aceitar a proposta feita pelo locatário (autor da ação), ou, caso contrário, contestar o pedido. Se o locador concordar com a proposta feita, o juiz homologará o acordo, por sentença (art. 28, da Lei de Luvas), devendo o ato respectivo, bem como as condições da renovação do contrato ser registrados no Cartório de Títulos e Documentos da comarca, o que se fará via de mandado expedido contra o Oficial titular do Ofício de Justiça (art. 19, da Lei de Luvas). Se o contrato renovado contiver cláusula de vigência no caso de alienação do imóvel, deverá ele ser registrado também no Cartório Imobiliário (art. 19, § 2o., da Lei de Luvas). Exaurido o prazo de 15 dias previsto para a resposta e na hipótese de o locador não aceitar a proposta feita pelo inquilino e nem apresentar contestação, o juiz julgará antecipadamente a lide e declarará renovado o contrato, nas condições oferecidas pelo autor da ação (art. 7o. da Lei de Luvas, c/c o art. 330, II, do CPC), devendo ser, de forma idêntica, efetuado o registro da sentença.

Assunto polêmico, diz respeito em saber se correm ou não os prazos, nas ações renovatórias, durante o período de *férias forenses*. O art. 35, da Lei de Luvas, diz, *in verbis*: “os processos de que tratam a presente Lei podem ser instaurados e não se suspendem durante as férias”.

A Lei no. 6.014/73, em seu art. 12, ao mandar aplicar à ação renovatória o “procedimento ordinário” regulado pelo Código de Processo Civil nada dispusera quanto ao transcurso dos prazos, no período de férias forenses, especialmente sobre o prazo para a resposta do réu. Pelo art. 40 do Código de Processo Civil de 1939, foi delegada competência às Leis de Organização Judiciária dos Estados para elencarem, em seus textos, as causas que deviam ter andamento normal durante as férias forenses, norma esta que não foi repetida no Diploma Processual Civil vigente. Aí, surgiram as dúvidas, na prática forense, sobre se p. ex., o prazo para contestar a ação renovatória deve ou não fluir durante o período de férias forenses. O Excelso SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, em recente acórdão, datado do dia 29.10.81, proferido no RE no. 94.304-8, de São Paulo, dirimindo as dúvidas, assim pontificou taxativamente: “*Ação renovatória de locação comercial. Continua em vigor o artigo 35 do Decreto 24.150/34*”, concluindo o v. aresto: “*continua em vigor o artigo 35 do Decreto 24.150, devendo ser observado por força do inciso III do artigo 174 do atual Código de Processo Civil...*”. Foi Relator o Exmo. Sr. Ministro MOREIRA ALVES.

Havendo contestação atempada, o juiz, após observadas as providências preliminares (arts. 323 e seguintes, do CPC), não sendo caso de julgamento antecipado da lide, proferirá o saneamento do processo (CPC, artigo 331) e decidirá sobre a realização de perícia, nomeando perito e facultando às partes oportunidade para a indicação dos respectivos assistentes técnicos e designará a audiência de instrução e julgamento, deferindo as provas a serem nelas produzidas.

A Lei de Luvas, em seu art. 13 diz ser sempre necessário o arbitramento de aluguel, disciplinando como deve ser este realizado. Não obstante, achamos que tal arbitramento poderá ser feito via de perícia e de acordo com as normas pertinentes à perícia, constantes do Código de Processo Civil.

Finalmente, sendo negada a renovação do contrato, o juiz, na sentença, fixará ao inquilino um prazo não excedente de 6 meses para a desocupação do imóvel (art. 25, da Lei de Luvas). Se for, por outro lado, julgado procedente o pedido, o juiz consignará na sentença as cláusulas que deverão vigorar no contrato renovado, comunicando a decisão, via de mandado, ao Oficial do Cartório de Títulos e Documentos, para registro, promovendo, assim, a execução da sentença. Havendo cláusula de vigência, no caso de alienação do imóvel, deverá o registro se dar também no Cartório de Imóveis, para valer *erga omnes*, por se tratar de uma verdadeira constituição de “*ônus real*”.

Das decisões proferidas na ação renovatória são cabíveis os *recursos ordinários* previstos no Código de Processo Civil, à vista do que dispõe o art. 12 da Lei no. 6.014/73.

E quanto ao *recurso extraordinário*, incide a ação renovatória no veto do art. 325, letra *f*, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, só tendo cabimento o recurso extremo nos casos de “ofensa à Constituição, manifesta divergência com a Súmula do Supremo Tribunal Federal, ou *relevância da questão federal*”.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. BUZOID, Alfredo. *Da ação renovatória*. 2a. ed. São Paulo, Ed. Saraiva, 1981.
2. OPITZ, Oswaldo. *Lei de Luvas*. Rio de Janeiro, Ed. Borsói, 1966.
3. FERREIRA, Luiz Pinto. *A legislação do inquilinato e do arrendamento rural comentada*. Rio de Janeiro, Ed. Rio, 1978.
4. COSTA, Divanir José da. *Os novos regimes da locação de Imóveis*. 2a. ed. Sugestões Literárias, 1980.