

AXIS VERTENTES

Ano VII · Edição IX
DEZEMBRO / 2022



imagem de priscilla-40-prez-unsplash

A Fome de Fraternidade

Imóveis de entidades eclesíásticas -
gestão de contratos de locação comercial

Vida consagrada:
transformar para preservar

Editorial

Olá! Nesta edição, somos convidados(as) a olhar com atenção sobre temas de âmbito nacional e mundial, mas também pessoal, de renovação. Agradecemos aos nossos colaboradores pelo conteúdo fornecido e a cada leitor(a) por receber e compartilhar a **VERTENTES!**

'**A fome de Fraternidade**' aborda uma importante reflexão sobre a realidade de milhões de brasileiros que enfrentam a incerteza sobre se vão ter comida, ou a própria fome, diariamente, e destaca o posicionamento do Papa Francisco frente ao "direito inalienável" por comida. Este é o tema, também, da Campanha da Fraternidade de 2023, que nos convida à ação social.

Outro assunto delicado é o crime de abuso sexual, infelizmente presente na vida de milhares de pessoas, entre elas: as mulheres, as crianças e os vulneráveis. '**No âmbito canônico, denúncias de Abusos Sexuais e outros – do contexto à proposta**' traz dados e a atualização e preocupação da Igreja em evitar males mais graves, enquanto busca responsabilizar os culpados pelos abusos, dentro da própria Igreja. O papel da escola e de toda a sociedade no combate a este crime é fundamental, com escuta e comunhão.

Com tantas necessidades no tempo presente, o chamado à vocação se manifesta como resposta e sensibilidade às dificuldades humanas. Em '**Vida Consagrada: transformar para preservar**', a articulista, religiosa conhecedora da realidade vocacional, nos convida a uma reflexão sobre eventuais mudanças nas congregações, para que possam "entusiasmar" novas vocações. Não existe um modelo milagroso que traga a solução; a mudança é vital e necessária.

Dando continuidade ao conceito e às reflexões sobre o metaverso, em '**O futuro da educação: Metaverso? (Parte II)**' dados científicos nas diversas áreas de neurociências, psicologia e pedagogia são abordados para o desenvolvimento destes ambientes virtuais. Ética, diversidade, equidade e inclusão são valores que deverão estar presentes no metaverso e na vida das crianças e suas famílias.

Um ponto importante em relação à gestão estratégica é a locação de bens imóveis como fonte de receita para as organizações religiosas. '**Imóveis de entidades eclesiais - gestão de contratos de locação comercial: pontos de atenção sobre a ação renovatória**' destaca, como primordial, avaliar o valor do aluguel, a médio e longo prazo, mantendo a sua importância e a sua destinação segundo o carisma da instituição.

Neste mundo marcado pelo imediatismo, egoísmo e ganância, ter a possibilidade de contribuir para a felicidade do outro pode nos trazer grande bem-estar físico e psíquico, como sugere o artigo: '**Servir gratuitamente nos traz paz, felicidade e bem-estar**'. É um convite a re-descobrirmos maneiras de vivenciarmos gestos de empatia no nosso dia a dia.

Evoluir como sociedade implica em mudanças de pensamento, que são fortemente caracterizadas pela cultura. A produção artística, literária, científica e filosófica reflete as capacidades do ser humano e a revolução do pensamento. '**Renascenças**' nos contempla com a arte e o papel de importantes personalidades do período histórico da Renascença, que nos impulsionam a reviver, nos tempos atuais, novas perspectivas de evolução.

Que estejamos abertos (mente e coração) para a diversidade, equidade, inclusão e o "bem comum" (Papa Francisco). Que 2023 nos traga saúde, paz, empatia, prosperidade e leveza. Esperamos continuar promovendo ricas reflexões com a **VERTENTES** e, contamos com a sua interação nesta **partilha!** Boa leitura e um maravilhoso ano novo!





IMÓVEIS DE ENTIDADES ECLESIAÍSTICAS - gestão de contratos de locação comercial: pontos de atenção sobre a ação renovatória.

Por Namilton Coelho¹

¹ - Mestre em Administração. Consultor Master do Axis Instituto.

Introdução

A locação de bens imóveis tem sido uma importante fonte de receita para as organizações religiosas, sendo tais recursos aplicados, de forma geral, nas suas atividades finalísticas. Conforme o Cân. 1254, § 2º, todos os bens temporais da Igreja, são destinados para a consecução de seus fins próprios, quais sejam: organizar o culto divino, cuidar do conveniente sustento do clero e dos demais ministros, praticar obras de sagrado apostolado e de caridade, principalmente em favor dos pobres. Em relação à administração desses bens, o Cân. 1284, 2º, alerta para se observar as prescrições do direito canônico e do direito civil e, principalmente, cuidar que a Igreja não sofra danos pela inobservância das leis civis. Nesse contexto, enfatiza-se que também os imóveis das associações privadas vinculadas, em sentido amplo, às entidades religiosas, devem observar essas orientações. Portanto, em consonância com essas imperiosas cautelas, é importante uma reflexão sobre os pontos de atenção em relação à gestão estratégica dos contratos de locação comercial, notadamente quanto aos efeitos decorrentes de uma ação (judicial) renovatória, tendo como referência recentes posicionamentos do poder judiciário sobre essa questão.

Aplicabilidade da Ação Renovatória

Inicialmente, cabe lembrar que a legislação² que trata, especificamente, dos contratos de locações de bens imóveis no Brasil busca, em regra, garantir os direitos do proprietário do imóvel (locador) e do locatário. Nessa toada, havendo consenso entre as partes quanto ao estabelecimento dos termos da locação (especialmente em relação ao prazo, valor e possibilidade de renovação ou não), pode-se concluir que não haveria maiores discordâncias que suscitassem ações judiciais alusivas aos contratos de locação.

Ocorre, porém, que, nessas locações comerciais, além do valor da locação em si, outros atributos estão em jogo quando se discute, por exemplo, a renovação ou não do contrato de locação. Entre esses quesitos, tem-se a discussão do “fundo de comércio” como um dos pontos centrais da arguição sobre a necessidade de se manter um contrato de locação, após o seu prazo firmado inicialmente. O Código Civil³ considera “estabelecimento” todo complexo de bens organizado para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária, e que esse estabelecimento pode ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, que sejam compatíveis com a sua natureza.

No Brasil, conforme abordagem do Ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ)⁴, Ricardo Villas Bôas Cueva, “apesar de não existir conceito uniforme na doutrina brasileira, o fundo de comércio é o conjunto de bens corpóreos e incorpóreos destinados ao exercício da atividade empresarial, englobando, por conseguinte, todos os bens úteis e necessários ao exercício da empresa”. Vê-se, portanto, que esse conceito, adotado pelo Poder Judiciário, dá um norte sobre o quão abrangente se torna a apuração de quanto valeria determinado “fundo de comércio” e seu impacto na renovação (ou não) do contrato de locação.

2 - Lei nº 8.245/1991, de 18/10/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (mais conhecida como “Lei do Inquilinato”).

3 - Código Civil - Lei nº 10.406/2002, artigos 1.142 e 1.143.

4 - [REsp 1.872.262](#)

Não havendo interesse do locador em renovar o contrato de locação comercial, a lei do inquilinato prevê a possibilidade de o inquilino (locatário) ingressar em juízo solicitando uma renovação desse contrato, ou seja, uma “Ação Renovatória”. Para tanto, a legislação estabelece, em síntese, os seguintes requisitos, desde que cumulativamente⁵: 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. Isso quer dizer que, caso não sejam cumpridos todos esses três itens, o locatário não teria direito de ingressar com ação judicial para a renovação do contrato de locação. Ainda, é relevante lembrar que, no contrato de locação, são nulas de pleno direito as cláusulas que afastem o direito à essa “Ação Renovatória”, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.⁶

É certo que uma grande discussão se refere ao cumprimento do requisito constante do citado item II, ou seja, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, de cinco anos. Esse prazo precisa constar de contratos escritos, por prazo determinado, não contado esse tempo caso o respectivo contrato esteja por prazo indeterminado. O contrato se torna por prazo indeterminado quando, findo o prazo formalmente ajustado, o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias.

Então, para se resguardar e evitar uma “Ação Renovatória” bastaria simplesmente o locador formalizar contratos cuja soma dos prazos seja inferior a 60 meses? Essa é uma das questões para a qual sugerimos reflexões, do ponto de vista de gestão, ao longo desse artigo.

Além de se observar esses fundamentos, o locatário perde o direito de ingressar com a Ação Renovatória se não propuser a ação no prazo de um ano, no máximo, e até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.⁷ Especial atenção deve ser direcionada às locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas; nesses casos, o contrato somente poderá ser rescindido por motivos justos, tais como inadimplência, infração legal ou contratual, uma vez que existem requisitos específicos para a rescisão desses contratos de locação.⁸

Mesmo que haja o pedido de Ação Renovatória, o locatário pode desistir dessa ação judicial, desde que o faça antes do trânsito em julgado da demanda, ou seja, até que seja proferida a sentença final, após analisados todos os recursos pelas instâncias judiciais.⁹ Entretanto, enquanto o locatário estiver no imóvel, durante o trâmite dessa ação, são devidos os aluguéis até a data da efetiva desocupação, com base no último contrato, ou de acordo com eventual valor definido pelo juízo nesse processo.

5 - Lei nº 8.245/1991, art. 51.

6 - Lei nº 8.245/1991, art. 45.

7 - Lei nº 8.245/1991, art. 51, § 5º.

8 - Lei nº 8.245/1991, art. 53.

9 - [REsp 1.707.365](#).

Contratos de Locação Comercial: a busca por equilíbrio entre locador e locatário na Ação Renovatória

Como dito, a Ação Renovatória surge quando, preenchidos alguns requisitos, o locatário pretende continuar com o contrato de locação, mesmo se o locador, ao término do contrato formal, não quiser renová-lo. De um lado, o locatário busca manter o funcionamento de sua empresa, valorizando, dentre outras questões, o chamado “fundo de comércio”. De outro lado, o locador busca priorizar o direito de propriedade, na medida em que lhe seria lícito utilizar o seu patrimônio como melhor entender. Nessa seara, em recente posicionamento o STJ¹⁰ tem discutido esse equilíbrio, argumentando que o pressuposto da origem¹¹ da Ação Renovatória é evitar o enriquecimento injustificado do locador, tutelando, principalmente, o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino durante a execução do contrato de locação, visando protegê-lo das investidas abusivas do locador que, não raras vezes, exigia do locatário o pagamento de altos valores (“luvas”) para renovar o contrato. Ainda, destacou-se que a Ação Renovatória não pode servir para a restrição do direito à propriedade do locador, nem para a violação da natureza bilateral e consensual do contrato de locação, com a eternização da avença.

Ainda neste tema, atente-se que o local destinado à instalação de Estação Rádio Base (ERB), que é objeto de contrato de locação não residencial, também configura “fundo de comércio”, sendo cabível a aplicação das normas alusivas à Ação Renovatória.¹² Com esse entendimento, o judiciário compreende que as ERBs são estruturas essenciais ao exercício da atividade de prestação de serviço de telefonia celular, que demandam investimento da operadora e, como tal, integram o “fundo de comércio” e se incorporam ao seu patrimônio.



Outro importante posicionamento do poder judiciário¹³ diz respeito ao prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial, que é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior. Isso implica que, caso um contrato tenha sido firmado por um prazo de 10 ou 20 anos, por exemplo, uma Ação Renovatória não teria como finalidade renovar esse contrato por mais 10 ou 20 anos. Tal parâmetro se mostra prudente, pois, conforme constou nesse julgamento, possibilitar que a Ação Renovatória de aluguel comercial seja capaz de compelir o locador a renovar e manter a relação contratual, por prazo maior que cinco anos, desestimularia os contratos de locação comercial por prazos mais longos.

[10 - REsp 1.971.600](#)

¹¹ - Regulada pelo Decreto 24.150/1934, conhecido como “Lei de Luvas”.

¹² - Recursos Especiais [1.790.074](#), [1.872.262](#), [AgInt no AREsp 1.551.389](#), [AgInt nos EDcl no AREsp 1.577.914](#)

[13 - REsp 1.990.552](#)



Responsabilidade do fiador por dívidas decorrentes de Ação Renovatória

Apesar de existirem diversas modalidades de garantia em contratos de locação, o fiador ainda é uma prática muito utilizada. No caso de Ação Renovatória, o valor da “nova” locação dependerá de decisão judicial, a qual poderá determinar um valor maior do que aquele inicialmente proposto pelo locatário, ao ingressar com essa ação. Essa questão se mostra relevante em relação ao fiador pois, dependendo da sentença, o valor da locação pode ser majorado a um montante que a renda do fiador não seja suficiente para garantir. Aí, tem notório interesse e atenção o locador, uma vez que os fiadores podem não suportar eventuais inadimplências do locatário, convertendo-se, na prática, em prejuízo ou morosidade no recebimento desses aluguéis. Nesse sentido, caso tenha sido juntada à referida ação a declaração do fiador anuindo com a prorrogação do contrato, o fiador pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença, respondendo por todas as obrigações fixadas no julgamento da demanda, inclusive pelo aluguel determinado judicialmente, e não apenas pelo valor que havia sido proposto pelo locatário na petição inicial.¹⁴

Reflexões sobre a renovação de Contratos de Locação Comercial por Prazo Determinado

Como ora apontado, o poder judiciário tem se manifestado no sentido de que aquelas locações comerciais que não tenham atingido 60 meses de contratos formais ininterruptos, por si só, não podem ser objeto de Ação Renovatória. Para tanto, seria indicado ao locador somente não renovar formalmente aqueles contratos que estão próximos de atingir esse período? É preciso refletir que a celebração/renovação de contratos por prazo determinado, mesmo que sequenciais, também podem trazer benefícios para o proprietário do imóvel. Citam-se, à guisa de exemplos: possibilidade de estabelecimento de novo prazo e valor locatício; estipulação de multa caso o locatário cancele o contrato antes de seu término; atualização de fiadores ou outras cláusulas do contrato inicial; maior segurança para o locador e locatário; a formalização pode contribuir para um melhor planejamento de fluxo de receitas para o locador; minimizar eventuais discussões judiciais que envolvam outras discussões alusivas ao contrato de locação. Essas questões constituem matéria de um discernimento essencial a ser levado em consideração pelos Religiosos(as) e sua equipe de gestão, notadamente em relação ao planejamento de utilização (finalidade) dos respectivos imóveis locados.

[14 - REsp 1.911.617](#)

Ainda quanto à gestão estratégica de contratos de locação de imóveis comerciais, é primordial avaliar, além do valor específico do aluguel, qual é a importância e a destinação, a médio e longo prazo, do imóvel locado. Essa destinação, como destacado no início deste artigo deve, sempre, observar que todos os bens da Igreja são bens eclesiais e os seus benefícios, incluindo-se o financeiro, devem servir, em última análise, à “lei” suprema da Igreja, qual seja, a salvação das almas.¹⁵ Complementando, cabe ressaltar que todos os administradores dos bens eclesiais devem exigir, cuidadosamente, e no tempo devido, os réditos e proventos dos bens, conservá-los com segurança e empregá-los segundo a intenção do fundador ou segundo as normas legítimas.¹⁶



Namilton Coelho, Me

Mestre em Administração; Pós-Graduado em: Auditoria Externa, Gestão Estratégica de Marketing; MBA em Gestão Estratégica; Graduado em Ciências Contábeis. Professor do Curso de Especialização em Gestão Eclesial do Instituto Santo Tomás de Aquino (ISTA). Consultor Master do Axis Instituto.

15 - Cân. 1752.

16 - Cân. 1284, § 2º.



A Exactus Auditores, especializada em entidades confessionais e do Terceiro Setor, busca garantir a segurança técnica no cumprimento das exigências legais para sua instituição.

Realiza uma completa análise de conformidade dos controles internos, visando à otimização de ativos e à prevenção de passivos.

Vamos iniciar?

exactusauditores.com.br

(31) 3284-6480