

LUVAS E O VÍCIO DE CONSENTIMENTO: ANÁLISE DA COAÇÃO

Thaís Michele de Souza (IC) e Eduardo Papamanoli Ribeiro (Orientador)

Apoio: PIVIC Mackenzie

RESUMO

O direito de propriedade é uma garantia fundamental normatizada pelo artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988. O Estado passou a intervir no interesse privado devido à sua importância para o desenvolvimento da sociedade, e uma dessas intervenções foi a criação de leis para normatizar a relação do proprietário e seus direitos perante a sua propriedade. Dentre tais normas encontramos o Decreto de n.º 24.150/34, que regulava as condições e o processo de renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Este decreto vedava veemente a cobrança de luvas do locador pelo locatário para renovação do contrato. A Lei n.º 8.225/91, que o revogou e assumiu o seu lugar, não tem sido tão explícita quanto da proibição das luvas, embora em seu artigo 43 proíba a exigência de encargos além dos permitidos por lei ou em cláusula contratual. Portanto, a cobrança de luvas do locador ao locatário para renovar o contrato de aluguel de imóvel não-residencial se encaixa no vício de consentimento pela coação. Isto porque, além de a sua cobrança ser proibida (art. 43 da Lei n.º 8.225/91), implica na pressão moral exercida sobre o locatário pelo locador em pagar essa quantia “a mais” para não perder o ponto comercial, eis que a mudança da empresa para outro lugar traria grande prejuízo ao negócio, de modo que precise reconquistar o seu reconhecimento em uma nova localização.

Palavras-chave: Locação; Luvas; Coação.

ABSTRACT

The right to property is a fundamental guarantee normalized by article 5, paragraph XXII of the Federal Constitution of 1988. Due to its importance for the development of society, the State began to intervene in the private interest, one of these interventions were the creation of laws to regulate the relationship of the owner and his rights to his property. One of these regulations was Decree 24.150/34, which regulated the conditions and process of renewal of leases of real estate for commercial or industrial purposes, in that Decree, vehemently prohibited the collection of gloves from the lessor by the lessee to renew the contract. Law No. 8.225/91, which repealed the decree and assumed its place, has not been as explicit as the prohibition of gloves, although in its article 43, it prohibited the requirement of charges other than those permitted by law or in a contractual clause. Therefore, the collection of gloves from the lessor to the lessee to renew the lease of non-residential property fits in the

vice of consent for coercion, since in addition to being prohibited its collection (article 43 of Law 8.225/91), implies in the moral pressure exerted on the lessee by the lessor to pay that extra amount in order not to lose the commercial point, since the change of the company to another place would cause great damage to the business, that would have to reconquer its recognition in a new location.

Keywords: Lease; Gloves; Coercion.

1. INTRODUÇÃO

Considerando a vasta importância da propriedade desde os primórdios e a sua evolução através do tempo, a Constituição Federal de 1988 garantiu aos seus cidadãos o direito fundamental de propriedade no artigo 5º, inciso XXII. Além disso, em seu inciso XXIII exigiu que a propriedade atendesse à sua função social.

Portanto, embora a propriedade seja um direito indispensável é necessário que ela cumpra a sua função. O Código Civil de 2002 ressalta o tema ao explicar – em seu artigo 1.228, parágrafo primeiro – como o direito da propriedade deve ser exercido: de acordo com as finalidades econômicas e sociais, para que se possa preservar a flora, a fauna, o patrimônio histórico, entre outros, mas sempre em conformidade com o estabelecido em lei especial.

Os autores Borges de Oliveira e Andrade Lacerda (2011) afirmam que o instituto da propriedade, para chegar até a definição dos dias atuais, teve que sofrer diversas transformações. Com essa premissa é possível enxergar que até nas atividades empresariais há freios ao direito da propriedade, como, por exemplo, a Lei n.º 8.245/91, denominada de Lei do Inquilinato – que elenca, além das disposições gerais e especiais, os deveres do locador e locatário, as garantias, os procedimentos, as penalidades criminais e civis, entre outros. Revela-se nítida a preocupação do legislador em querer limitar os poderes do direito de propriedade ao definir regras claras, principalmente ao se tratar das locações residenciais e não-residenciais, para que não houvesse uma desproporção de poderes entre o locador e o locatário na hora de firmar o contrato.

O presente artigo tem a pretensão de analisar o período de crise em que o Brasil se encontra, e, conseqüentemente, as empresas, verificando os direitos e limites da propriedade, bem como se há caracterização da coação por parte do locador em cobrar luvas para a renovação do contrato de locação não-residencial. Isto, tendo em vista que na economia atual as empresas não se podem dar ao luxo de terem mais despesas do que o necessário e, menos ainda, arcar com os custos de mudança para um novo ponto comercial e com o impacto que isso implicaria na economia de seu comércio ou indústria.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

2.1. EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE

Para definir “propriedade” é preciso, primeiramente, abordar a sua evolução histórica para entender seu desenvolvimento ao longo dos anos até sua conceituação atual.

A propriedade se inicia na era romana, momento em que surge uma forma de propriedade coletiva: a da “gens”, pela qual somente os bens móveis eram passíveis de alienação, visto que a propriedade (pedaço de terra) pertencia de fato à cidade e não ao indivíduo. Com o tempo, essa coletividade foi se dissipando e dando lugar à privatização da propriedade de família e, gradativamente, estabelecendo pela primeira vez uma essência de propriedade individualista (DINIZ, 2011). Com a decadência do Império Romano e das circunstâncias de perigo em que os povos se encontravam com seu enfraquecimento (GONÇALVES, 2012), surge durante a Idade Média, então, o sistema feudal.

Para Maria Helena Diniz (2011, p. 120), nessa época “os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços”. Desta forma, os senhores feudais dispunham da terra e as concediam aos vassalos, que, em troca, trabalhavam para eles em vistas de uma porção de solo e de proteção.

Instalou-se, junto à chegada da Revolução Francesa e seu ideal de liberdade, outro tipo de propriedade, diferente da tratada no feudalismo e que retomou o legado e os princípios individualistas da era romana. Surgiu, por conta dos movimentos da burguesia da época, uma espécie de propriedade cujos direitos do proprietário eram ilimitados e sujeitos a abusos por parte dele (GONÇALVES, 2012).

Após a Revolução Industrial e os abusos de poder da burguesia emergiram os movimentos das classes operárias, momento em que os cidadãos exigiram a intervenção do Estado e que ele impusesse limites à propriedade privada (SOARES, 2006).

Já no século XX as restrições foram impostas aos poderes do proprietário. Aqui o poder público teria o predomínio sobre o privado, o que se dava por meio da Encíclica do Quadragésimo Ano. Nela, o Papa Pio XI abordou a questão do Estado assegurar a propriedade em função do bem comum, trazendo assim a concepção da função social da propriedade (GONÇALVES, 2012).

Com a entrada do Estado moderno não apenas houve a abordagem da propriedade, mas, também, a análise de como ela se tornou um direito fundamental para as garantias de um indivíduo (OLIVEIRA; LACERDA, 2011).

É possível perceber que a denominação da propriedade, com seus direitos e limites, transformou-se diversas vezes ao longo da história, principalmente pelo contexto e pela realidade em que as pessoas viviam na época. Devido a isso, o seu conceito teve que ser modificado para se enquadrar na fase em que se encontrava e, dessarte, atingir todos os objetivos requeridos na ocasião.

2.2. CONCEITO DE PROPRIEDADE

Como visto, o conceito de propriedade mudou ao longo dos tempos, transformando-se para encaixar-se em cada época. Consequentemente, trata-se de um objeto que muitos civilistas estudam (TARTUCE, 2018), principalmente por ser de interesse do Direito das Coisas. Para Caio Mário da Silva Pereira (2004, p. 90, apud TARTUCE, 2018, p. 123), “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor das coisas, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha”. Já para Álvaro Azevedo Villaça (2014, p. 38-39), conforme citado por Tartuce (2018, p. 123):

A propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição. (...) O direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, seu titular.

O Professor Orlando Gomes define a propriedade a partir de três preceitos: o sintético, o analítico, e o descritivo. O sintético seria a submissão do objeto – propriedade – a uma pessoa; o analítico é o direito de usar, fruir, alienar e dispor da propriedade; e o descritivo é a propriedade como um direito complexo e absoluto, infundável e único, estando submetido à vontade do proprietário embora sob os limites da lei (GOMES, 2005, p.109, apud, TARTUCE, 2018, p. 123).

Já o conceito utilizado pela Maria Helena Diniz (2007, p. 114), que Tartuce cita em sua obra (2018, p. 123), abrange tanto a definição do Professor Orlando Gomes quanto a do autor Caio Mário da Silva Pereira. Portanto, para ela a propriedade é “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Como exposto, a propriedade é um objeto de difícil estudo por conta da sua complexidade; contudo, alguns civilistas entraram em consenso ao dizer que a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor de um bem, embora sempre nos limites dispostos em lei e que, quando ultrapassados os limites estabelecidos ou não respeitado seu objetivo – função social –, pode ser reivindicado por quem o detenha injustamente.

2.3 PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

O direito de propriedade no sistema brasileiro é fundamentado pelo artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, no sentido de que precisa cumprir a sua função social:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988)

Acerca dos direitos e limites do proprietário, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.228 e seguintes, estabelecem algumas normas a seu respeito. Entre elas:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

(...)

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (BRASIL, 2002) (grifo nosso)

Embora haja mais dispositivos que tratem do assunto é possível observar que, nos parágrafos do artigo citado, trata-se tanto do direito do proprietário em usar o objeto que possui, como, também, da sua privação em caso de necessidade, utilidade pública, interesse social e econômico relevante, e em caso de perigo iminente.

Além do mais, em seu parágrafo primeiro dispõe sobre a função social da propriedade, de modo que ela deve respeitar tudo estabelecido em lei especial bem como ser exercida em consonância com as finalidades econômicas e sociais. Outrossim, mesmo que tal instituto seja muito bem protegido pela nossa Constituição, o proprietário deve obedecer aos diversos limites estabelecidos por lei para exercer seus direitos.

Segundo o autor Carlos Roberto Gonçalves (2012), a propriedade é a matriz do direito real e há uma interferência do Estado Moderno no direito das coisas com o surgimento de normas de direito público em uma seara que até então era do direito privado. Além de que, para ele:

A preponderância do interesse público sobre o privado se manifesta em todos os setores do direito, influenciando decisivamente na formação do perfil atual do direito de propriedade, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social. Basta lembrar que a atual Constituição Federal dispõe que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII). Também determina que a ordem econômica observará a função da propriedade, impondo freios à atividade empresarial (art. 170, III). (GONÇALVES, 2012, p. 69)

Isto posto, o interesse público sobre o privado também se manifesta no direito das coisas, principalmente no direito de propriedade, sendo este de suma importância para a estrutura e evolução da sociedade porque é a partir dele que são criadas residências, lotes comerciais, industriais e rurais, que nos permitem viver com o mínimo de dignidade possível e, conseqüentemente, acabam atendendo à vontade do legislador e cumprindo sua função social quando usado para essas finalidades.

2.4. LOCAÇÃO

Entre as regras estabelecidas pelo legislador, uma de suas leis busca normatizar a relação entre o locador (proprietário do imóvel) e o locatário (pessoa que aluga o imóvel), buscando estabelecer uma relação igualitária e visando ao melhor para eles e para a sociedade. Assim, o autor Gabriel J. P. Junqueira (2013, p. 27) define locação como:

(...) contrato bilateral porque exige a manifestação de vontade das partes; é comutativo porque produz vantagem certa, e sempre oneroso porque se aperfeiçoa com a retribuição em dinheiro, serviço ou coisa. A locação, como contrato, vincula as partes, tendo cada qual a sua prestação especial e diferente, mas recíproca. É sempre forçoso afirmar que a locação é um contrato que repousa numa promessa bilateral.

Os artigos 565 e seguintes do Código Civil de 2002 também dispõem acerca da locação das coisas, sendo que no *caput* do artigo 565 se encontra a definição: é quando “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (BRASIL, 2002, art. 565).

A respeito de locação dissertaremos sobre as dos imóveis – essencialmente sobre a locação não-residencial.

2.5. LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL

A locação não-residencial é feita para atividades comerciais, industriais ou qualquer outra que não seja destinada à moradia, de modo que é de extrema importância para o desenvolvimento da economia porque permite que novas empresas se estabeleçam em locais nos quais os empresários não teriam dinheiro suficiente de serem proprietários.

A importância de se ter normas nesse setor é que o local – ponto comercial – no qual uma empresa se estabelece pode interferir positivamente ou, contrário a isto, negativamente nos negócios.

Fábio Ulhoa Coelho (2015, p. 86) explica em seu manual que: “Em função do ramo de atividade explorado pelo empresário, a localização do estabelecimento empresarial pode importar acréscimo, por vezes substantivo, no seu valor”.

O legislador, visando a proteger a atividade do empresário no ponto comercial, criou o que chamamos de “renovação compulsória” no artigo 51 da Lei n.º 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato:

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. (BRASIL, 1991, art. 51)

Ou seja, se o locatário preencher as três exigências, após um prazo de 5 anos, poderá pedir a renovação compulsória por mais 5 anos e permanecer com o ponto comercial obrigatoriamente sem o consentimento do locador.

De tal modo, o locador seria obrigado a renovar por mais 5 anos com o locatário, exceto nos casos dispostos no artigo 52 da lei supracitada, onde há duas situações: i) – “por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade”, ou; ii) – quando “o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente” (BRASIL, 1991, art. 52).

2.6. COBRANÇA DE LUVAS E O DECRETO 24.150/34

Para partirmos para a cobrança de luvas, primeiramente é preciso caracterizar o termo “Luvas”. O autor Gabriel José Pereira Junqueira tem um conceito bem definido sobre o assunto. Em seu manual ele explica que:

(...) luva é toda e qualquer quantia ou valor pago, total ou parcial, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, isto é, são todas as recompensas que o locatário paga como prêmio para conseguir o ponto ou o local para a sua atividade comercial ou industrial ou de prestação de serviços. (JUNQUEIRA, 2013, p. 29)

Conforme o conceito explicado pode-se perceber que luvas é, de certo modo, um prêmio que o locador recebe para disponibilizar esse ponto para o locatário.

A cobrança de luvas só seria possível após o término do prazo da locação feita pela renovação compulsória, ou seja, após 10 anos de aluguel, de modo que o locatário já estaria firmando sua atividade econômica no ponto comercial; assim, o locador cobraria um valor a mais, além da contraprestação estipulada em contrato, para a sua renovação.

O Decreto n.º 24.150/34, intitulado “Lei das Luvas” e que regulamentava as condições e o processo de renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, proibia estritamente sua cobrança em seu artigo 29:

São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que, a partir da data da presente lei, estabelecerem o pagamento antecipado de alugueis, por qualquer forma que seja, benefícios e especiais ou extraordinários, e nomeadamente “luvas” e imposto sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ter decretada a sua falência. (BRASIL, 1934, art. 29)

Porém, o Decreto n.º 24.150/34 era antigo e precisou ser atualizado para a realidade dos contratos locatícios atuais; circunstância na qual foi criada a Lei n.º 8.245/91, intitulada “Lei dos Inquilinatos”, de maneira que seu art. 90 revogou o decreto citado acima.

2.7. LEI DO INQUILINATO

A Lei n.º 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato, dispõe, além das disposições gerais e especiais, os deveres do locador e do locatário, as garantias, os procedimentos, as penalidades criminais e civis, entre outros.

Em seu artigo 22, referida lei fala sobre as obrigações do locador. Entre elas está: “fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica” e “exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas”. Já no artigo 23 fala sobre as obrigações do locatário:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato. (BRASIL, 1991, art. 23)

Vistos os deveres do locador e do locatário no contrato de locação, estar-se-á bem definido o dever de cada um e o que cabe cada qual deverá pagar durante o contrato – e até mesmo antes dele –; também, entre os deveres do locatário está o de pagar somente o aluguel e os encargos da locação legal ou contratualmente exigível, o que por si só não combina com a cobrança de luvas.

Na mesma lei, a seção VII de seu Capítulo I trata sobre as contravenções penais em seus artigos 43 e 44. O artigo 43 é o que mais se aproxima do artigo 29 do Decreto n.º 24.150/34, que fala acerca da proibição da cobrança de luvas:

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada. (grifo nossos) (BRASIL, 1934, art. 43)

Tais ações são punidas de acordo com o artigo 44: “punível prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.” (BRASIL, 1934, art. 44).

O autor Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme (2017, p. 65) explica o motivo pelo qual o artigo 43 pune referidas medidas:

Assevera-se que é passível de punição o locador ganancioso que busca, por meio de ato unilateral, aferir vantagem desleal às expensas do locatário. Posto isso, a lei comina sanção ao praticante desse ato para que, por meio dessa segurança, possa garantir ao locador tranquilidade na execução do

contrato. Não se confunde o aumento da quantia locatícia com a convenção bilateral, uma vez que convenção é negócio jurídico válido, desde que preencha todos os requisitos. Não se confunde também com o aumento derivado de reajuste por índice oficial permitido por lei.

Gabriel Junqueira (2013, p. 29-30) explica o que se pode entender a partir da revogação de dado decreto e do artigo 43 da Lei do Inquilinato:

Com a revogação do Decreto 24.150/34 pelo art. 90 da Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91, inexistindo vedação legal, entendemos que em casos específicos e dependendo do prazo do contrato, é possível a cobrança de luvas pelo locador, embora a nova lei proíba a imposição ao locatário de obrigações pecuniárias para tanto (...). O entendimento do autor, porém, é de que, em casos específicos e dependendo do prazo do contrato, é possível a cobrança de luvas pelo locador.

Assim, para Junqueira, mesmo que o artigo 43 da Lei do Inquilinato proíba quantia ou valores além dos encargos permitidos, poderia haver a possibilidade da cobrança de Luvas em outros casos haja vista que este artigo não seria tão específico em sua proibição quanto o artigo 29 do Decreto revogado. Isto faz com que o locatário não tenha certeza se o ato se enquadra ou não nas contravenções penais descritas no artigo 43.

2.8. VÍCIOS DE CONSENTIMENTO

Para dissertar sobre os vícios de consentimento é necessário fazer um breve parecer sobre o negócio jurídico. Segundo Maria Helena Diniz (2015, p. 483), o conceito de negócio jurídico é: “o poder de autorregulação dos interesses que contém a enunciação de um preceito, independentemente do querer interno”. Já para Flávio Tartuce (2018, p. 372) o negócio jurídico é “toda ação humana, de autonomia privada, com a qual os particulares regulam por si os próprios interesses, havendo uma composição de vontades, cujo conteúdo deve ser lícito”.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 104, dispõe sobre elementos essenciais para a validação de um negócio jurídico, sendo elas agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei.

Apesar de não estar expresso na lei, a doutrina brasileira inclui o consentimento dos interessados (manifestação da vontade) como um dos elementos essenciais para sua validação (DINIZ, 2015).

A autora Maria Helena Diniz (2015, p. 496) mostra que a manifestação da vontade é tão importante para o negócio jurídico que constitui um de seus elementos básicos. Ela também explica que “Tal declaração volitiva deverá ser livre e de boa-fé, não podendo conter vício de consentimento, nem social, sob pena de invalidade negocial”. Além disso, em seu livro ela trata acerca dos defeitos do negócio jurídico ao dizer o seguinte:

(...). Para que este validamente exista é indispensável a presença da vontade e que esta haja funcionado normalmente. Só então o negócio produz os efeitos jurídicos colimados pelas partes. Tanto isso é verdade que se a vontade for inexistente o negócio jurídico existe apenas de fato na aparência, mas não no mundo jurídico, pois será nulo. (...). Se, entretanto, existe a vontade, porém sem correspondência com aquela que o agente quer exteriorizar, o negócio jurídico será viciado ou deturpado, tornando-se anulável se no prazo decadencial de 4 anos por movida ação de anulação. (...). É o caso em que se têm os vícios de consentimento, como erro, o dolo, a coação, o estado de perigo e a lesão que se fundam no desequilíbrio da atuação volitiva relativamente a sua declaração. (DINIZ, 2015, p. 497)

Para Flávio Tartuce (2018), a manifestação da vontade no negócio jurídico é imprescindível, basilar e orientadora. Em uma parte de sua obra ele até disserta sobre o artigo 112 do Código Civil, que diz: “Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”; para ele (2018, p. 385) “o aplicador do direito deve sempre buscar o que as partes queriam de fato, quando celebraram o negócio jurídico, até desprezando, em certos casos, o teor do instrumento negocial”.

Portanto, um dos defeitos no negócio jurídico é o vício do consentimento, de modo que os contratantes, embora assinem o contrato, não partilham as mesmas vontades. Isto faz com que o negócio jurídico só exista na aparência e não no mundo jurídico, ocasionando a possibilidade de uma ação anulatória ou declaratória de nulidade pelo prejudicado ou interessado (TARTUCE, 2018). Os defeitos do negócio jurídico contêm as seguintes modalidades: do erro e da ignorância (art. 138 do CC), do dolo (art. 145 do CC), da coação (art. 151 do CC), do estado de perigo (art. 156 do CC), da lesão (art. 157 do CC) e da fraude contra credores (art.158 do CC).

2.9. COAÇÃO

Segundo Flávio Tartuce (2108, p. 430), a coação pode ser conceituada como “uma pressão física ou moral exercida sobre o negociante, visando obrigá-lo a assumir uma obrigação que não lhe interessa”.

Na mesma linha segue Maria Helena Diniz (2015, p. 516): “A coação seria qualquer pressão física ou moral exercida sobre a pessoa, os bens ou a honra de um contratante para obriga-lo ou induzi-lo a efetivar um negócio jurídico”.

Também, Gonçalves (2015, p. 428) é explícito ao tratar sobre o tema: “A coação é o vício mais grave e profundo que pode afetar o negócio jurídico, mais até do que o dolo, pois impede a livre manifestação da vontade, enquanto este incide sobre a inteligência da vítima”.

O artigo 151 do Código Civil de 2002 diz como é a coação que pode ser considerada válida para a anulação pelo motivo de viciar a declaração da vontade: “(...) há de ser tal que incuta ao paciente fundado temor de dano iminente e considerável à sua pessoa, à sua família, ou aos seus bens”.

Pois bem, a relação entre o vício de consentimento na modalidade da coação e a cobrança de luvas se dá porque, obviamente, no cenário econômico atual do país nenhum empresário gostaria de pagar encargos a mais para permanecer na propriedade locada, onde já se encontra seu ponto comercial, ainda mais se a sua localização apresenta acréscimos ao seu negócio. Logo, para conseguir proteger sua empresa e para não ser obrigado a perder o ponto e a reputação conquistada naquele lugar, o locatário se veria obrigado a pagar a famosa “luvas” ao locador, justamente para não ter mais prejuízo financeiro, tendo que se realocar em outro lugar e conquistar novamente seu reconhecimento em um local novo.

Tal atitude se enquadra na pressão moral exercida sobre o locatário pelo locador, para não ter mais danos ao seus bens, que, no caso, seria sua atividade econômica – até mesmo porque o locador não pediria o valor da luvas sobre a propriedade se não soubesse do valor que o ponto comercial tem para o empresário, pois, se o local não tivesse relevância, nada o impediria de procurar outro lugar.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final de todo o estudo, conclui-se que, embora o Decreto n.º 24.150/34 tenha sido revogado juntamente com seu artigo 29 (que proibia expressamente a cobrança de luvas), a Lei n.º 8.245/91, em seu artigo 23, estabelece que o locatário só deve pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis. Também, normatiza, em seu artigo 43, como contravenção penal a cobrança, a exigência, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos.

De tal modo, juntando ambos os artigos 23 e 43 da Lei do Inquilinato é possível associar a proibição da cobrança de luvas semelhantemente ao artigo 29 do Decreto.

Assim, o simples fato de o locador exigir do locatário o pagamento de luvas para a renovação do contrato de aluguel (sabendo que o locatário pagará para não ter o maior prejuízo de mudar sua empresa de um ponto comercial ao qual já é reconhecido, e que, inclusive, somente a sua localização já gera acréscimo ao valor de seu negócio) já é uma contravenção penal.

O fato de o locador cobrar luvas do locatário para a renovação do contrato de aluguel de imóveis não-residenciais, após a renovação compulsória, gera um vício do consentimento em seu negócio jurídico porque o locatário foi coagido a pagar esse encargo a mais para permanecer em seu ponto comercial; para não obter prejuízo ao seu bem, inclusive sob um olhar mais crítico referente à crise que se encontra a encomenda atual do país, onde a maioria dos empresários estão cortando o máximo possível de despesas para manter seus negócios ativos e prosperando.

4. REFERÊNCIAS

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; ANDRADE, Emanuela Cristina Lacerda. Evolução Constitucional da Propriedade. **Estudios constitucionales**, Santiago, v. 9, n. 2, p. 713-740, 2011. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52002011000200018&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 19 abr. 2018.

BRASIL. **Decreto n.º 24.150 de 29 de abril de 1934**. Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d24150.htm>. Acesso em: 13 jul. 2018.

_____. **Lei n.º 8.245 de 18 de outubro 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 13 jul. 2018.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 15 jan. 2018.

_____. **Lei n.º 10.406**, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 05 mar. 2018.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de direito comercial: direito de empresa**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 482-522.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: Direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Direito civil brasileiro: parte geral**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri, SP: Manole, 2017. 151 p. Disponível em: <<http://mackenzie.bv3.digitalpages.com.br/users/publications/9788520451076/pages/65>>. Acesso em: 20 mai. 2018.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira, **Manual Prático de Locação - Teoria e Prática - De acordo com as mais recentes alterações à Lei n.º 8.245/91 - Modelos de Petições - Contratos - Prestação de Contas – Legislação**. São Paulo: Juruá, p. 29-30. Disponível em: <https://www.jurua.com.br/bv/conteudo.asp?id=23187&pag=29>. Acesso em: 20 mai. 2018.

SOARES, Vivian Bacaro Nunes. **O Direito de Propriedade: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social**. 2006. Disponível em: <https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf>. Acesso em: 20 out. 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil v. 1: lei de introdução e parte geral**. 14. ed. rev., atual., e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2018.

_____. **Direito Civil v. 4: direito das coisas**. 10. ed. rev., atual., e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2018.

Contatos: thaais.m@hotmail.com e eduardo.ribeiro@mackenzie.br