Capítulo 22

A Função Social e o Adimplemento Substancial na Ação Renovatória: Interpretação do Art. 71, II, da Lei do Inquilinato

The Social Function and Substantial Performance in Lease Renewal Actions: Interpretation of Article 71(II) of the Brazilian Tenancy Law

Carlos Roberto Alves Lira Junior
Marina Alves de Azevedo Silva

Resumo: O presente estudo examina a aplicação da teoria do adimplemento substancial na ação renovatória de locação comercial, à luz da função social do contrato e do princípio da boa-fé objetiva. Argumenta-se que a exigência legal de "exato cumprimento do contrato", constante do art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991, não deve ser interpretada de modo literal e inflexível, sob pena de comprometer a estabilidade das relações negociais e a proteção do fundo de comércio. Com base em doutrina contemporânea e precedentes jurisprudenciais, defende-se uma leitura sistemática e finalística do dispositivo, permitindo a renovação compulsória mesmo diante de falhas contratuais de natureza leve, desde que não dolosas ou reiteradas. O estudo conclui pela necessidade de o Judiciário valorar o comportamento das partes com base em critérios objetivos, privilegiando a continuidade das relações locatícias e a função social da empresa.

Palavras-chave: adimplemento substancial; função social do contrato; ação renovatória; exato cumprimento; direito contratual.

Abstract: This study examines the application of the substantial performance theory in commercial lease renewal actions, in light of the social function of contracts and the principle of objective good faith. It is argued that the legal requirement of "exact performance of the contract", set out in Article 71, II, of Law No. 8,245/1991, should not be interpreted literally or rigidly, as it may compromise the stability of business relations and the protection of commercial goodwill. Based on contemporary legal scholarship and case law, the article advocates for a systematic and teleological interpretation of this provision, allowing for renewal even in cases of minor contractual breaches, provided they are not willful or repeated. The study concludes that courts must evaluate the conduct of the parties using objective criteria, favoring the continuity of lease relations and the social function of business.

Keywords: substantial performance; social function of contract; lease renewal action; exact performance; contract law.

INTRODUÇÃO

A teoria do adimplemento substancial, consagrada no direito anglo-americano sob o nome de *substantial performance,* tem ganhado crescente protagonismo no cenário jurídico brasileiro, notadamente nas relações contratuais de longa duração. Sua premissa central reside na possibilidade de se considerar cumprido um contrato

DOI: 10.47573/aya.5379.3.48.22

cujas obrigações principais tenham sido atendidas, mesmo diante de falhas pontuais ou não essenciais. Esta perspectiva visa preservar o vínculo obrigacional quando sua finalidade socioeconômica não foi comprometida.

No campo do direito imobiliário, a ação renovatória de contrato de locação comercial representa um dos espaços mais sensíveis para a aplicação dessa doutrina. Prevista nos artigos 71 a 75 da Lei nº 8.245/1991, essa ação visa assegurar a continuidade da exploração de atividades empresariais pelo locatário, desde que preenchidos determinados requisitos legais, entre os quais figura a prova do "exato cumprimento do contrato". A interpretação desse dispositivo, entretanto, tem suscitado debates doutrinários e jurisprudenciais quanto à sua compatibilidade com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, consagrados nos artigos 421 e 422 do Código Civil.

Este estudo propõe-se a analisar, sob viés crítico e sistemático, a possibilidade de releitura do art. 71, II, da Lei do Inquilinato à luz da teoria do adimplemento substancial, identificando os limites e possibilidades dessa abordagem com base na doutrina nacional e em casos concretos já enfrentados pelos tribunais brasileiros. Parte-se da premissa de que a interpretação literal e rigorosa da expressão "exato cumprimento" pode frustrar os objetivos protetivos da norma e comprometer a segurança das relações locatícias, especialmente em contextos de longa duração, marcados por obrigações sucessivas e, por vezes, inexoráveis falhas humanas de execução.

A investigação aqui empreendida é, portanto, orientada por um objetivo normativo: contribuir para a consolidação de uma hermenêutica contratual mais equitativa e aderente à função social do direito privado, valorizando a continuidade das relações jurídicas e o papel integrador do contrato na promoção da justiça nas relações econômicas.

A TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO

A teoria do adimplemento substancial, desenvolvida originalmente no direito anglo-americano sob a designação de *substantial performance*, encontrou relevante repercussão no direito civil contemporâneo, em especial nas relações contratuais de longa duração (Becker, 1993). Tal doutrina, ao mitigar os rigores do formalismo contratual, propõe uma releitura das obrigações à luz do princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato, permitindo que se considere cumprido o contrato cujas obrigações essenciais tenham sido atendidas, ainda que com falhas pontuais ou de menor gravidade. Em contextos como a ação renovatória de contrato de locação comercial, a aplicação desse entendimento assume papel fundamental para preservar a estabilidade das relações negociais e garantir a eficácia prática do direito à renovação compulsória.

A recepção da doutrina do adimplemento substancial pelo direito brasileiro decorre, de modo implícito, da conjugação de dispositivos legais, como o art. 421 do Código Civil — que consagra a função social do contrato — e o art. 422, que

impõe a observância da boa-fé objetiva. Ainda que não expressamente positivada, a doutrina vem sendo aplicada pela jurisprudência pátria em diversos contextos contratuais, inclusive nas ações renovatórias, especialmente quando se constata que o inadimplemento não comprometeu a finalidade essencial da avença, tampouco causou prejuízo significativo ao locador.

A lição clássica de Clóvis do Couto e Silva é particularmente ilustrativa ao sustentar que a obrigação deve ser compreendida como um processo cooperativo entre credor e devedor, voltado à satisfação do interesse final do primeiro, mas sem desprezo à realidade e aos esforços empreendidos pelo segundo (Becker, 1993). O adimplemento substancial, nesse sentido, revela-se como expressão concreta da realização dos fins econômicos do contrato, de modo que o inadimplemento só justifica a resolução do vínculo quando se mostra grave a ponto de frustrar o sinalagma funcional. Desse modo, pequenas falhas no pagamento de aluguéis, meros atrasos esporádicos ou descumprimentos acessórios, quando analisados no contexto global da relação locatícia, não são suficientes para obstar a renovação contratual.

A doutrina aponta três elementos que orientam a configuração do adimplemento substancial: (i) a proximidade entre a prestação realizada e a devida, (ii) a satisfação do interesse legítimo do credor, e (iii) o esforço diligente do devedor em cumprir sua obrigação. A ausência de um desses elementos não implica, por si, a exclusão da teoria, mas impõe ao julgador o dever de ponderar, à luz do caso concreto, a adequação da prestação e a finalidade do contrato.

No campo específico da ação renovatória, a aplicação da teoria se justifica pela própria natureza do contrato de locação comercial, cuja continuidade está diretamente relacionada à preservação do fundo de comércio, à manutenção da clientela e à viabilidade da atividade empresarial exercida no local. Como bem observa a doutrina, o contrato de locação não pode ser interpretado apenas sob a ótica patrimonial do locador, mas também em vista da função social desempenhada pelo exercício econômico instalado no imóvel. Nesse contexto, a exigência de "exato cumprimento do contrato", constante do art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991 (Brasil, 1991), não pode ser compreendida de forma literalista e isolada, sob pena de frustrar os fins maiores da norma protetiva.

A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO: EFEITOS JURÍDICOS E LIMITES INTERPRETATIVOS À LUZ DO ART. 421 DO CÓDIGO CIVIL

A função social do contrato, prevista no art. 421 do Código Civil brasileiro (Brasil, 2002) representa uma das mais expressivas manifestações da mudança paradigmática operada no direito privado contemporâneo, especialmente a partir do advento do Estado Social e da positivação dos princípios constitucionais nas relações privadas. Inserida como cláusula geral, a norma não apenas vincula a liberdade contratual ao interesse coletivo, mas também impõe que os contratos

sejam compatíveis com os valores da justiça, solidariedade e cooperação, exigindo do intérprete sensibilidade diante da complexidade das relações sociais hodiernas.

Como observa Teresa Arruda Alvim Wambier (2023), a cláusula da função social do contrato carrega, deliberadamente, um grau de vaguidade conceitual que não representa falha, mas sim estratégia legislativa. Tais cláusulas, pela natureza aberta de sua formulação, permitem que o ordenamento absorva e discipline situações novas e imprevisíveis, contribuindo para a adaptabilidade do sistema jurídico às transformações sociais e econômicas constantes.

Segundo a autora, cláusulas gerais como a função social do contrato ampliam a atuação do Judiciário, sem, contudo, legitimar decisões arbitrárias. Sua interpretação deve sempre ocorrer no interior do sistema jurídico, conjugando-se com normas positivadas e com a doutrina e jurisprudência consolidadas. Trata-se de cláusula que restringe e regula: restringe, por vedar contratos que gerem efeitos negativos ao tecido social; e regula, por exigir que os pactos contribuam, de forma afirmativa, com o bem-estar coletivo e o equilíbrio das relações jurídicas.

Nesse contexto, a função social do contrato não implica a sua descaracterização, devendo coexistir harmonicamente com os princípios da autonomia privada, da força obrigatória dos contratos *(pacta sunt servanda)* e da segurança jurídica. A autora destaca que o contrato continua sendo o produto de vontades livres e deve, em regra, ser cumprido nos termos pactuados. No entanto, essa autonomia está condicionada à finalidade social da avença, o que impede que o instrumento contratual se torne meio de opressão, abuso de poder econômico ou exclusão social (Wambier, 2023).

Busca-se, portanto, previsibilidade e segurança jurídica diante de conceitos vagos. Ainda que seja necessário permitir flexibilidade na aplicação do direito — especialmente nos chamados *hard cases*, em que regras precisas se mostram insuficientes —, é imprescindível que as decisões judiciais observem padrões hermenêuticos consistentes.

Em sua origem, a concepção contratual liberal — centrada na autonomia da vontade e no formalismo da lei — mostrava-se suficiente para um modelo de sociedade economicamente estático. No entanto, com a ascensão do Estado Social e das demandas por justiça material, foi necessário redefinir a função do contrato como meio de circulação de riquezas que, longe de servir apenas aos contratantes, afeta a coletividade em seu entorno. Nesse contexto, a função social passou a operar como vetor de concretização dos direitos fundamentais nas relações privadas.

Teresa Arruda Alvim Wambier (2005) também identifica os limites materiais da função social, destacando que sua aplicação deve respeitar o princípio da legalidade e a exigência de fundamentação racional das decisões judiciais. A cláusula não é autorização para ativismo judicial ilimitado. Ao contrário, a função social deve ser empregada como ferramenta para resolver casos complexos com base em critérios jurídicos objetivos e comedidos, e não como instrumento de interferência excessiva do Estado-juiz na esfera privada.

Por fim, a autora alerta para o efeito perverso de uma proteção desmedida do contratante economicamente mais fraco, que, em vez de corrigir desigualdades, pode desestimular a celebração de contratos e comprometer a fluidez das relações econômicas. A função social do contrato, portanto, deve ser manejada com prudência, equilíbrio e com a clara noção de que sua finalidade não é destruir o contrato, mas preservar sua eficácia social e jurídica, promovendo a confiança mútua e o desenvolvimento harmônico das relações privadas.

A AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL: CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E REQUISITOS

A ação renovatória de locação comercial configura-se como instrumento processual de inegável relevância no sistema jurídico brasileiro, notadamente no campo das relações obrigacionais empresariais. Prevista nos artigos 71 a 75 da Lei nº 8.245/1991, a renovatória visa tutelar o fundo de comércio do locatário, assegurando-lhe a possibilidade de continuidade da exploração de sua atividade econômica no mesmo imóvel, independentemente da vontade do locador (Brasil, 1991). Trata-se, pois, de um mecanismo de proteção do dinamismo empresarial e da estabilidade contratual, fundamental à livre iniciativa e à função social da empresa.

A origem histórica da renovatória remonta ao Decreto nº 24.150/1934, conhecido como “Lei de Luvas”, cuja finalidade era impedir que o locador, ao final do contrato, utilizasse a ameaça da não renovação para exigir valores indevidos do locatário. Evoluindo sob a perspectiva constitucional da função social do contrato e da empresa, a Lei nº 8.245/1991 consolidou o direito potestativo do locatário à renovação compulsória, desde que atendidos determinados pressupostos legais. Importa frisar que esse direito não pode ser afastado por cláusula contratual e que sua exigibilidade independe da realização de tratativas extrajudiciais, conforme o princípio da inafastabilidade da jurisdição (Borges, 2023, p. RB-21.38).

Sob a ótica processual, a ação renovatória reveste-se de natureza constitutiva, pois seu escopo é a formação de novo vínculo jurídico entre as partes. Caracteriza-se, ainda, por seu caráter dúplice, uma vez que a sentença pode acolher, parcial ou totalmente, os termos da renovação propostos por qualquer das partes, não se limitando à pretensão inicial do locatário. Essa natureza reflete o próprio conteúdo da relação material subjacente, cujo equilíbrio deve ser preservado a partir de critérios objetivos de razoabilidade contratual e interesse público.

A legitimidade ativa para a propositura da renovatória é conferida ao locatário, ao sublocatário (em caso de sublocação total e autorizada), ao cessionário de contrato (igualmente mediante prévia autorização escrita do locador), bem como à sociedade que tenha assumido o fundo de comércio por autorização do locatário, e ao sócio remanescente de sociedade comercial extinta por morte de outro sócio. A legitimidade passiva, por sua vez, dependerá da cadeia de contratos existente: poderá recair sobre o locador, o sublocador ou ambos, conforme o arranjo contratual e a titularidade do direito à renovação (Borges, 2023, p. RB-21.39).

No tocante aos requisitos materiais, a petição inicial da ação renovatória deve ser instruída com os documentos que comprovem o preenchimento de quatro elementos cumulativos, expressamente previstos no art. 71 da Lei do Inquilinato:

a) Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51 da Lei nº 8.245/1991:

Contrato escrito e com prazo determinado (inciso I): É imprescindível que o contrato tenha sido formalizado por instrumento escrito e estipulado por prazo certo. Locação verbal ou contrato prorrogado por prazo indeterminado não dão ensejo à renovatória.

Prazo mínimo de cinco anos de locação (inciso II): Para esse requisito, admite-se a soma de contratos sucessivos e ininterruptos (*accessio temporis*), desde que todos por escrito. A jurisprudência também tem mitigado rigor excessivo, reconhecendo como válido pequeno intervalo entre os contratos, quando justificado por conduta protelatória do locador ou por tempo razoável entre as avenças (Borges, 2023, p. RB-21.40).

Exploração do mesmo ramo de comércio por, no mínimo, três anos no imóvel (inciso III): A continuidade no exercício da atividade comercial no mesmo ramo, no mesmo local, é imprescindível para que se configure o fundo de comércio a ser protegido. Admite-se, contudo, certa flexibilização quanto à rigidez da identidade do ramo, desde que não haja alteração substancial da atividade desenvolvida.

b) Prova do exato cumprimento do contrato em curso (art. 71, II):

Este requisito exige que o locatário demonstre o adimplemento das obrigações contratuais, que vão além do simples pagamento de aluguéis, abrangendo todos os encargos e deveres assumidos durante o pacto locatício. Embora o texto legal fale em “exato cumprimento”, tal expressão não pode ser compreendida de forma absoluta ou literal, como já amplamente discutido na doutrina e jurisprudência. A boa-fé objetiva e a função social do contrato impõem que se avalie a conduta do locatário em sua integralidade, de modo que pequenas impontualidades ou falhas pontuais, desde que não reiteradas nem dolosas, não impeçam o reconhecimento do direito à renovação (Borges, 2023, p. RB-21.41).

A presença desses requisitos deve ser demonstrada de forma documental desde a propositura da ação. A ausência de qualquer deles, ainda que superveniente, poderá implicar o indeferimento da petição inicial ou a improcedência do pedido. Por isso, a ação renovatória impõe alto grau de diligência ao locatário, tanto na fase pré-processual quanto na manutenção regular de suas obrigações durante todo o curso do contrato.

Em suma, a ação renovatória de locação comercial é expressão de um modelo jurídico que busca equilibrar a autonomia privada com a proteção do fundo de comércio e a promoção da função social da empresa. A rigidez da prova dos requisitos legais não deve ser instrumento de restrição excessiva ao direito do locatário, mas, sim, uma forma de assegurar que esse direito seja exercido em conformidade com a boa-fé e o adimplemento substancial da obrigação.

ANÁLISE DE CASOS CONCRETOS: APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NA AÇÃO RENOVATÓRIA

A aplicação da teoria do adimplemento substancial no contexto da ação renovatória tem sido objeto de relevante amadurecimento jurisprudencial, refletindo uma inflexão interpretativa coerente com os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Dois acórdãos paradigmáticos — proferidos, respectivamente, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) e pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR) — ilustram com clareza a adoção de uma hermenêutica mais flexível e funcional do art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991.

No primeiro caso, julgado pela 6ª Turma Cível do TJDFT (Apelação Cível nº 0712913-48.2021.8.07.0007), a Corte enfrentou a controvérsia acerca do descumprimento parcial de cláusula contratual que exigia a contratação de seguro contra incêndio em valor correspondente a cinquenta vezes o valor do aluguel. A locatária, todavia, contratou apólice em valor inferior, o que foi apontado pela apelante como fundamento suficiente para a negativa de renovação. Apesar disso, o Tribunal reconheceu que a infração, embora existente, não se revestia de gravidade capaz de afastar o direito à renovação compulsória. Prestigiando a finalidade prática do contrato, o acórdão enfatizou que a locação comercial havia perdurado por anos sem oposição da locadora e sem demonstração de prejuízo efetivo, motivo pelo qual seria desproporcional indeferir o pleito com base exclusivamente na diferença do valor segurado.

Com base no art. 421 do Código Civil, o Tribunal destacou a necessidade de considerar a função social do contrato, decidindo que “a realização de seguro contra incêndio em montante inferior àquele previsto no instrumento contratual não tem aptidão, por si só, para obstar a renovação locatícia”, podendo a obrigação ser exigida em momento próprio, sem prejuízo do direito à continuidade da locação comercial (TJDFT, 2022).

No segundo caso, julgado pela 11ª Câmara Cível do TJPR (Apelação Cível nº 64260-67.2016.8.16.0014), discutiu-se a impontualidade no pagamento de aluguéis como causa de indeferimento da renovação. O locador sustentava que o contrato não havia sido cumprido de forma “exata”, nos termos do art. 71, II, da Lei de Locações, em razão de atrasos reiterados e da existência de ação de despejo por falta de pagamento. Entretanto, o Tribunal concluiu que os valores em aberto haviam sido integralmente depositados, com purgação da mora ainda antes da citação, e que os atrasos mensais, além de não terem sido objeto de notificação pelo locador, eram compatíveis com a dinâmica da cobrança efetuada por preposto, evidenciando tolerância tácita. Destacou-se que “a jurisprudência tem entendimento de não obstar a renovação à impontualidade do locatário”, e que impedir a renovação por pequenas falhas de pagamento seria medida excessivamente rigorosa e incompatível com a boa-fé contratual (TJPR, 2018).

Esses julgados demonstram que a exigência legal de “exato cumprimento do contrato” deve ser interpretada de forma teleológica, priorizando a análise da

finalidade da locação, da conduta das partes e da substantiva adimplência das obrigações contratuais essenciais. Os tribunais reconhecem que falhas formais ou pontuais, quando desprovidas de dolo ou prejuízo, não podem servir de fundamento único para inviabilizar o direito à renovação compulsória, sob pena de esvaziar a própria razão de ser da ação renovatória, que é a proteção do fundo de comércio e da estabilidade das relações empresariais.

Tais decisões revelam o acolhimento, ainda que implícito, da teoria do adimplemento substancial como critério compatível com os objetivos constitucionais e com os princípios estruturantes do Direito Contratual contemporâneo. A jurisprudência caminha, portanto, para uma interpretação sistemática e funcional do art. 71, II, coibindo o uso abusivo de cláusulas contratuais com o único fim de obstar a renovação, e reafirmando o papel moderador do Judiciário na filtragem dos efeitos de inadimplementos menores.

DA POSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 71 DA LEI Nº 8.245/1991 CONFORME A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E A TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL

A ação renovatória de contrato de locação, prevista na Lei n.º 8.245/1991, constitui instrumento jurídico essencial para assegurar ao locatário a continuidade da exploração de sua atividade econômica no mesmo imóvel, desde que preenchidos os requisitos legais. Dentre esses, o artigo 71, inciso II, exige a demonstração do "exato cumprimento do contrato em curso". Tal exigência, contudo, não pode ser compreendida de maneira literalista ou desarticulada dos princípios que informam o sistema jurídico contemporâneo — em especial, os da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do adimplemento substancial.

Pequenas impontualidades contratuais, como atrasos esporádicos no pagamento de aluguéis ou descumprimentos de obrigações acessórias, não devem ser suficientes para afastar, por si só, o direito à renovação, sobretudo quando demonstrada a boa-fé do locatário e a ausência de prejuízo ao locador. A moderna doutrina contratual, bem como parte da jurisprudência, aponta para a necessidade de uma leitura menos restritiva do dispositivo, valorizando a continuidade da relação contratual como expressão da estabilidade negocial e da função social da empresa.

Nesse contexto, a teoria do adimplemento substancial apresenta-se como fundamento hermenêutico apto a orientar a interpretação do artigo 71, II. Conforme já destacado por Nanni (2021), essa teoria visa impedir a resolução do contrato quando a parte inadimplente tiver cumprido substancialmente suas obrigações, preservando-se o vínculo sempre que a finalidade econômica do negócio não for comprometida. O inadimplemento, para justificar a recusa à renovação, deve ser relevante, reiterado e apto a frustrar a função socioeconômica do contrato.

A jurisprudência corrobora essa orientação. No julgamento da Apelação Cível n.º 0712913-48.2021.8.07.0007, o TJDFT reconheceu que a contratação de seguro incêndio em valor inferior ao pactuado não é suficiente para afastar o direito

à renovação, diante da ausência de prejuízo efetivo ao locador e da longa duração da relação contratual. De modo semelhante, o TJPR, ao julgar a Apelação Cível n.º 64260-67.2016.8.16.0014, considerou que atrasos pontuais nos pagamentos, desde que sem má-fé e dentro dos limites de tolerância, não configuram inadimplemento relevante a inviabilizar a renovação contratual.

A cláusula geral da função social do contrato, prevista no art. 421 do Código Civil, reforça essa perspectiva. Segundo Teresa Arruda Alvim, tal cláusula, ainda que fundada em conceitos vagos, deve ser compreendida como norma de aplicação concreta, capaz de orientar decisões judiciais à luz do equilíbrio contratual e da preservação das relações jurídicas (Wambier, 2023). A função social impõe não apenas limites à liberdade de contratar, mas também deveres de colaboração e lealdade entre as partes, exigindo do julgador sensibilidade à finalidade econômica e social do contrato.

Sob essa ótica, o "exato cumprimento" previsto no art. 71, II, da Lei do Inquilinato deve ser interpretado conforme o princípio do adimplemento substancial, notadamente quando a relação contratual for marcada por regularidade e boa-fé. Como bem sintetiza Venosa (2014), "dificuldade momentânea do locatário, pagamento de alguns aluguéis em atraso, não é de molde a elidir a renovação. Seria de muito rigor impedir-se a renovação contratual por pequenas falhas nos pagamentos cuja purgação é admitida".

Humberto Theodoro Júnior (2014), ao comentar a função social, sustenta que esta atua tanto internamente — pela exigência de comportamento ético e leal entre as partes — quanto externamente, como forma de proteção à estabilidade das relações econômicas. Já Arnoldo Wald (2004) destaca que a função social do contrato deve ser compreendida como mecanismo de concretização de valores constitucionais, de modo que a atuação do locatário como agente econômico ativo, adimplente em substância, deva ser privilegiada na análise judicial da renovatória.

A aplicação desses postulados exige do Judiciário não apenas a verificação documental do cumprimento contratual, mas uma análise substancial do comportamento das partes, da relevância das falhas alegadas e da finalidade social da locação. Decisões que negam a renovação com base em critérios formais e desprovidos de sensibilidade à função social acabam por fragilizar a confiança nos contratos e comprometer a segurança das relações empresariais.

Não se ignora a advertência feita por Teresa Arruda Alvim Wambier (2023) quanto ao risco de uma proteção desmedida ao contratante economicamente mais fraco, capaz de gerar instabilidade contratual e desestímulo à celebração de novos contratos. Contudo, é preciso reconhecer que tal ponderação não se aplica com a mesma intensidade ao contexto específico da ação renovatória regida pela Lei nº 8.245/1991. Isso porque não se está diante de uma tentativa de relativizar obrigações livremente pactuadas, mas sim de interpretar uma exigência legal — a do "exato cumprimento do contrato" — à luz da função social da empresa e da boa-fé objetiva, considerando uma relação contratual longa, contínua e normalmente marcada por interações negociais complexas.

Trata-se, portanto, de cenário muito distinto daquele em que se verifica ativismo judicial ou flexibilização arbitrária do vínculo obrigacional. Aqui, a aplicação da teoria do adimplemento substancial não viola a legalidade estrita, mas, ao contrário, a realiza de modo sistemático e conforme a Constituição. A própria exigência de um contrato escrito com prazo mínimo de cinco anos e exercício contínuo da atividade comercial por ao menos três anos, como previsto nos artigos 51 e 71 da Lei do Inquilinato, revela que o legislador reconhece e protege uma realidade contratual marcada pela estabilidade e pelo investimento empresarial de longo prazo.

Ademais, não se vislumbra, na aplicação da teoria do adimplemento substancial ao artigo 71, inciso II, da Lei do Inquilinato, qualquer comprometimento da previsibilidade jurídica. Ao contrário, o que se pretende é evitar que pequenas e pontuais falhas contratuais — tais como atrasos ocasionais ou cumprimento parcial de obrigação acessória, sem má-fé ou prejuízo — sejam instrumentalizadas como óbice à renovação, frustrando a função econômica da locação comercial e esvaziando o próprio escopo da norma protetiva. A previsibilidade, nesse contexto, reside justamente na consolidação de um padrão hermenêutico que valorize a substância do cumprimento contratual e a finalidade da norma, em detrimento de uma rigidez meramente formal.

Assim, ao invés de representar uma flexibilização indevida das obrigações, a adoção da função social e do adimplemento substancial como critérios interpretativos reafirma a coerência sistêmica do direito contratual contemporâneo, garantindo que o contrato — sobretudo quando atravessa lustros de vigência regular — seja analisado a partir de seus efeitos econômicos e sociais concretos, e não por uma ótica atomística que privilegie o rompimento ao menor sinal de inadimplemento. Em tais casos, a ponderação judicial não desrespeita a lei, mas cumpre sua função integradora e garantidora de justiça nas relações contratuais duradouras.

Nesse quadro, é indispensável lembrar que tanto a propriedade quanto a atividade empresarial devem cumprir sua função social, nos termos dos artigos 5º, XXIII, e 170, III, da Constituição Federal. A locação comercial, como meio de viabilização do exercício empresarial, não pode ser interpretada isoladamente do papel que desempenha na ordem econômica e social. A exigência de demonstração do “exato cumprimento do contrato” prevista no artigo 71, II, da Lei do Inquilinato deve ser compreendida à luz desses valores constitucionais, de forma a evitar que exigências formais desproporcionais inviabilizem a continuidade de atividades lícitas, produtivas e geradoras de emprego e renda. Ao aplicar a teoria do adimplemento substancial, o intérprete não apenas respeita a moldura legal e contratual, mas concretiza os princípios constitucionais que orientam o sistema jurídico, assegurando que a norma legal seja compreendida de forma coerente com a função social e preservação da empresa.

Conclui-se, portanto, que o artigo 71, inciso II, da Lei do Inquilinato deve ser interpretado conforme a Constituição Federal, o Código Civil e os princípios que orientam o direito contratual contemporâneo. A exigência de cumprimento contratual deve recair sobre as obrigações essenciais, e não sobre falhas marginais e irrelevantes. O direito à renovação não pode ser frustrado por inadimplementos

pontuais que, dentro de uma visão global da relação, revelam comportamento compatível com a boa-fé e a função social do contrato. Trata-se, em última análise, de assegurar que a norma legal seja aplicada com justiça, proporcionalidade e adequação ao caso concreto, preservando-se a função estabilizadora da ação renovatória e a confiança legítima depositada pelo locatário na continuidade de sua atividade econômica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise empreendida ao longo deste estudo permitiu demonstrar que a teoria do adimplemento substancial, embora não expressamente positivada no ordenamento jurídico brasileiro, encontra sólida acolhida na doutrina e na jurisprudência, especialmente em contextos que exigem maior sensibilidade quanto à preservação das relações jurídicas de longa duração. No âmbito da ação renovatória de locação comercial, essa teoria revela-se de particular importância para a realização da função social do contrato e para a proteção do fundo de comércio, ambos constitucionalmente relevantes.

Verificou-se que a exigência contida no art. 71, II, da Lei nº 8.245/1991, ao demandar "prova do exato cumprimento do contrato em curso", não pode ser interpretada de modo literal e estanque, dissociada dos princípios orientadores do direito privado contemporâneo, como a boa-fé objetiva, a função social e a preservação do sinalagma funcional. A leitura restritiva desse dispositivo compromete não apenas os fins protetivos da norma, como também a segurança jurídica do locatário que, apesar de adimplente em substância, se vê ameaçado pela extinção arbitrária de seu vínculo contratual em razão de falhas menores ou pontuais.

A interpretação sistemática e finalística do art. 71, II, com fundamento na teoria do adimplemento substancial, encontra respaldo em julgados recentes do TJDFT e do TJPR, os quais reconheceram que o inadimplemento parcial ou a mera impontualidade, quando não dolosos ou reiterados, não têm o condão de impedir a renovação compulsória do contrato de locação. Nesses precedentes, o Judiciário reafirma sua vocação para a concretização de valores constitucionais, filtrando com prudência os efeitos jurídicos do inadimplemento e promovendo o equilíbrio das relações negociais.

Além disso, foi evidenciado que a função social do contrato não representa um antagonismo à autonomia privada, mas antes um critério integrador que confere legitimidade e eficácia às relações contratuais no Estado Democrático de Direito. Sua aplicação, em conjunto com o adimplemento substancial, permite que o Judiciário exerça um papel moderador, evitando o formalismo excessivo e assegurando que a renovação contratual seja deferida nos casos em que a finalidade econômica do contrato tenha sido regularmente atendida.

Dessa forma, conclui-se que a ação renovatória, enquanto mecanismo de preservação do exercício da atividade empresarial, deve ser julgada à luz dos princípios estruturantes do direito contratual moderno, permitindo que a exigência

legal de exato cumprimento seja satisfeita sempre que houver demonstração de adimplemento substancial. Essa orientação prestigia não apenas a estabilidade das relações locatícias e a confiança legítima dos contratantes, mas também a própria função econômica e social do contrato de locação comercial, em consonância com os valores constitucionais que regem a ordem jurídica brasileira.

REFERÊNCIAS

ALVIM, José Manoel de Arruda. A função social dos contratos no Novo Código Civil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 92, n. 815, p. 11–31, set. 2003.

BECKER, Anelise. A doutrina do adimplemento substancial no direito brasileiro e em perspectiva comparativista. **Revista da Faculdade de Direito da UFRGS**, Porto Alegre, n. 9, 1993.

BORGES, Marcus Vinícius Motter. Curso de Direito Imobiliário Brasileiro. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2023. Parte 3 – Contencioso Imobiliário Estratégico. Cap. 21. Ações locatícias. Item 21.6 – Ação renovatória de locação. p. RB-21.38 a RB-21.41. Disponível em: https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/267614494/v2/page/RB-21.38. Acesso em: 17 de maio de 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 23 out. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 out. 2026. Planalto

GOMES, Orlando. **Obrigações.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

NANNI, Giovanni Ettore. Inadimplemento absoluto e resolução contratual. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2021. Cap. 5. Requisitos para a resolução contratual. p. RB-5.1. Disponível em: https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/270705873/v1/page/RB-5.1. Acesso em: 17 de maio de 2025.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. **Instituições de Direito Civil: Direito das Obrigações.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. v. 2, p. 347.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social.** 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. **Apelação Cível n. 0712913-48.2021.8.07.0007.** 6ª Turma Cível. Relator: Des. Esdras Neves. Julgado em: 23 set. 2022. Acórdão n. 1618796. Disponível em:

https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1618796/inteiro-teor/bb41f720-89f7-4ed0-a7dd-093378c1c925. Acesso em: 17 maio 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. **Apelação Cível n. 64260-67.2016.8.16.0014.** 11ª Câmara Cível. Relator: Des. Ruy Muggiati. Julgado em: 28 mar. 2018. Disponível em: https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000005207401/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0074766-05.2016.8.16.0014#integra_4100000005207401. Acesso em: 17 maio 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 377–378.

WALD, Arnoldo. A dupla função econômica e social do contrato. **Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas,** Rio de Janeiro, v. 20, n. 25, p. 13–20, set. 2004.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. Uma reflexão sobre as cláusulas gerais do Código Civil de 2002 – A função social do contrato. In: Doutrinas essenciais: obrigações e contratos. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2023. v. III. Cap. 44. Disponível em: https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/74362189/v3/document/74538949. Acesso em: 17 maio 2025.