

Lei do Inquilinato garante renovação do contrato de locação comercial

A Lei do Inquilinato prevê aos inquilinos de imóveis comerciais a possibilidade de ajuizar a chamada ação renovatória de contrato de locação. Referida ação é de suma importância, pois é o único meio de garantir a renovação do contrato e, por consequência, assegurar a permanência do lojista no ponto comercial.

A ação renovatória tem como objeto a renovação compulsória do contrato de locação e somente poderá ser proposta no prazo máximo de um ano, até seis meses (no mínimo) antes da data do encerramento da vigência do contrato. Assim, é imprescindível que até seis meses antes do término do contrato em vigor, o locatário possua um novo contrato por escrito e com prazo determinado de cinco anos ou mais. Do contrário, ele deverá, obrigatoriamente, ajuizar a ação renovatória, pois essa será a única forma de afastar o risco de perder seu ponto comercial.

Para proceder à renovação, o locatário do imóvel deverá ainda preencher alguns requisitos legais, como:

(i) prova de ter celebrado contrato por escrito e com prazo determinado e de que o prazo mínimo (ou a soma de prazos ininterruptos, por escrito) seja de cinco anos ou mais;

(ii) exploração do comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo de três anos;

(iii) prova do exato cumprimento de suas obrigações do contrato em curso (aluguéis, condomínios, fundos de promoção, seguros, impostos, taxas e etc.);

(iv) indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação e para o prazo contratual e a forma de reajuste (que atualmente é anual);

(v) declaração do fiador aceitando a renovação do contrato e os encargos da fiança (se for o mesmo). Conforme alteração procedida na Lei do Inquilinato, independentemente de o fiador apresentado ser o mesmo para a renovação do contrato, é obrigatória a qualificação completa do mesmo, bem como comprovação de sua idoneidade e solvabilidade, através de certidões forenses, certidões imobiliárias, entre outras.

Contudo, mesmo que o locatário ajuíze uma ação renovatória, a Lei do Inquilinato, em seu artigo 52, prevê algumas situações em que o locador não está obrigado a renovar o pacto locatício. São elas:

(i) quando, 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;

(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.

E em seu artigo 72, estabelece que o contrato não será renovado quando o locador apresentar uma proposta melhor de terceiro. No entanto, na réplica, o locatário poderá aceitar pagar o que foi ofertado. E neste caso, o contrato será renovado nas bases propostas pelo terceiro.

Na impossibilidade de renovação, o locatário poderá, em alguns casos, solicitar indenização conforme determina a Lei do Inquilinato. O parágrafo 3º, do artigo 52 afirma ser devida indenização ao inquilino com relação às despesas com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, na hipótese de a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro em melhores condições. Ou caso o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou deixar de cumprir o que declarou que pretendia realizar.

Date Created

15/05/2010