

Locador sã³ pode cobrar taxa de luvas se contrato de locaã§ã£o for de 5 anos

Valores tradicionalmente pagos pelos interessados na locação de prédios comerciais ou industriais aos locadores proprietários, as luvas se tornaram uma prática polêmica no mercado imobiliário brasileiro. Coibir tal prática se fez necessário a partir do momento em que as locações empresariais (comércio, indústria e sociedades civis com fins lucrativos) passaram a ser frequentes no país e tornaram necessária a proteção do ponto comercial criado e valorizado pelo empresário nele instalado.

Inicialmente, as luvas eram cobradas pelos locadores no momento da assinatura do contrato de locação e, também, nas renovações dos vínculos. Por este motivo, no ano de 1934, o presidente Getúlio Vargas editou um decreto que regulamentou “as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais”. O decreto de Vargas ficou conhecido como Lei de Luvas, quando na verdade sua edição tinha por objetivo impedir a cobrança das taxas. Mesmo proibidas, elas eram cobradas clandestinamente pelos locadores e, posteriormente, foram consideradas contravenção penal, regulamentadas por novas leis.

Já no ano de 1991, décadas após a resolução de Getúlio Vargas, uma nova lei de locações foi criada e abrandou a proibição, tornado-a parcial, não estabelecendo vedação quanto à exigência de luvas quando se trata de contrato inicial. Segundo a regulamentação, a proibição existe apenas no caso de renovação da locação, conforme estabelece o artigo 45 da Lei de Locações. Sendo assim, fica admitida a cobrança de luvas na contratação inicial.

A jurisprudência aceita esta posição, mas estabelece que as luvas não podem ser cobradas, no início da locação, nos casos em que o inquilino não possa se valer do direito à renovação, previsto no artigo 51 da mesma lei. Ou seja, é possível a cobrança de luvas desde que o prazo do contrato permita ao locatário exercer o direito à renovação, prazo este de no mínimo cinco anos. Tal entendimento, no entanto, não é pacífico. O mesmo artigo 51 estabelece o direito do inquilino de renovação do contrato, por igual prazo, desde que preencha os requisitos legais, entre eles que o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos.

Assim sendo, podemos concluir que caso a locação inicial seja contratada por prazo inferior aos cinco anos, onde o locatário ainda não teria direito a renovação, a cobrança de luvas é ilegal. Mas se o prazo do contrato inicial for de no mínimo cinco anos, o locador poderá cobrar as luvas, sem que isto infrinja a lei. Esse entendimento é o que se mostra mais adequado, compatibilizando o direito do locador de exigir luvas no contrato inicial, conforme autoriza o artigo 45 da Lei de Locações, com o direito do locatário de renovar o prazo do contrato através da ação renovatória, atendendo a exigência do artigo 51.