

Lucas Arroyo: Lei de Locações dá segurança jurídica para empreendedor

Hoje em dia, além da necessidade de pensar nos tipos de produtos/serviços que serão oferecidos, público alvo, definir preços e conseguir investimentos (isso tudo faz parte de um bom plano de negócios), quem pretende entrar no mercado precisa avaliar o local em que a empresa irá funcionar. E os empreendedores, sejam eles marujos de primeira viagem ou não, estão encontrando dificuldades nessa hora e o desafio é ainda maior para quem deseja abrir franquias.

O motivo de tanta preocupação se explica facilmente: os aluguéis estão cada vez mais caros e os pontos comerciais mais escassos. Prova disso é uma das novas práticas comerciais que surgiu diante de um mercado extremamente aquecido, onde na procura por pontos considerados ideais para lojas de varejo algumas marcas também começam a trabalhar de forma independente, e com receio de deixar uma boa oportunidade passar, inauguram uma nova unidade, mesmo sem ter contrato fechado com um franqueado, e quando surge um empreendedor interessado a loja é repassada pronta.

Soma-se a isso a previsão de especialistas em mercado imobiliário, que esperam um aumento de 100% sobre os preços já praticados até a Copa do Mundo de 2014.

Independente dos novos cenários econômicos que venham a surgir decorrente da situação atual, os empreendedores devem se resguardar e procurar um bom advogado na hora de fechar um contrato e, mais importante ainda, para que possa assessorá-los na hora de discutir a renovação do contrato de locação. Sem a menor sombra de dúvida, dependendo do ramo de atividade e do porte da empresa, isso pode determinar a continuidade da atividade comercial da mesma.

Empreendedores de pequenos negócios estabelecidos há 10 anos ou mais no mesmo local, muitas vezes cometem o erro de fazer um contrato por cinco anos e nunca mais renová-lo. Caso o locatário não tenha um contrato formal de locação a situação é ainda pior.

Há também negócios que deram certo e para que o crescimento da empresa seja mantido a continuidade no ponto comercial torna-se crucial. Infelizmente, quando as circunstâncias não permitem que a negociação seja pautada pela cordialidade e bom senso, o caminho para o empreendedor é a Ação Renovatória.

Antes de analisarmos especificamente os cuidados necessários para que uma possível demanda judicial tenha êxito, é necessário explicar o que é uma ação renovatória e seu objetivo.

A ação renovatória tutela o reajuste da prestação locatícia sem que haja questionamento sobre o próprio contrato, além de ter o intuito de fornecer uma proteção legal ao empresário que aluga um imóvel para exercer sua atividade em determinado local.

O objeto da ação em comento é a renovação do contrato de imóvel para fins comerciais. Neste caso, é a Lei 8.245/1991 que dará a proteção mencionada acima ao ponto comercial e ao empresário-locatário.

Para que o inquilino tenha direito à ação renovatória, isto é, para que se submeta ao regime jurídico da renovação compulsória, será necessário cumprir os seguintes requisitos estabelecidos no artigo 51 da Lei 8.245/1991 (locações), sendo:

O locatário deve exercer uma atividade empresarial. Em suma, o artigo 966 do Código Civil define empresário como o profissional exercente de atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços.

O inquilino deve explorar o mesmo ramo de atividade econômica pelo menos a 3 anos. Nesse sentido FABIO ULHOA COELHO entende que:

“(...) esse requisito que a lei criou tem em vista a necessidade de um tempo de estabelecimento em certo ponto para que este agregue valor minimamente apreciável à empresa explorada”[\[1\]](#).

Como terceiro requisito o contrato deve ser escrito e com prazo determinado.

A locação deve ser contratada por no mínimo 5 anos ininterruptos, admitindo-se a soma dos prazos de contratos, seja pelo sucessor ou pelo locatário.

A respeito dos requisitos elencados a jurisprudência é pacífica, como pode ser observado em um exemplo a seguir:

“Ementa: locação comercial. Ação renovatória de locação e ação de despejo por denúncia vazia (artigo 57 da lei 8.245/1991). Preliminares de não conhecimento do apelo e de ilegitimidade ativa. Ação renovatória. Requisitos. Inobservância. Inépcia da inicial. A ação renovatória de locação visa a assegurar ao locatário o direito de pleitear a renovação do contrato de locação, desde que satisfeitos os requisitos legais do artigo 282 do CPC e artigos 51 e 71 da Lei 8.245/91. Sentença de extinção da ação renovatória e de procedência da ação de despejo confirmada. Rejeitadas as preliminares, negaram provimento ao recurso. Unânime. (apelação cível nº 70009557307, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 08/09/2004) Apelação Cível 70009557307 Relator: Otávio Augusto De Freitas Barcellos. TJRS.”

Após cumprir os requisitos elencados anteriormente, o leitor(a) deve ainda observar o prazo para exercício do seu direito, qual seja: 1 ano a 6 meses antes do vencimento do contrato — Artigo 51, parágrafo 5º da Lei de Locações.

Importante frisar que o direito tratado até aqui é relativo, pois jamais poderá se sobrepor ao direito de propriedade do locador, pois esse último possui fundamento constitucional (uso, gozo e disposição sobre o bem do qual é titular).

A pretensão que se busca nesse tipo de ação dá-se o nome de Tutela de Garantia de Inerência no Ponto, que por sua vez está amparado no interesse do empresário de continuar estabelecido no imóvel locado para exercer sua atividade econômica.

Para que a pretensão seja alcançada, são necessários que os requisitos apresentados sejam cumpridos cumulativamente e que ainda o prazo legal para a propositura da ação seja observado, sob pena da perda do direito.

Nesse aspecto, a lei de locações dá a segurança jurídica necessária para que o empreendedor, amparado por um profissional com bons conhecimentos jurídicos, foque no que realmente é necessário para que o crescimento da sua empresa se dê da forma mais tranquila possível.

[1] COELHO, Fabio Ulhoa. Manual de Direito Comercial, Editora Saraiva, 24ª edição – página 89.

Date Created

26/07/2012