



Renovação automática em contratos de locação não-residenciais traz riscos

É comum verificar nos contratos de locação de imóveis para fins não-residenciais a existência de cláusulas que permitem a renovação automática do prazo de vigência, por meio das quais, uma vez expirado o prazo originalmente estabelecido, o contrato de locação é automaticamente renovado pelo novo prazo estipulado, sem que haja a necessidade de comunicação prévia entre as partes e, em tese, de ajuizar a ação renovatória.

Entretanto, a dúvida que remanesce é saber quais são as alternativas do locatário quando o locador recusa renovar o prazo do contrato, mesmo diante da cláusula de renovação automática.

As partes podem, de comum acordo, pactuar a renovação do prazo do contrato de forma tácita, quando nenhuma das partes manifesta interesse em rescindir o contrato, que passa a vigorar por prazo indeterminado. Outra alternativa é a renovação expressa, hipótese em que as partes preestabelecem no contrato as condições de renovação, seja mediante notificação, celebração do termo aditivo ou de um novo contrato.

Vale lembrar que a opção de manter a locação por prazo indeterminado é bastante arriscada, vez que o proprietário pode, nesses casos, solicitar ao locatário que desocupe o imóvel em até 30 dias, prazo em que o locatário deverá alugar um novo espaço, além de providenciar a mudança e as obras necessárias para devolver o imóvel locado na forma estabelecida no contrato.

Sem prejuízo das hipóteses de renovação, muito embora a lei de locação proíba o locador de estabelecer cláusulas que afastem esse direito, é facultado ao locador recusar a permanência do locatário no imóvel.

Uma vez recusada a prorrogação, o locatário pode, nos termos da lei, requerer a renovação judicialmente. Mas, para tanto, devem estar presentes os requisitos legais aplicáveis como, por exemplo, que o contrato seja escrito e esteja em vigor pelo prazo determinado de, pelo menos, cinco anos; e a ação seja ajuizada com até seis meses de antecedência do término do prazo ajustado.

A questão torna-se problemática quando as partes envolvidas levam a discussão sobre a aplicabilidade da cláusula de renovação automática aos tribunais, onde se têm verificado decisões divergentes sobre o assunto: Enquanto alguns reconhecem que, uma vez acordada a renovação, não é necessária qualquer formalização para que o contrato prossiga por prazo determinado após o término, outros tribunais exigem a que a prorrogação seja formalizada, sem prejuízo da cláusula renovatória, sob pena de passar a locação a vigorar por prazo indeterminado ou, na pior das hipóteses, a não renovação.

Desta forma, independente de optar pela renovação automática ou expressa, é essencial que o locatário tome as precauções necessárias como, por exemplo, negociar com o proprietário condições comerciais favoráveis à prorrogação do contrato de locação e formalização posterior, além, é claro, de acompanhar os prazos legais a fim de instruir e ajuizar a ação renovatória, se e quando necessário.

Meta Fields