



Arnon Velmovitsky: Relações locatícias comerciais buscam diálogo

A proteção do fundo de comércio, conquistado pelo esforço diuturno do locatário, foi inicialmente contemplada no Decreto 24.150, de 20 de abril de 1934, conhecido como "Lei de Luvas", tendo sido revogado pelo artigo 90 da vigente Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

O legislador sempre incentivou e incentiva a possibilidade de renovação da locação não residencial, a partir do cumprimento de requisitos básicos, hoje especificados nos artigos 51 e 71 da Lei 8.245, de 18/10/1991, "in verbis":

Art. 51. ...

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Art. 71. ...

I – prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II – prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III – prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV – indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou determinação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira; (com a redação dada pela Lei nº 12.112, de 09/12/2009)

VI – prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII – prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.



O artigo 52 da Lei do Inquilinato enumera de forma taxativa as hipóteses em que o locador não está obrigado a renovar o contrato, "ipsis literis":

I – 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 – 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”.

Para garantir o exercício do direito a renovatória do locatário, a lei restringiu o âmbito da contestação do locador, a partir do que consta no artigo 72, do referido diploma legal, qual seja:

“I – não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II – não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar.

III – ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV – não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

Vale ressaltar que há penalidade criminal prevista nos incisos II e III do artigo 52 da Lei das Locações nas hipóteses de o locador não utilizar o imóvel para o fim desejado, nos prazos estabelecidos — 180 e 60 dias, respectivamente.

Na hipótese de retomada, o locatário terá o prazo de 30 dias para desocupação voluntária do imóvel, que já constará no mandado de despejo, conforme prevê o artigo 74 da Lei 8245/91.

A lei vigente também determinou a indenização do locatário, na hipótese de retomada para utilização de terceiro que ofereça condições melhores, fixada na sentença, que será devida de forma solidária pelo locador e pelo terceiro, em obediência ao disposto no seu artigo 75.

Não resta dúvida de que há equilíbrio entre os deveres de direitos de inquilinos e locadores estabelecidos pela lei, decorrente da ampla discussão da sociedade em relação a formulação do diploma legal, o que trouxe de fato maior tranquilidade para os operadores do direito que atuam nesse segmento.

O elevado custo para propositura da ação renovatória, especialmente da perícia judicial, aliado à estabilidade da inflação, contribuíram de forma decisiva para diminuir de forma substancial as ações em curso, abrindo espaço para o diálogo e o entendimento extrajudicial.

Conclui-se, portanto, que ocorreu evolução substancial nas relações locatícias comerciais, a partir da própria lei, e também da percepção que é mais salutar buscar soluções fora do âmbito do Judiciário,



tendo como ganho o bom relacionamento dos contratantes.

Date Created

02/07/2014