



## Arnon Velmovitsky: Renovação automática de locação comercial oferece riscos

As condições exigidas para o exercício do direito da renovação do contrato de locação de imóveis comerciais estão estabelecidas no artigo 51, da Lei 8.245, de 18.10.1991, quais sejam:

- 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.

As exceções que autorizam a retomada pelo locador são enumerados no artigo 52, da Lei 8.245/91:

- 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.

No título II – Dos procedimentos – Capítulo V – da Ação Renovatória, a Lei 8.245/91, estabelece no seu artigo 71 que “os documentos que devem instruir a petição inicial, preencher os requisitos do artigo 51, da mesma lei, como prova do exato cumprimento do contrato, quitação dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado e cujo pagamento incumbe ao locatário, indicação clara e precisa das condições oferecidas para renovação da locação, indicação do fiador, com prova de sua idoneidade e que aceita o encargo”.

As partes — locador e locatário — podem ajustar a renovação automática do contrato de locação comercial, pactuando por cláusula específica tal avença, desde que nenhum dos contratantes comunique por escrito, a desistência desse direito, no prazo estipulado e antes do término do contrato.

A pesquisa nos tribunais estaduais do Rio de Janeiro e São Paulo apontam a validade da cláusula de renovação automática:



**LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO – CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA PREVISTA NO CONTRATO – VALIDADE**

– *É válida e eficaz a cláusula contratual que, livre e espontaneamente firmada pelas partes, estabelece a possibilidade de renovação automática do contrato, desde que nenhuma das partes comunique, por escrito, a desistência desse direito, no prazo máximo de 210 – duzentos e dez – dias antes do término do contrato. Condição simplesmente potestativa. Não observado, no caso, o prazo decadencial para a notificação premonitória da outra parte, considerar-se-á renovado o contrato, período durante o qual não poderá o locador reaver o imóvel, nos termos do art. 4º, da Lei nº 8.425/91, em observância aos princípios da boa-fé e da probidade. Inteligência dos artigos 421 e 422 do Código Civil. Recurso conhecido e não provido. (TJ-PR – Ap. Cív. 1.108.144-2 – Relª Desª Rosana Amara Girardi Fachin – Publ. em 13-3-2014).*

**LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO RENOVATÓRIA – CONTRATO COM PREVISÃO EXPRESSA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA – AUSÊNCIA DE PROVA DE MANIFESTAÇÃO DE DESACORDO PELA PARTE NO PRAZO PREVISTO NA AVENÇA – AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL – SENTENÇA MANTIDA.** Na esteira de entendimento reiterado desta C. Corte, na medida em que o contrato entabulado pelas partes possui cláusula expressa de renovação automática da locação, e não existindo prova de manifestação contrária por qualquer dos contratantes, no prazo previsto na avença para tanto, carece a locatária de interesse processual para a presente demanda, cabendo-lhe buscar a via adequada para rediscutir os termos do pacto – Apelo improvido. (TJ-SP – 35ª. CCC – Rel. José Malerbi – Apelação Cível nº 0001947-14.2008.8.26.0486 – julgado em 18/2/2013).

O Superior Tribunal de Justiça corrobora o entendimento dos tribunais estaduais:

**LOCAÇÃO COMERCIAL. CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA. REAJUSTAMENTO. DECRETO Nº 24.150/34. DISSENSO PRETORIANO NÃO COMPROVADO.**

1. *Não é ilegal a cláusula, livremente convencionada pelas partes, na qual a locadora renuncia ao direito ao reajustamento dos aluguéis de forma diversa da previamente estabelecida consistente em 1,5% do lucro bruto da locatária, fixado o valor mínimo em índice reajuste trimestralmente.*

2. *A recorrente não demonstrou a divergência jurisprudencial invocada, nos termos do art. 541, parágrafo único do CPC c/c o art. 255 e parágrafos do RISTJ.*

3. *Recurso não conhecido.*

*(STJ – Ac. unân. 6ª. T., REsp nº 69.633 – PR – (95/0034175-1) – Rel. Min. Fernando Gonçalves – julgado em 17/12/1996).*

Não resta dúvida que o cumprimento do que fora contratado atende e prestigia o princípio de segurança dos contratos, esculpido no artigo 5º, XXXVI, da Carta Magna – “pacta sunt servanda”.

Por outro lado, o entendimento prevalente nos tribunais é no sentido de que a notificação tempestiva do locador conduz ao encerramento do contrato ao seu término, ensejando a ação de despejo para retomada do imóvel.



A utilização da cláusula traz inequívocos benefícios para as partes, na hipótese de renovação, desde que o aluguel praticado atenda aos interesses de locador e locatário.

O locatário, caso tenha interesse na inserção da referida cláusula, deverá pactuar a possibilidade de renovação judicial do contrato, na hipótese do exercício da negativa de renovação extrajudicial do locador, para resguardar o seu fundo de comércio.

É sabido que as condições de mercado variam no decorrer do tempo, causando distorções no valor do aluguel, que deverá ser negociado pelos interessados — locador e locatário.

Verifica-se, do exposto, que a cláusula mostra inequívocos benefícios mas também oferece sérios riscos, que devem ser sopesados, para evitar prejuízos.

**Date Created**

14/05/2014