

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locação Comercial

A locação comercial pode ser entendida como a cessão de um imóvel para terceiro, que ali pretende montar seu negócio e que, para isso, remunerará o proprietário do imóvel com um determinado valor por eles negociado.

A lei não distingue a locação comercial e a locação residencial senão pela destinação do uso do imóvel. Quando este imóvel é utilizado para fins comerciais, temos a locação comercial.

Neste caso, o prazo da locação comercial é algo muito importante e é possível seu estabelecimento de forma determinada ou indeterminada. Vamos entender melhor.

Contrato de locação por prazo determinado é aquele em que, previamente, as partes definem as datas de início e término. Por sua vez, o contrato de locação por prazo indeterminado é aquele em que os contratantes estabelecem apenas a data de início da locação. O término poderá ocorrer a qualquer tempo, mediante um “aviso prévio”, feito por aquele que tiver a intenção de terminar o contrato.

1 O contrato escrito de locação comercial contribui para a segurança das partes.

A grande vantagem da locação por prazo determinado é a maior segurança jurídica ao locatário (inquilino) quanto à sua permanência no imóvel, pois fica afastada a possibilidade da aplicação do “aviso prévio” para a retomada, sem motivos, do imóvel alugado.

Imagine então o trabalho em identificar um local adequado, investir, quem sabe até na reforma do imóvel, formar a clientela e na hora em que os negócios vão bem, o locador (proprietário) pede a sua desocupação.

Esta é uma situação que pode ser evitada se o contrato for por tempo determinado.



Mas cuidado. O contrato de locação por prazo determinado vai lhe obrigar a permanecer no imóvel até que se esgote o tempo ajustado. É importante então pensar bastante no momento de definir os prazos.

É interessante notar que o contrato por prazo determinado também possibilita ao locatário renovar sucessivamente a locação.

Essa negociação pode ser feita diretamente com o locador, ou mesmo judicialmente, através de uma ação chamada

renovatória, quando a negociação amigável não é possível.

Embora a praxe mercantil ainda utilize as “luvas”, uma espécie de indenização paga ao locador, no momento da retomada imotivada, a lei não autoriza mais esta prática. O locatário possui à sua disposição a ação renovatória e, através dela, seus interesses comerciais poderão ser preservados.

2 A locação do espaço comercial pode não implicar, necessariamente, na utilização de outros espaços além daquele (exemplo: estacionamento).

Assim, a renovação do contrato substituiu as “luvas” que eram cobradas pelo locador na retomada do imóvel.

Atenção: Para que o locatário tenha direito à renovação judicial do contrato, é necessário preencher os requisitos abaixo discriminados:

1. contrato de locação por escrito e com prazo determinado;
2. período mínimo de 5 anos do contrato, ou então, a soma dos prazos ininterruptos de diversos contratos escritos, que somem 5 anos;
3. exploração de uma mesma atividade pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos.

3 É conveniente a análise do contrato, antes da assinatura, por um advogado.

Vamos analisar um exemplo: O Sr. José alugou um imóvel comercial, através de um contrato escrito, pelo prazo de 5 anos.

Naquele local instalou uma lanchonete e logo percebeu que o negócio não era viável. Substituiu-o por uma locadora de vídeo, que também não deu certo. Por fim, acertou quando ali instalou um *pet shop*.

Neste exemplo, a atividade de *pet shop* deve ser explorada pelo período mínimo de 3 anos, não obstante o prazo de 5 anos da locação, para que o Sr. José possa solicitar judicialmente a renovação do contrato.

É importante também ressaltar o prazo que a lei estabelece para que o locatário proponha uma ação renovatória.

Desta forma, a ação renovatória deve ser ajuizada ao máximo de 1 ano antes da finalização do contrato, ou então, ao mínimo de 6 meses antes do término do contrato.

Atenção: o prazo da ação judicial deve ser rigorosamente cumprido, sob pena da justiça não analisar o pedido e, conseqüentemente, o locatário ter que desocupar o imóvel.

Outra questão importante é que o contrato de locação comercial com prazo determinado passa automaticamente a ser por **prazo indeterminado** quando vencido, desde que perpetuada a permanência do locatário no imóvel. A conseqüência é a possibilidade de retomada do imóvel a qualquer tempo pelo locador.

Um outro aspecto que se aplica aos contratos comerciais é o chamado “direito de preferência”.

Este direito nada mais é que a preferência do locatário para a compra do imóvel, caso o locador pretenda vendê-lo, respeitada a igualdade de condições da venda em relação a terceiros. Neste caso, uma vez notificado o locatário sobre a intenção da venda do imóvel, este deverá manifestar ao locador, inequivocamente, seu interesse dentro do prazo de 30 dias. Se o locatário não estiver atento a este prazo, perderá a oportunidade da compra.

Uma cautela fundamental ao locatário é fazer constar em seu contrato uma cláusula eliminando a aplicação do princípio “venda rompe locação”. Como o próprio nome diz, a venda do imóvel locado, num primeiro momento, pode possibilitar a rescisão do contrato de locação.

A “venda rompe locação” poderá ser aplicada caso:

1. a locação não seja por tempo determinado;
2. o contrato não contenha cláusula prevendo a perpetuação da locação na hipótese de venda (a cláusula de vigência deve ser expressa no próprio contrato ou em possível adendo);
3. o contrato de locação, com cláusula prevendo a perpetuação da locação na hipótese de venda, não esteja averbado no registro de imóveis.

Todas as considerações feitas até o momento demonstram a importância de uma análise detalhada antes da assinatura de um contrato de aluguel.

Vamos verificar outros aspectos através de outro exemplo:

João Victor teve uma grande idéia de negócio e acredita firmemente que sua idéia, quando concretizada, dará enorme retorno financeiro e profissional. Mas para isso é preciso alugar um imóvel. Após longa procura, encontrou o imóvel apropriado.

Feita a negociação com o locador e resolvida a questão do fiador, que era o próprio cunhado de João Victor, o contrato foi preparado e apresentado para assinatura.

Por cautela, como João Victor não entendia bem quais eram seus direitos, foi procurar algumas orientações antes de assinar. E foram muitas as surpresas! A começar pelo valor do aluguel. Vamos comentar cada uma delas:

João Victor havia combinado com o locador o valor mensal de R\$1.300,00. Mas no contrato constava o valor de R\$1.700,00 com “desconto” de R\$400,00, aplicado quando o pagamento fosse feito na data correta. À primeira vista, para João Victor não havia nenhum problema, pois estaria pagando o valor combinado. Ocorre que ele não observou que o valor da multa por eventual atraso no pagamento, ou descumprimento de qualquer cláusula contratual, ou mesmo a aplicação do índice de correção monetária,



seriam calculados sobre R\$ 1.700,00, pois esse é o valor da locação previsto no contrato. Além disso, João Victor, futuro locatário, deveria cumprir determinadas obrigações para poder pagar o aluguel.

Isso mesmo, o locador, para receber o pagamento do aluguel, exigia que João Victor apresentasse mensalmente os comprovantes de diversos pagamentos, tais como água, luz, impostos, condomínio etc. Do contrário, não aceitaria o pagamento do aluguel.

Nesse caso o que aconteceria? Multa e demais encargos contratuais, por atraso no pagamento, seriam calculados sobre R\$ 1.700,00. Assim, João Victor, caso aceitasse esta condição, estaria sendo prejudicado!

Além disso, o prazo do contrato também não era adequado. Foi estabelecido pelo locador o prazo de 30 meses. Ocorre que João Victor estava iniciando o seu negócio e correndo todos os riscos inerentes de uma atividade empreendedora, principalmente na fase inicial. E se o negócio não der certo? Como vai terminar o contrato de locação? O locador vai aceitar o término antecipado do contrato? Vai dispensar o pagamento da multa? Talvez um período menor no prazo da locação fosse mais adequado. Quem sabe 12 meses? A lei permite e também se pode estabelecer no contrato a preferência ao locatário para novo período de locação.

E, neste caso, também não tem sequer que se preocupar com cláusula de reajuste, pois nos termos da lei, o prazo para a aplicação do índice de reajuste é justamente 12 meses.

Assim, conforme a disponibilidade de imóveis para serem alugados, o locatário até poderá pagar menos aluguel pelo novo período.

Mas não é só. O negócio “bolado” por João Victor envolvia a participação de outros profissionais. João Victor pretendia aproveitar algumas dependências do imóvel após adaptá-las e sublocar aos referidos profissionais. Acreditava que não haveria nenhum problema em proceder deste modo, muito embora o contrato de locação proibisse expressamente a sublocação, além de estabelecer a necessidade de **autorização antecipada** do locador para adaptações e modificações do prédio.

A Lei do Inquilinato estabelece que a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, mesmo que parcial, dependem de autorização antecipada e escrita do locador. Do contrário, poderá o locador terminar o contrato, inclusive cobrando a multa ali prevista.

Normalmente, a obrigação do pagamento dos impostos e taxas sobre o imóvel é do locador, e de tarifas como água, luz, telefone, é do locatário. Mas o contrato, e era este o caso, poderá estabelecer que impostos e taxas fiquem a cargo do locatário. Assim, João Victor assumiria mais esta obrigação de pagamento e passava também a ter que apresentar os comprovantes destes pagamentos.

4 Antes de reformar o espaço locado, negocie com o locatário eventuais abatimentos do valor da locação, ou mesmo, ressarcimento pela reforma na rescisão do contrato.

É comum constar nos contratos de locação cláusula pela qual o locatário renuncia previamente ao direito de indenização e de retenção de benfeitorias (melhorias), ainda que necessárias. **Atenção:** uma vez aceitas tais condições, João Victor terá dificuldades no futuro em receber os valores relativos às benfeitorias feitas.

João Victor também percebeu que o locador exigia que o imóvel fosse segurado contra fogo. O beneficiário será o locatário e não o locador. Ou seja, se João Victor quiser também segurar os seus bens, deverá ampliar a apólice do seguro.

Mas algo mais lhe chamou a atenção. Seu cunhado, Antônio Timbó, era seu fiador na locação.

Antônio Timbó, como fiador, seria aquele que se oferece como garantia do pagamento e que se responsabiliza pelo pagamento integral do aluguel e demais obrigações.

A Lei do Inquilinato proíbe que seja exigida mais de uma garantia de pagamento do aluguel, e neste caso o locador optou pela fiança. Poderia ter escolhido a caução (depósito de três meses de aluguel, ou oferecimento de algum bem em garantia, móvel ou imóvel), ou o seguro de fiança locatícia (toda via, muito caro).

Antônio Timbó observou com atenção as exigências que o locador apresentou para ele.

“- Ele quer que o imóvel indicado fique como garantia de pagamento. Mas este é meu único imóvel, no qual resido com minha família.”

5 As garantias da fiança devem ser necessariamente bem pensadas: a dívida poderá recair sobre elas.

Pois bem, se o fiador oferecer o próprio imóvel em garantia de pagamento, deve lembrar-se que se houver cobrança de pagamentos em atraso, não será possível livrar a casa de uma penhora. O “bem de família” não se aplica em caso de fiança. Se João Victor deixar de pagar os valores assumidos, Antônio Timbó, como fia-

6 A ação de despejo poderá ser rápida. Cumpra rigorosamente o contrato.

dor, é quem deverá pagar. E sua casa é a garantia de pagamento.

Além disso, o locador pretende inclusive inscrever este contrato no Registro Imobiliário. Desta maneira, o fiador também não conseguirá vender sua casa enquanto estiver garantindo o pagamento. Mesmo se tudo estiver em dia!

Antônio Timbó observou também que o locador havia estabelecido no contrato que o fiador é solidário na dívida e principal pagador. Isso quer dizer que ele não precisa cobrar primeiro de João Victor, mas que poderá de imediato, exigir os pagamentos em atraso do fiador.

7 Toda e qualquer alteração no contrato de locação deverá ser escrita na forma de adendo.

8 Despesas do contrato de locação são por conta do locador.

E não é só isso. Pelo contrato, Antônio Timbó abre mão de invocar o “direito de preferência” do locatário (inquilino) no pagamento da dívida, ou seja, não poderá exonerar-se da fiança.

Depois de refletir sobre todas estas considerações, João Victor concluiu que o contrato era muito desfavorável e que melhores condições contratuais deveriam ser negociadas.

O contrato é lei entre aqueles que assinaram. Ao assinarem o contrato, ambas as partes concordam com as condições estabelecidas e deverão cumpri-las. Portanto, empenhe-se em negociar. Se por um lado você tem interesse no imóvel,



por outro, o proprietário tem interesse no aluguel. Negocie com sabedoria e não com emoção.

Exemplo de Contrato de Locação

Ressaltamos que esta minuta tem finalidade específica de exemplificar uma das diversas formas existentes de minutas de contrato de locação. Esta minuta não elimina a necessidade de reflexão, adaptação e análise criteriosa do contrato de locação.

**Contrato é semelhante a roupa.
Só é bom quando feito sob medida às suas necessidades.**

As partes abaixo discriminadas contratam entre si a presente locação não residencial, conforme as seguintes condições:

LOCADOR: ABCD S/A, empresa inscrita no CNPJ sob nº, neste ato representado por, doravante denominado simplesmente como LOCADORA.

LOCATÁRIO: João da Silva, brasileiro, solteiro, portador do RG, doravante denominado simplesmente por LOCATÁRIO.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel para uso exclusivo não residencial, situado à rua, nº, bairro, cidade.

PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de 12 (doze) meses contados da data deste contrato.

VALOR DA LOCAÇÃO: O valor mensal da locação será de R\$

Cláusula Primeira: O aluguel deverá ser pago diretamente na sede do LOCADOR, através do seu representante legal anteriormente qualificado, até o dia 10 ao vencimento, sob pena de multa de 10% sobre o montante vencido.

Cláusula Segunda: No término da locação, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado completamente desocupado e nas mesmas condições que o encontrou.

Cláusula Terceira: A não desocupação do imóvel, no término deste contrato, acarretará no pagamento de multa diária de R\$.....

Cláusula Quarta: Todos os encargos, impostos, taxas e demais tributos que recaiam sobre o imóvel ficarão por conta exclusiva do LOCATÁRIO que se obriga a pagá-los, comprovando-os juntamente com o aluguel mensal.

Cláusula Quinta: Não é permitida a cessão ou transferência deste contrato, no todo ou em parte, sem autorização escrita do LOCADOR, bem como, a sublocação ou empréstimo do imóvel. O LOCATÁRIO destinará a utilização do imóvel objeto deste contrato exclusivamente para fins comerciais até a devolução das chaves.

Cláusula Sexta: O LOCATÁRIO assume a obrigação de manter o imóvel em perfeito estado de conservação, bem como, todas as ins-

talações em perfeito estado de funcionamento, restituindo-o, quando terminado este contrato, nas mesmas condições de quando recebido.

Cláusula Sétima: O LOCATÁRIO é responsável pelo consumo e pagamento das contas de água, luz, telefone etc., qualquer que seja a modalidade da sua cobrança.

Cláusula Oitava: Fica o LOCATÁRIO desde já autorizado a examinar ou vistoriar o imóvel locado mediante prévio aviso.

Cláusula Nona: Fica estipulada a multa não indenizatória de 3 aluguéis, além dos juros de 01% ao mês e correção monetária, à parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, com a faculdade da parte inocente de considerar rescindida a locação.

Cláusula Décima: Fica pactuada a vigência deste contrato até seu término, mesmo ocorrendo a venda do referido imóvel, garantindo-se ainda o direito de preferência ao LOCATÁRIO para sua aquisição.

Cláusula Décima Primeira: Como fiadores e principais pagadores, assinam o presente contrato o Sr. e sua mulher, Sra., que assumem responsabilidade com o LOCATÁRIO pelo cumprimento de todas obrigações decorrentes deste contrato.

Cláusula Décima Segunda: Os contratantes elegem o Foro da Comarca de, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, honorários de advogado no valor de 20% e demais despesas processuais.

E por estarem justos e contratados assinam ambas partes este contrato em 03 vias de igual teor e forma.

Local da assinatura,

LOCADOR

LOCATÁRIO

FIADORES

TESTEMUNHAS

9 Tendo sua atividade definida antes da assinatura do contrato, verifique junto à Prefeitura se o zoneamento onde se encontra o imóvel está adequado para a atividade.

10 A multa pela entrega antecipada das chaves é sempre proporcional ao período que resta para cumprir o contrato.

11 Valores de locação em desacordo com valores médios de mercado verificados na região, podem ser objeto de revisão judicial para ambas partes.

Desenvolvimento: U. O. Orientação Empresarial do Sebrae-SP

Gerência: Antonio Carlos De Matos

Autor: Alexandre Silva da Motta - *Consultor Jurídico da U. O. O. E. do Sebrae-SP*

Responsáveis pela atualização:

**Consultores Jurídicos da
U. O. O. E. do Sebrae-SP**

Alexandre Silva da Motta
Boris Hermanson
Norberto Marcos Barbosa
Renato de Almeida Silva
Samantha Maguetta

Editoração do Sebrae-SP / U. O. O. E.

Projeto Gráfico - Francisco Ferreira
Marcelo Costa Barros

Ilustração - Francisco Ferreira
Diagramação - Marcelo Costa Barros

Assessoria
Administrativa - Patrícia de Mattos Marcelino

Distribuição - Alaide Silva Pinheiro
Revisão - Daniela Paula Bertolino Pita

Assessoria de Redação:

Antonio Carlos De Matos
Boris Hermanson
Francisco Ferreira
José Carmo Vieira de Oliveira
Manfredo Arkchimir Paes
Reinaldo M Messias
Renato Fonseca de Andrade
U. O. O. E. do Sebrae-SP

