

# 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 substitui 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.

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

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

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, resarcimento 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 seguir 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 fi-

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

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.

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

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

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

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 Magueta

**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** - Alaíde Silva Pinheiro

**Revisão** - Daniela Paula Bertolino Pita

**Assessoria de Redação:**

Antonio Carlos De Matos

Boris Hermanson

Francisco Ferreira

José Carmo Vieira de Oliveira

Manfredo Arkchimor Paes

Reinaldo M Messias

Renato Fonseca de Andrade

**U. O. O. E. do Sebrae-SP**

