

Ação renovatória de contrato de locação comercial em shopping centers

Data de publicação: Quarta-feira, 10 Novembro 2004

A renovação compulsória do contrato de locação comercial em shopping centers tem por objetivo proteger o fundo de comércio. A nova Lei Inquilinária eliminou a lacuna existente em nosso sistema, ao entender que as relações entre empreendedor e lojista merecem ser protegidas, legalmente, em razão do fundo de comércio.

A ação renovatória é regulada pelo Capítulo V da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, devendo ser proposta no prazo de um ano, no máximo, e até seis meses no mínimo, anteriores à data do término do contrato em vigor, que deverá ser por escrito, pelo prazo determinado de cinco anos ou mais, ou por sucessivos contratos, por escrito, sem qualquer interrupção, cuja soma seja de cinco anos ou mais.

Não adianta o lojista usar o argumento de que sempre esteve no imóvel, comprovando esse fato, através de recibos de aluguéis. É imprescindível a existência de um contrato, por escrito e por prazo determinado, sem quaisquer lacunas.

O lojista deverá fazer prova da exploração no local, do mesmo ramo de comércio, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 03 (três) anos, através das notas fiscais correspondentes.

Na hipótese de o lojista ceder seu ponto comercial a terceiros, (normalmente com anuência do locador) e seus sucessores continuarem exercendo o mesmo ramo de negócio, com documentos comprobatórios, atestando essa circunstância, estes também terão o direito à renovação, desde que apresentem provas do exercício regular do comércio.

Em síntese, o lojista deverá preencher os requisitos básicos abaixo discriminados, para a propositura da ação renovatória:

- prova de ter celebrado contrato por escrito e com prazo determinado e que o prazo mínimo (ou a soma de prazos ininterruptos, por escrito) seja de cinco anos ou mais;
- exploração do comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo de três anos, ressalvando-se a hipótese já prevista referente à cessão dos direitos do contrato de locação a terceiros, com a devida anuência do empreendedor;
- prova do exato cumprimento de suas obrigações do contrato em curso, como: aluguéis, condomínios, fundos de promoção, seguros, impostos, taxas e etc...
- indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, no que diz respeito ao valor do aluguel: tanto concernente ao valor mínimo, como também, ao valor percentual;
- indicação clara e precisa quanto ao prazo contratual e a forma de reajuste (que atualmente é anual);

- declaração dos fiadores aceitando a renovação do contrato e os encargos da fiança, se forem os mesmos. Se forem outros, sua qualificação completa, comprovando, desde logo, sua idoneidade financeira, através de certidões forenses e, conforme o caso, certidões imobiliárias junto ao Registro de Imóveis competente, atestando sua qualidade de proprietários.

Laudo Provisório - Apesar de não ser requisito essencial para instruir a demanda renovatória, a experiência nos ensina que o laudo provisório é de suma importância para o convencimento do julgador, de que o valor da proposta é condizente com a realidade do mercado imobiliário à época da propositura da ação.

O laudo provisório dá elementos ao Julgador para avaliar o justo valor do aluguel proposto, uma vez que contém aspectos fundamentais, tais como:

- a) influência de novos shopping na mesma área, atraindo consumidores e prejudicando o lojista em seus negócios;
- b) lojas fechadas no empreendimento;
- c) lojas âncoras prometidas e não instaladas ou fechadas no decorrer do contrato de locação;
- d) má distribuição do tenant mix no decorrer do contrato de locação;
- e) abertura de quiosques pelo empreendedor, que venha a concorrer com a atividade comercial exercida pelo lojista, ou, que esteja prejudicando a visão do consumidor de sua vitrina.

Além do mais, deixando o laudo provisório de instruir a petição inicial, fará com que o lojista corra o sério risco de o juiz fixar o valor de até 80% (oitenta por cento), sugerido pelo empreendedor, ao apresentar sua defesa, uma vez que geralmente a instrui com laudo técnico, fundamentando a sua pretensão, que deverá vigorar a partir do primeiro mês do vencimento do prazo do contrato a ser renovado, conforme preceitua o parágrafo 4º do artigo 72 da Lei 8.245/91.

Caso o lojista não exerça os seus direitos de propor a Ação Renovatória, ficará sujeito a Ação Ordinária de Despejo (denúncia vazia), a ser proposta pelo Locador.

Esta demanda deve ser precedida de notificação judicial ou extrajudicial, assinalando o prazo de 30 (trinta) dias para o lojista desocupar o imóvel voluntariamente. Caso não obedeça ao prazo da notificação, cabe ao empreendedor propor a demanda objetivando a retomada.

A defesa do locatário é constitucionalmente prevista, mas a possibilidade de sucesso é muito reduzida.

Além do mais, julgada procedente a demanda de despejo, pode o locador executar provisoriamente a sentença, desde que ofereça caução (garantia), correspondente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel.

Existindo pedido nesse sentido, desde que depositada a caução, o Juiz determinará a expedição do competente mandado de notificação, assinalando o prazo de 15 (quinze) dias, para que o locatário desocupe o imóvel voluntariamente. Vencido esse prazo, sem que tivesse havido a desocupação, o Juiz, a pedido do locador, poderá mandar expedir mandado de força policial, ocasião em que ocorrerá coercitivamente a desocupação.

É importante ressaltar que o lojista perderá quaisquer importâncias eventualmente pagas, como por exemplo: taxas, benfeitorias, sendo que esta última, por força de cláusula contratual, se incorporam no imóvel, podendo retirar, apenas e tão somente: mercadorias, araras, estantes, caixa registradora e outros bens desde que não danifiquem o imóvel.

Por estas razões, é de fundamental importância, o locatário ter consciência de seus direitos, e saber exercê-los na hora oportuna, a fim de não sofrer graves prejuízos no desenvolvimento de seus negócios.

(*) O autor é Advogado do escritório Cerveira, Dornellas e Advogados Associados, em São Paulo, SP.

[\(Diário das Leis Imobiliário, nº 32 de 2004\)](#)

Autor: Mário Cerveira Filho (*)