

## A Locação Comercial e os Cuidados para a Renovação do Contrato

Um dos aspectos mais importantes na atividade comercial é o local de instalação do empreendimento. Na maioria das vezes, o empresário inicia suas atividades de forma embrionária e bastante modesta, instalando-se em imóvel locado, geralmente em grandes centros comerciais ou suas proximidades.

Ocorre que com o passar dos anos, através de investimentos no imóvel e esforços do empresário a atividade comercial tem seu crescimento, transformando o local em referência, de forma que os consumidores passam a associar o produto vendido ou serviço prestado, ao local, configurando-se assim o “ponto comercial”, o qual é elemento de suma importância na atividade comercial.

É indiscutível que o ponto comercial pertence àquele que explora a atividade e não ao proprietário do imóvel no qual está instalado o empreendimento, haja vista que o ponto comercial é fruto do trabalho, decorre do desempenho da atividade, sendo o ponto comercial verdadeiro resultado do esforço e investimento do empresário.

Neste sentido, é fundamental que se tenha mecanismos para proteção do empresário no que tange ao ponto comercial.

Acerca do tema, o artigo 51 da Lei 8.245-91 – Lei de Locações prevê a Ação de Renovação, pela qual o locatário poderá requerer a renovação do contrato de locação comercial, desde que preenchidos alguns requisitos. São eles:

- 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.

Ainda, importa observar que é necessário que a interposição da Ação de Renovação se dê no interregno de **um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor**, sob pena de não o fazendo no referido prazo, decair o direito à renovação.

Preenchidos os requisitos acima descritos, o empresário poderá requerer, judicialmente, a renovação do contato de locação.

Desta previsão decorrem alguns aspectos que devem ser observados quando da locação comercial.

---

### Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal  
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

### Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro  
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

### Porto Alegre - RS

Av. Getúlio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus  
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584

Primeiramente, não é interessante ao empresário firmar contrato de locação por prazo indeterminado, haja vista que nesta modalidade de locação, a rescisão pode se dar mediante simples notificação prévia (30 dias) pelo locador, enquanto o interesse do empresário é manter-se no local pelo maior período possível, de forma a construir seu nome e estabelecer-se no mercado.

Outro aspecto relevante é que o contrato, bem como suas renovações, sejam escritos. Para o cômputo do prazo mínimo (5 anos), não é necessário que este seja atingido por um único contrato, podendo este requisito ser preenchido através da soma de contratos ininterruptos, desde que se observe a forma escrita e o prazo determinado.

Ainda, o aspecto mais relevante e, por muitas vezes negligenciado, é o prazo para interposição da Ação Renovatória, a qual **deve ser proposta entre um ano e seis meses antes do término do contrato a ser renovado**. Assim, a recomendação é que, já no início do último ano do contrato, se inicie tratativas no sentido de firmar renovação contratual, para que, acaso não cheguem as partes em um acordo no primeiro semestre do último ano do contrato, tenha o empresário tempo hábil para propor a ação e garantir o seu direito.

Insta esclarecer que o direito à renovação não é absoluto, prevendo a legislação hipóteses nas quais, ainda que preenchidos os requisitos à renovação, o locador poderá retomar o imóvel. Entretanto, tais hipóteses são bastante restritas. Atendidos todos os requisitos e prazos exigidos pela legislação para a renovação do contrato, o locador só poderá retomar o imóvel se **“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”**, se **“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”** ou ainda se **“ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores, não coberta pelo atual locatário”**, sendo que, na segunda hipótese (uso próprio) o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences, bem como não se aplica a retomada para uso nas locações de espaço em shopping centers.

Conforme visto, desde que observados os cuidados e prazo definidos em lei, embora seja o comércio instalado em imóvel locado, o empresário conta com certa garantia do ponto comercial, o que dá mais uma segurança ao desempenho da atividade.

**NICOLE FERREIRA**

OAB/RS 85.610

**Advogada MZ Advocacia**

[nicole@mzadvocacia.com.br](mailto:nicole@mzadvocacia.com.br)

---

**Pelotas - RS**

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal  
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

**Rio Grande - RS**

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro  
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

**Porto Alegre - RS**

Av. Getúlio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus  
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584