

LOCAÇÃO COMERCIAL

Introdução

As chamadas micro e pequenas empresas são responsáveis por expressiva parcela da renda nacional e representam considerável parte do PIB brasileiro. Um exemplo de sua importância, basta lembrar que de acordo com estatísticas recentes, 98,9% do total das empresas na área do comércio e 96,43% na área da indústria do País são classificadas como micro e pequenas, o que mostra o forte desempenho que têm na geração de empregos e na formação de nossa riqueza.

Embora muito significativos, esses números tendem a aumentar ainda mais, uma vez que as grandes empresas, para suportar a crise com que se defronta o País, têm dispensado seus funcionários, que procuram outros meios de sobrevivência estabelecendo-se por conta própria, freqüentemente com a participação dos próprios familiares.

Esses novos pequenos empresários, que saem a campo para se estabelecerem numa pequena fábrica ou loja de comércio, em geral, não possuem imóveis apropriados para suas instalações e procuram um imóvel para locação.

Surgem, então, as mais diversas dúvidas em relação às inevitáveis negociações de um contrato de locação, com suas inúmeras cláusulas que irão documentar os direitos e obrigações das partes com base na Lei do Inquilinato.

Esse trabalho, embora incipiente, destina-se àqueles que desejam alugar um imóvel e necessitam de informações básicas e fundamentais, para que não sejam surpreendidos com prejuízos e decepções oriundas de um contrato mal elaborado por falta de conhecimentos elementares.

As informações e recomendações aqui contidas foram compiladas a partir das questões mais importantes, trazidas por empresários de todo o Estado de São Paulo, que buscaram esclarecimentos e aconselhamento junto à Consultoria Jurídica do Sebrae.

O Sebrae de São Paulo fornece todas as informações complementares que venham atender às necessidades e interesses específicos do locatário ou pretendente a locatário e coloca-se à sua disposição.

Fonte da pesquisa: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) de 1997, do Ministério do Trabalho e Emprego.

Dicas para alugar um imóvel comercial (Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991)



ANTES DE ALUGAR UM IMÓVEL PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES SIGA ESTAS INSTRUÇÕES E CONHEÇA AS PRINCIPAIS REGRAS APLICÁVEIS ÀS LOCAÇÕES COMERCIAIS. CASO PERMANEÇAM DÚVIDAS, INFORME-SE NA CONSULTORIA JURÍDICA DO SEBRAE/SP.

1. Escolha do imóvel

Certifique-se de que o imóvel em questão atende às suas necessidades operacionais, quanto à localização, capacidade de alojar seu negócio, características da vizinhança, se é atendido por serviços de água, luz, força, esgoto, telefone, etc. Veja, ainda, se tem acessos convenientes, estacionamentos para veículos, local para carga e descarga de mercadorias e se possui serviços de transporte coletivo.

Cuidado com imóveis situados em locais sujeitos a inundações ou próximos às zonas de risco. Consulte a vizinhança a respeito.

Verifique se o imóvel está legalizado e regularizado junto aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais que possam interferir ou impedir sua futura atividade.

Confira a planta do imóvel aprovada pela Prefeitura, e veja se não houve nenhuma obra posterior, aumentando, modificando ou diminuindo a área primitiva, que deverá estar devidamente regularizada. Peça o habite-se e verifique a lei do zoneamento.

2. Documentação

Exija do locador ou de seu representante a documentação atualizada comprobatória de propriedade do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis.

Nem sempre você tratará diretamente com o proprietário. Caso a locação seja feita por um procurador, exija documentação que o autorize alugar o imóvel. O mesmo deverá ocorrer quando se tratar de uma sublocação: verifique se o contrato de locação contém cláusula expressa que autorize o locatário sublocar parte do imóvel, ou peça autorização prévia e por escrito do locador para tal fim.

3. Laudo de vistoria prévia

Verifique o estado de conservação do imóvel, tire fotos e faça um relatório de vistoria juntamente com o locador e assinem. Não deixe de relacionar tudo o que se encontra no imóvel: aparelho de telefone, torneiras, chaves, portas, janelas, luminárias, mesas, vazos, armários etc.

O laudo de vistoria prévia deverá fazer parte integrante do contrato de locação.

4. Contrato de locação

Contrato de Locação é o instrumento jurídico celebrado entre locador e locatário que estabelece regras claras e objetivas no sentido de que o locatário receba e utilize o imóvel cedido pelo locador, sob determinadas condições, mediante o pagamento de um aluguel.

Escolhido o imóvel ideal para exercer suas atividades, exija que a contratação se dê por meio de contrato de locação por escrito, o qual deverá constar: a qualificação das partes, o objeto, o valor do aluguel, índice de reajuste, duração da locação, forma e local de pagamento do aluguel e outras cláusulas que abordaremos a seguir. O contrato escrito dá maior segurança às partes. Ao final, leia-o atentamente.

O contrato deverá ser elaborado em, pelo menos, duas vias idênticas, uma para o locatário e a outra para o locador. Ambas as partes também assinam as vias do contrato de locação no mesmo momento, ou seja, deve-se evitar que uma das partes assine as vias e remeta-as a outra parte para assinatura e posterior devolução.

5. Despesas de contrato

A Lei do Inquilinato estabelece que as despesas decorrentes de intermediação imobiliária, taxa de administração imobiliária, despesas de elaboração do contrato, serviços de aferição de capacidade econômica do locatário e fiador são responsabilidade exclusiva do locador, pois foi ele quem contratou tais serviços.

6. Partes contratantes

No contrato de locação temos de um lado o locador e do outro o locatário:

Locador: é o proprietário ou o representante do proprietário que dá o imóvel em locação.

Locatário: também conhecido como inquilino, é a pessoa que recebe o imóvel em locação.

As partes deverão estar devidamente qualificadas no preâmbulo do contrato, ou seja: se pessoa física, precisará constar o nome completo, profissão, estado civil, espécie e número do documento, endereço completo; se pessoa jurídica, denominação ou razão social da empresa, número do CNPJ (antigo CGC/MF), endereço e dados do representante legal para firmar a locação.

7. Objeto do contrato

O objeto do contrato nada mais é que a individualização do imóvel, sua descrição e características. Normalmente, a individualização do imóvel se dá com a menção da localização (endereço completo) do imóvel.

Essa cláusula poderá contemplar o laudo de vistoria prévia como parte integrante do contrato, já que se refere ao estado geral do próprio imóvel, objeto do contrato. Veja a cláusula 1^a do modelo de contrato de locação comercial (item 36).

8. Finalidade da locação

A finalidade da locação refere-se ao destino que será dado à utilização do imóvel, ou seja, a atividade a ser explorada pelo locatário.

Havendo disposição contratual que determine a finalidade do imóvel para fins de locação, não poderá o locatário alterar o seu destino sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

Se não houver previsão quanto à finalidade da locação, presume-se que o uso do imóvel deva obedecer aos padrões normais e tradicionais de acordo com suas características.

9. Prazo da locação

Na locação comercial, as partes poderão contratar livremente o período de duração da locação, ou seja, o prazo é livre, não havendo período mínimo nem máximo. Diferentemente ocorre com a locação residencial, cujo prazo mínimo de locação é de 30 (trinta) meses.

Procure fazer um contrato por prazo razoável à sua atividade, e não se esqueça de que, ao final do período estipulado contratualmente, o locador poderá reaver o imóvel através de ação judicial denominada Denúncia Vazia.

Denúncia Vazia é uma ação judicial que o locador move contra o locatário para reaver o imóvel, tendo em vista o término do prazo previsto em contrato.

Lembre-se de que o imóvel é alugado por um determinado prazo e a lei estipula que é obrigação do locatário restituir o imóvel ao final da locação nas mesmas condições em que o recebera.

Nada obsta, entretanto, que as partes façam acordo para a prorrogação da referida locação, que poderá ser de duas maneiras:

Verbal ou consensual – a simples permanência do locatário no imóvel após 30 dias do prazo final previsto em contrato e sem oposição do locador, tornará o contrato por **prazo indeterminado**.

Contratual – se dá com a elaboração de um novo contrato ou aditamento ao contrato primitivo estipulando novo prazo para o término da locação.

A prorrogação contratual por meio de instrumento escrito, estipulando novo prazo para o término da locação, é mais segura para as partes, já que se o contrato estiver por prazo indeterminado, basta que uma das partes notifique a outra para rescindir a locação em 30 (trinta) dias.

10. Aluguel e reajustes

O **valor do aluguel** poderá ser convencionado livremente pelas partes, entretanto não é permitido sua estipulação em moeda estrangeira (dólar, lira, pessetas etc.) e a sua vinculação a variação cambial (em dólar, por exemplo) ou a salário mínimo.

Os **reajustes contratuais** não poderão ser por periodicidade inferior a 1 (um) ano, de acordo com o índice estipulado no contrato, como IGP-M; INPC; IGP; IPCA; IPC, de acordo com a legislação federal que instituiu o Plano Real e a desindexação da moeda, sendo nula qualquer cláusula que venha ilidir tal ordenamento legal.

Portanto, muita atenção às seguintes expressões que podem constar em alguns contratos, já que contrariam a legislação vigente:

- a) Descontos para os primeiros meses de aluguel;
- b) Se a inflação ultrapassar x por cento, haverá reajuste;
- c) Desconto no valor do aluguel para pagamentos até a data x de cada mês, e reajuste sobre o montante (aluguel sem desconto), para pagamentos na data Y de cada mês.

Logo em seguida à promulgação do Plano Real, em 1994, quando a oferta de imóveis comerciais era bastante escassa, muitos contratos foram feitos por prazo muito exíguo, ou seja, por 1 (um) ano ou até menos, e, ao final do período estipulado, o locador pedia aumentos superiores aos índices de reajustes contratuais, o que forçava o locatário a aceitar o valor pedido, sob pena de o locador retomar o imóvel ocasionando alto custo ao locatário, notadamente com a mudança de estabelecimento, suas instalações e clientela formada na localidade.

O locatário não tinha muito o que negociar, pois, caso não aceitasse as condições impostas, não conseguia alugar um imóvel para sua empresa ou não podia permanecer no local em que já estava exercendo suas atividades.

Do ponto de vista do locatário, felizmente esta situação não existe mais. Atualmente, podemos afirmar que este quadro se inverteu. Há muitas ofertas

de imóveis comerciais e os preços dos aluguéis encontram-se acessíveis, permanecendo estáveis. Os reajustes contratuais deixaram de ser um transtorno para os locatários que, atualmente, conseguem, até mesmo, reduzir o valor do aluguel mediante um simples acordo verbal com os locadores.

11. Cobrança antecipada do aluguel

Não havendo garantia da locação, o locador poderá cobrar o aluguel antecipadamente. Trata-se de hipótese remota, entretanto, nos contratos de locação em vigor, é muito utilizado pelos locadores durante o período que compreende a substituição de fiador ou a renovação do seguro fiança, ou seja, até o restabelecimento da garantia locatícia.

Para os contratos de locação comercial é expressamente proibida outra forma de cobrança antecipada do aluguel, constituindo contravenção penal prevista na lei do Inquilinato.

12. Impostos, taxas e seguro

Não havendo previsão contrária prevista no contrato, os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, assim como o seguro contra incêndio, são de responsabilidade do locador.

Ocorre, porém, que a maioria dos contratos estabelecem a inversão destas obrigações, atribuindo ao locatário a responsabilidade por tais pagamentos. Neste caso, a falta de pagamento destas obrigações por parte do locatário, poderá ensejar a infração contratual e, consequentemente, sua rescisão.

13. Garantias

A garantia é o meio pelo qual o locador se previne contra o locatário de quaisquer riscos inerentes da locação do imóvel. Ex.: falta de pagamento do aluguel, estrago no imóvel causado pelo locatário etc.

Como **garantia da locação** o locador poderá exigir apenas uma das modalidades de garantia (num mesmo contrato de locação), sob pena de nulidade. As garantias previstas na lei do inquilinato são:

- **Caução:** Consiste na entrega de alguma coisa para garantir a locação. Se em dinheiro, não poderá exceder o equivalente a 3 (três) meses de aluguel que deverá ser depositado em caderneta de poupança. Se o locatário hon-

rar com os compromissos assumidos, deverá receber de volta o depósito ao final da locação com todas as vantagens dela decorrentes.

Dê olho neste mercado, algumas companhias de seguro estão oferecendo uma modalidade de caução na forma de título de capitalização. O locatário deverá dispor de reserva financeira para comprar o papel e deixar o capital imobilizado por todo o tempo que durar a locação, com o devido cumprimento contratual. O valor aplicado será corrigido, acrescido com juros anuais e concorrerá a prêmios periódicos no valor do título.

- **Seguro de fiança locatícia:** realizado por seguradora devidamente autorizada pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

Trata-se de uma boa opção para o locatário que não quer depender de favor de parente ou amigo que se disponha a ser seu fiador ou não tem recursos disponível para a caução.

Devido às exigências feitas pelos locadores para ampla cobertura do seguro, tais como, aluguel, condomínio, impostos, taxas, danos ao imóvel etc., torna o valor do seguro-fiança muito alto para o locatário.

- **Fiança:** “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.” novo Código Civil, artigo 818.

Dentre as garantias existentes esta é a mais comum, sendo a preferida pelos locadores. Devido a grande responsabilidade assumida pelo fiador, está cada vez mais difícil encontrar alguém que se disponha a prestar esta garantia.

Caso o locatário deixe de pagar o aluguel e os encargos assumidos, o fiador estará sujeito a ter seus bens leiloados para pagar a dívida, ainda que seja o único bem imóvel onde reside.

14. Benfeitorias

Benfeitorias são obras que visam conservar, embelezar ou adaptar o imóvel para melhor servir às necessidades dos usuários.

Existem 3 (três) tipos de benfeitorias previstas na lei do inquilinato, a saber:

- **Necessárias:** obras que se destinam à conservação do imóvel, evitando-se a sua deterioração. Ex. Troca da calha, da fiação elétrica, do telhado etc.
- **Úteis:** obras que ampliam as aptidões do imóvel, ou seja, aumenta ou facilita o seu uso. Ex.: Construção de uma garagem, de um banheiro, de uma edícula etc.

- **Voluptuárias:** tornam o imóvel mais atraente e é de fácil remoção. Ex.: Instalação de antena parabólica, colocação de carpetes ou divisórias, etc.

Importante salientar que para se fazer certas benfeitorias no imóvel é necessário a autorização expressa e por escrito do proprietário, e sua falta poderá ensejar a rescisão motivada do contrato de locação, trazendo transtornos ao locatário como ter de deixá-lo no estado anterior e ainda arcar com a multa contratual.

Salvo expressa disposição contratual em contrário, as **benfeitorias necessárias** realizadas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as **benfeitorias úteis**, estas desde que autorizadas pelo locador, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel por parte do locatário. Significa dizer que o locatário poderá ficar na posse do imóvel até que o locador pague as benfeitorias realizadas.

Quanto as **benfeitorias voluptuárias**, estas não são indenizáveis, podendo o locatário retirá-las do imóvel finda a locação, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Ocorre, porém, que a grande maioria dos contratos estabelecem que toda e qualquer benfeitoria introduzida no imóvel fica fazendo parte integrante do mesmo, sem direito a retenção do imóvel ou indenização por parte do locatário. Trata-se de renúncia do locatário das indenizações referentes as benfeitorias realizadas.

Neste caso, as **benfeitorias necessárias e úteis** realizadas pelo locatário se reverterão em favor do locador e ficarão incorporadas no imóvel. Quanto as benfeitorias voluptuárias, o locatário poderá retirá-las e levá-las consigo, sem, contudo, causar danos ao imóvel.

Com a renúncia às benfeitorias e, havendo necessidade de adequar o imóvel às necessidades do negócio, o locatário não poderá pleitear indenização pelos gastos decorrentes. Portanto, verifique se os investimentos lhe trarão o retorno desejável durante o prazo da locação, inclusive para cobrir tais despesas, pois, ao final, deverá devolver o imóvel ao locador, sem qualquer compensação financeira.

15. Obrigações do locador

Pela Lei do Inquilinato o locador é obrigado:

- Entregar o imóvel em estado de servir ao uso.
- Garantir o uso pacífico do imóvel durante a locação.
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

- Responder pelos vícios ou defeitos materiais à locação.
- Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel.
- Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas.
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediação.
- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, salvo disposição expressa em contrário, (expressa no contrato).
- Exigir do inquilino, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

16. Obrigações do locatário

Pela Lei do Inquilinato o locatário é obrigado:

- Pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado, ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês ao vencimento.
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado, devendo tratá-lo como se fosse seu.
- Restituir o imóvel no fim da locação no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, (desgaste pelo tempo da pintura, por exemplo você não é obrigado a pagar).
- Levar imediatamente ao conhecimento do locador surgimento de qualquer dano ou defeito, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- Realizar reparações de danos que der causa (locatário, seus dependentes, empregados, etc.).
- Não modificar a forma do imóvel sem o consentimento do locador.
- Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos etc.
- Pagar as despesas de telefone e de consumo.
- Permitir que o proprietário vistorie o imóvel (com hora marcada) para verificar o seu estado.
- Cumprir com as obrigações do condomínio.
- Pagar o prêmio de seguro fiança.
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

17. Cessão, sublocação e empréstimo do imóvel

Outro importante aspecto a ser considerado é quanto a possibilidade do locatário ceder, emprestar ou sublocar o imóvel.

A **cessão** significa a transferência da locação a uma terceira pessoa estranha a relação contratual. Ocorre quando o locatário entrega o imóvel alugado a uma outra pessoa, mediante pagamento ou não pelo ponto comercial, para que este utilize o imóvel como se fosse o novo locatário.

O **empréstimo** caracteriza-se pela simples entrega gratuita do imóvel locado a uma terceira pessoa estranha a relação contratual, sem intenção em substituir a figura do locatário.

A **sublocação** ocorre quando o locatário aluga parte do imóvel a uma terceira pessoa. Neste caso será considerado sublocador.

A lei do inquilinato é muito clara ao dispor sobre estes institutos, só admitindo a cessão, empréstimo ou sublocação do imóvel por parte do locatário, se houver consentimento prévio e escrito do locador. Não obstante haver expressa previsão na lei do inquilinato nesse sentido, a grande maioria dos contratos também estabelecem tal vedação, portanto muito cuidado ao vender/transférir ou ceder **ponto comercial** aleatoriamente, pois as consequências são graves, não só para o locatário como também para o fiador e adquirente.

18. Rescisão antecipada do contrato

Como vimos o locador deve respeitar o prazo convencionado na locação, não podendo rescindí-lo antes do seu término, mesmo que se comprometa indenizar o locatário.

Esta regra, porém, admite exceções, como nas hipóteses de reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público; prática de infração contratual ou legal por parte do locatário; para uso próprio do proprietário, de seu cônjuge ou companheiro ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha de imóvel próprio (aplica-se à locação comercial desde que o imóvel possa ser usado como residência).

O locatário por sua vez, poderá rescindir o contrato de locação antes do término avençado. Neste caso deverá pagar ao locador a multa prevista contratualmente. Observe que a multa não é devida por inteiro, mas proporcionalmente ao tempo restante do contrato.

Exemplo:

Prazo do contrato = 3 anos

Multa contratual = 3 aluguéis

Locatário resolve rescindir o contrato de locação após 1 ano de seu início.

Multa devida = 2 aluguéis, pois cumpriu regularmente 1 ano de contrato.

19. Término do contrato – distrato

Como vimos anteriormente, encerrado o prazo do contrato de locação é dever do locatário devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebera.

Afim de se prevenir problemas futuros, as partes deverão assinar um instrumento denominado “distrato do contrato de locação”, que é o termo que da por encerrado o contrato de locação firmado entre as partes, pondo fim aos compromissos assumidos até então. O distrato deverá prever a data de entrega das chaves, as condições de como o imóvel foi devolvido e a quitação geral dos aluguéis.

20. Contravenção penal

Configura-se contravenção penal as seguintes condutas praticadas pelo locador:

- a) Exigir valor além do aluguel e encargos permitidos;
- b) Exigir mais de uma modalidade de garantia;
- c) Cobrar antecipadamente o aluguel nas hipóteses não prevista na lei do inquilinato.

Trata-se de pena alternativa de prisão simples (5 dias a 6 meses) ou multa (3 a 12 vezes o valor do último aluguel). A multa reverte em favor do locatário, além de ele ter direito à devolução do valor pago indevidamente.

21. Ação renovatória

Se o locatário estiver no imóvel por prazo igual ou superior a 5 anos, com contrato escrito ou pela soma de mais de um contrato, e desde que esteja explorando o mesmo ramo de atividade nos últimos 3 (três) anos, o interessado deverá informar-se junto a um advogado particular ou à consultoria jurídica do SEBRAE/SP, para verificar se preenche todos os requisitos legais para ingressar com a Ação Renovatória, que lhe dará direito a renovar o contrato pelo mesmo período em que permaneceu no imóvel.

Para que o locatário possa beneficiar-se da Renovatória, deverá propor a ação judicial no interregno de 1 ano a 6 meses antes do término do contrato em vigor que, consequentemente, deverá estar por prazo determinado.

22. Ação revisional

É o direito que assiste ao locador ou ao locatário, após 3 anos de vigência do contrato sem reajuste, exceto aquele previsto em contrato para correção do aluguel, em pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado que será realizado através de perícia técnica. Portanto, a revisão pode aumentar ou diminuir o valor do aluguel. Trata-se de medida extrema a ser utilizada pela parte, caso tenha sua pretensão frustrada em adequar o valor do aluguel de forma amigável.

23. Direito de preferência

Havendo interesse do proprietário em vender o imóvel locado, deverá necessariamente comunicar de forma inequívoca o locatário de sua intenção, para que este manifeste interesse em exercer a preferência na aquisição (compra) do imóvel, nas mesmas condições concedidas a terceiros. O locador deverá informar o locatário sobre todas as condições do negócio, especialmente preço, condições de pagamento, existência de ônus reais, bem como tempo e local onde possam ser examinados os documentos relativos a propriedade.

Para tanto, o locatário terá 30 dias da notificação ou do aviso do locador para manifestar seu interesse em comprar o imóvel, devendo fazê-lo de maneira inequívoca por escrito, a qual aconselha-se responder através de carta com aviso de recebimento pelo correio, ou mediante protocolo.

O não cumprimento deste dispositivo legal por parte do proprietário e, desse que haja interesse do locatário em adquirir o imóvel, este poderá pleitear indenização por perdas e danos ou requerer a adjudicação do imóvel (requerer o imóvel para si) desde que, nessa última hipótese, satisfaça alguns requisitos:

- a) Estar o contrato de locação averbado na matrícula do imóvel, pelo menos trinta dias antes da alienação.
- b) Requerer a adjudicação até seis meses depois do registro da alienação que lhe prejudicou.
- c) Depositar o preço por que foi alienado.

24. Venda do imóvel locado a terceiros

Caso o locatário não exerça o direito de preferência e o imóvel venha a ser vendido a uma terceira pessoa durante o prazo de locação, o novo proprietário poderá rescindir o contrato, concedendo ao locatário prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

O adquirente do imóvel só será obrigado a respeitar o contrato diante da ocorrência cumulativa de 3 (três) requisitos:

- a) Estar o contrato por prazo determinado e estar em vigor.
- b) Conter cláusula contratual que obrigue o adquirente a respeitar o contrato.
- c) Estar o contrato de locação averbado na matrícula do imóvel.

25. Reajuste do aluguel fora do prazo

Caso o locador pretenda elevar o valor do aluguel fora do prazo legal ou contratual, acima dos índices de inflação, o locatário não está obrigado a aceitar, porém poderá negociar o aumento subordinando-o à prorrogação do prazo da locação, caso seja do seu interesse.

Caso o locatário não concorde com o aumento fora do prazo, deverá pagar o valor previsto no contrato como sempre o fez. Se houver recusa do locador em receber o aluguel, é importante que o locatário junte prova da recusa através de testemunhas (duas pessoas maiores de 18 anos, preferencialmente que não tenham vínculo de parentesco com o locatário) para que se proceda ao depósito judicial ou extrajudicial (veja item 7.5).

26. Recusa em receber o aluguel

Havendo recusa do locador em receber o aluguel e encargos devidos, o locatário poderá depositar extrajudicialmente o valor devido. Trata-se de um procedimento econômico e rápido que dispensa a ação judicial e a contratação de advogado.

Procedimento para o Depósito Extrajudicial:

- a) O devedor (locatário) deposita a quantia devida em estabelecimento bancário oficial, onde houver, situado no lugar do pagamento, em conta com correção monetária, cientificando-se o credor (locador) por carta com aviso de recebimento, assinado o prazo de 10 (dez) dias para a manifestação de recusa.

- b) Decorrido o prazo sem a manifestação de recusa, reputar-se-á o devedor liberado da obrigação, ficando à disposição do credor a quantia depositada.
- c) Ocorrendo a recusa, manifestada por escrito ao estabelecimento bancário, o devedor poderá propor ação judicial de consignação, dentro de trinta dias, com a prova do depósito e da recusa.
- d) Não proposta a ação no prazo acima, ficará sem efeito o depósito, podendo levantá-lo o depositante.

27. Recibo de aluguel

O locatário deve exigir recibo discriminado todas as vezes que for pagar o aluguel, sob risco de ter de pagar novamente já que não possui comprovante. Como vimos acima, o locador é obrigado a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos locatício, sob pena de prática de contravenção penal.

28. Multa por atraso no pagamento de aluguéis

Recuse cláusula contratual que estabeleça multa superior a 10% (dez por cento) pelo atraso no pagamento de aluguéis e encargos, pois estaria em total desconformidade com a atual realidade vivida pelo Plano Real.

29. Juros de mora

A Constituição Federal estabelece que os juros não poderão ser superiores a 12% (doze por cento) ao ano, ou seja, 1% (um por cento) ao mês.

30. Multa por infração contratual

A lei do inquilinato não estabelece valor máximo ou mínimo da multa em razão de infração contratual. A maioria dos contratos de locação estabelecem, como praxe, o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração. Como já analisamos acima, a multa a ser aplicada deverá ser proporcional ao tempo restante do contrato.

Portanto, havendo previsão contratual, o locador poderá acrescer ao valor do aluguel pago em atraso: multa de 10% + juros de 1% ao mês + correção monetária do período (índice previsto no contrato).

31. Código de defesa do consumidor

Devemos lembrar que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação em geral por inexistir *relação de consumo* entre as partes.

Para que haja uma *relação de consumo*, mister coexistir as figuras do fornecedor e a do consumidor, relacionando-se em razão de um produto ou serviço.

Portanto, locador e locatário não terão o abrigo da legislação mencionada, sendo seus direitos e obrigações regulados pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), Código Civil Brasileiro e pelas cláusulas previstas no contrato de locação.

32. Hospitais, escolas, asilos...

Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

- a) Por mútuo acordo.
- b) Em decorrência da prática de infração legal ou contratual.
- c) Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.
- d) Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanecia do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.
- e) Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário a pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinqüenta por cento da área útil.

33. Locação em shopping center

Os contratos de locação em Shopping Center possuem algumas peculiaridades, sendo comum a ocorrência dos seguintes fatos:

Os locatários do Shopping se organizam em “Associação de Lojistas”, cuja atribuição é a de informar os próprios lojistas sobre os regulamentos internos, representá-los perante a Administração do Shopping, arrecadar recur-

sos para um “fundo promocional” a fim de atrair compradores ao centro comercial, entre outras funções.

É usual a adoção de cláusula contratual que estabelece um valor fixo a título de aluguel mínimo e um percentual sobre o movimento de vendas ou faturamento das empresas. Assim, nos meses em que o percentual sobre as vendas superar o valor do aluguel mínimo, o locatário pagará o aluguel correspondente a aplicação do percentual sobre o movimento das vendas. Caso as vendas sejam baixas e o valor do percentual ficar abaixo do aluguel mínimo preestabelecido, o locatário deverá pagar o valor do aluguel exigido.

Comumente o empreendedor-locador cobra do locatário uma determinada importância inicial denominada “LUVAS” e concede ao lojista um contrato de locação pelo prazo de 5 (cinco) anos, garantindo ao comerciante a continuidade do fundo de comércio por um longo período (ver Ação Renovatória).

34. Imposto de renda na fonte

Os rendimentos mensais decorrentes de aluguéis pagos pelo locatário, na qualidade de empresa (pessoa jurídica), ao locador (pessoa física) estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte (IRF), calculado mediante a aplicação da tabela progressiva vigente no mês do pagamento.

Serão incluídos no valor recebido a título de aluguel os juros de mora, multas por rescisão de contrato de locação, e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento, inclusive atualização monetária.

Na hipótese de pagamento de aluguel entre pessoas jurídicas (locadora e locataria), não há tributação do imposto de renda na fonte (IRF) em face da ausência de previsão legal. Vale observar que esta regra também é válida quando houver na locação a intermediação da imobiliária.

35. Jurisprudências

Transcrevemos a seguir algumas ementas jurisprudenciais (decisões proferidas por nossos Tribunais) que ilustram melhor o assunto tratado neste manual:

DESPEJO - falta de pagamento - aluguel - pagamento ao locador pelo seguro-fiança - quitação - ocorrência - descabimento.

O pagamento feito pelo seguro-fiança ao locador vale como quitação deste ao locatário e, portanto, com adimplemento da obrigação. Por isso que, recebendo os aluguéis do segurador, falta ao locador condição essencial para a ação de despejo por falta de pagamento contra o locatário.

(2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 459.683 - 6ª Câm. - Rel. Juiz Carlos Stroppa - J. 07.08.1996)

DESPEJO - mútuo acordo - descumprimento - ajuizamento da ação após 30 dias seguintes ao término do prazo pactuado - irrelevância - admissibilidade.

Não há na lei inquilinária a exigência de que a ação de despejo fundada em distrato tenha de ser ajuizada dentro dos 30 dias seguintes ao término do prazo pactuado para a desocupação voluntária.

(2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 454.060 - 1ª Câm. - Rel. Juiz Morato de Andrade - J. 29.04.1996)

DESPEJO - infração contratual e legal - sublocação - ausência de consentimento expresso - caracterizado - exegese do artigo 13 da Lei 8.245/91.

Inafastável a procedência da ação de despejo por infração contratual e legal, porque destituída de verossimilhança e de relevância jurídica a alegação de acordo verbal para sublocação se há exigência contratual e legal (artigo 13 da Lei 8.245/91) de consentimento prévio e escrito do locador para a cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel.

(2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 454.385 - 7ª Câm. - Rel. Juiz Luiz Henrique - J. 30.04.1996)

LOCAÇÃO - aluguel - pagamento - depósito extrajudicial - admissibilidade.

Embora o depósito extrajudicial venha previsto em norma de natureza processual, é ele um instrumento de direito material, apto à extinção de obrigações de natureza pecuniária, dele podendo lançar mão, consequentemente, também o inquilino.

(2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 451.221 - 7ª Câm. - Rel. Juiz Antonio Marcato - J. 09.04.96)

DESPEJO - falta de pagamento - aluguel majorado unilateralmente pelo locador - Coação caracterizada - descabimento.

A pressão do locador contra o inquilino para obter majoração do aluguel é hipótese de coação, caracterizando abuso de direito.

(2º TACIVIL - Ap. c/ Rev. 453.080 - 1ª Câm. - Rel. Juiz Magno Araújo - J. 15.04.1996)

LOCAÇÃO - encargos - ônus do locador (taxas de administração imobiliária) - Norma de ordem pública - estipulação diversa pelos contratantes - inadmissibilidade.

O artigo 22, VII, da Lei nº 8.245/91 é norma de ordem pública que não pode ser alterada pela convenção entre os particulares.

(2º TACIVIL - Ap. c/ Rev. 452.835 - 1ª Câm. - Rel. Juiz Souza Aranha - J. 08.04.1996)

LOCAÇÃO - indenização - danos no imóvel - responsabilidade do locatário - aplicação do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

Se está provado que no início da locação o imóvel foi recebido em bom estado de conservação, não pode ser restituído deteriorado, não sendo essa deterioração decorrente do uso normal.

(2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 448.838 - 12ª Câm. - Rel. Juiz Luis de Carvalho - J. 01.02/1996)

LOCAÇÃO - encargos - manutenção da forma e destino do imóvel - obrigação do locador - exegese do artigo 22, III da Lei 8.245/91.

É obrigação do locador manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

(2º TACIVIL - Ap. c/ Rev. 439.305 - 3ª Câm. - Rel. Juiz Francisco Barros - J. 07.11.1995)

— * —

As ementas acima foram extraídas do Boletim da Associação dos Advogados de São Paulo.

36. Modelo de contrato de locação de imóvel comercial

Os signatários deste instrumento, de um lado o sr., brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do CPF/MF e do RG nº, residente e domiciliado à Rua, daqui por diante designado simplesmente como **locador** e, de outro a empresa, inscrita no CNPJ sob o nº , domiciliada à Rua, nesse ato representada pelo seu sócio gerente sr., portador do CPF/MF e do RG nº, daqui por diante designado simplesmente como locatário, têm justo e contratado, por este instrumento e na melhor forma de direito, o seguinte:

Cláusula 1^a – DO OBJETO

Locação do imóvel situado à Rua Japão nº 328 – CEP 02532-000 – Bairro de Mirandópolis – São Paulo. Faz parte integrante deste contrato, o laudo de vistoria prévia realizado e assinado pelas partes contratantes.

Cláusula 2^a – DO PRAZO

O prazo de locação é de meses, tendo início em/...../..... e término previsto para o dia/...../.....

Cláusula 3^a – DA FINALIDADE

O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial para exploração de bar e restaurante.

Cláusula 4^a – VALOR E LOCAL DO PAGAMENTO

O aluguel mensal é de R\$ (.....), que o locatário se compromete a pagar pontualmente até o dia subsequente ao vencimento de cada mês no endereço do locador, ou em outro local que lhe venha a ser informado previamente e por escrito.

Cláusula 5^a – REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel pactuado na cláusula anterior sofrerá reajustes anuais com base na variação do Índice Geral de Preços divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas (IGP-FGV).

Cláusula 6^a – ATRASO NO PAGAMENTO

O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula 4^a implicará em multa de 10% (dez por cento), juros de 1% ao mês e correção monetária.

Cláusula 7^a – USO DO IMÓVEL

O locatário obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, afim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Cláusula 8^a – BENFEITORIAS

Eventuais reformas ou adaptações que o locatário pretender executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa do locador.

Cláusula 9^a – EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

Obriga-se o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

Cláusula 10^a – CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

O locatário não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita do locador.

Cláusula 11^a – DESPESAS DE CONDOMÍNIO, CONSUMO E TAXAS

Todas as despesas decorrentes da locação, ou seja, consumo de água, luz, telefone, gás, bem como as ordinárias de condomínio ficam a cargo do locatário, cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas.

Cláusula 12ª – VISTORIA

O locatário desde já facilita ao locador examinar ou vistoriar o prédio, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordado dia e hora.

Cláusula 13ª – DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel locado, o presente contrato estará automaticamente rescindido, ficando as partes, daí por diante, desobrigados por todas as cláusulas deste contrato.

Cláusula 14ª – SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA

No caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es), o locatário será obrigado, dentro de 30 (trinta) dias, a substituir a garantia locatícia.

Cláusula 15ª – FIANÇA

Assina(m) também este contrato, solidariamente com o locatário por todas obrigações firmadas, o(s) fiador(es) sr.(a)(s)
RG CIC RG CIC residentes, respectivamente na e na cuja responsabilidade subsistirá até a entrega efetiva das chaves do prédio locado.

OU

Cláusula 15ª – DEPÓSITO

Neste ato, o locatário deixa depositada a quantia de R\$ (no máximo 3 aluguéis) a título de caução, devendo ser colocada em caderneta de poupança, em conta conjunta, não solidária, que lhe será devolvida integralmente, com seus rendimentos e correção, quando do término da locação, desde que cumpridas as obrigações assumidas neste instrumento. (se houver fiador fica sem efeito esta cláusula)

Cláusula 16ª – TELEFONE

Guarnece o imóvel a linha telefônica número que deverá permanecer até a efetiva entrega das chaves.

Cláusula 17ª – PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Se prorrogado este contrato por tempo indeterminado, o locador e locatário poderão rescindí-lo, desde que notifiquem por escrito a outra parte, no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Cláusula 18ª – INFRAÇÃO CONTRATUAL

A parte que infringir o presente contrato pagará à parte inocente o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

Cláusula 19ª – FORO

Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

E, por estarem, assim, ajustados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

Data

Locador

Testemunhas

Locatário

Fiador(a)(es)

saiba mais

A série **SAIBA MAIS** esclarece as dúvidas mais freqüentes dos empresários atendidos pela Orientação Empresarial do SEBRAE nas mais diversas áreas: organização empresarial, finanças, marketing, produção, informática, jurídica, comércio exterior.

DÚVIDAS OU SUGESTÕES, CONSULTE UMA DAS UNIDADES DO SEBRAE

ACRE

(68) 223.2100

ALAGOAS

(82) 216.1600

AMAPÁ

(96) 214.1404

AMAZONAS

(92) 622.1918

BAHIA

(71) 320.4300

CEARÁ

(85) 255.6600

DISTRITO FEDERAL

(61) 362.1600

ESPIRITO SANTO

(27) 331.5500

GOIÁS

(62) 250.2000

MARANHÃO

(98) 216.6166

MATO GROSSO

(65) 648.1222

MATO GROSSO DO SUL

(67) 789.5555

MINAS GERAIS

(31) 3262.2306

PARÁ

(91) 242.2000

PARAÍBA

(83) 218.1000

PARANÁ

(41) 330.5757

PERNAMBUCO

(81) 3227.8400

PIAUÍ

(86) 216.1300

RIO DE JANEIRO

(21) 2215.9200

RIO GRANDE DO NORTE

(84) 215.4900

RIO GRANDE DO SUL

(51) 3216.5000

RONDÔNIA

(69) 224.1380

RORAIMA

(95) 623.1700

SANTA CATARINA

(48) 221.0800

SÃO PAULO

(11) 3177.4500

SERGIPE

(79) 216.7700

TOCANTINS

(63) 223.3300

SEBRAE NACIONAL

(61) 348.7100

Presidente do Conselho Deliberativo do SEBRAE-SP
Alencar Burti

Diretor Superintendente
José Luiz Ricca

Diretores Operacionais

Carlos Eduardo Uchôa Fagundes

Carlos Roberto Pinto Monteiro

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

Gerência: Antonio Carlos De Matos

Apoio:  U. O. Orientação Empresarial do Sebrae Nacional

Autor: Paulo Melchor - Consultor da U. O. O. E. do Sebrae-SP

Responsáveis pela atualização:

Consultores da

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

Boris Hermanson

Claudio Roberto Vallim

Norberto Marcos Barbosa

Paulo Melchor

Renato de Almeida Silva

Sandra Regina Bruno Fiorentini

Editoração do Sebrae-SP / U. O. O. E.

Projeto Gráfico - Francisco Ferreira

Marcelo Costa Barros

Ilustração -

Francisco Ferreira

Assessoria

Administrativa - Patrícia de Mattos Marcelino

Distribuição - Alaide Silva Pinheiro

Modelos da capa - André Guedes Pinto

Fabiola Taraskevicius

Hao Min Huai

Luiz Carlos dos Santos

Marcos Augusto Pires Silva

Rose Mary Estácio

Foto - Studio M31

Revisão - Tânia Roiphe

Diagramação - Grapho Soluções Gráficas

Fotolito e Impressão -

