



Bruno Carvalho: Contratos de locação devem ser objeto de controle contínuo

11/09/2013

A celebração de contratos de locação comercial é uma realidade para o crescimento e expansão de empresas que atuam em diversos setores do comércio, notadamente grandes varejistas que possuem lojas e estabelecimentos espalhados pelo país. Com o mercado imobiliário e locatício aquecido e ante a pluralidade de contratos com cláusulas onerosas, muitas vezes impostas por administradoras e imobiliárias, a adequada gestão das locações comerciais das unidades dessas corporações torna-se imprescindível.

A maior preocupação das empresas locatárias de imóveis comerciais e seus gestores resumia-se, até pouco tempo atrás, ao prazo e preço dos alugueis de suas unidades. No entanto, hoje é essencial o mapeamento e acompanhamento completo desses contratos, seja para o ajuizamento de ações renovatórias – visando a manutenção do ponto comercial -, seja para evitar que os custos das unidades tornem-se desproporcionais para aquela atividade e ameacem a saúde econômico-financeira da rede varejista — situação que, sem esse tipo de acompanhamento, só costuma ser percebida pelos administradores quando a crise já foi deflagrada e nem medidas judiciais são hábeis para reverter o quadro.

Isso acontece, por exemplo, quando um contrato de locação de um imóvel comercial passa a vigorar por prazo indeterminado, permitindo a chamada “denúncia vazia” do locador ou a exigência de um reajuste muitas vezes arbitrário do preço da locação e fora da realidade do mercado. Em casos em que a observância do prazo adequado para ajuizamento de ações renovatórias não foi observada, a empresa interessada pode até mesmo “perder” aquele ponto.

Além disso, tem-se verificado ser cada vez mais difícil no mercado imobiliário atual a negociação de contratos de locação que contemplem prazos proporcionalmente compatíveis com os investimentos realizados, fato que tem dificultado até mesmo as negociações renovatórias em sede extrajudicial.

A Lei 8.245/91, que rege contratos de locação no Brasil, por vezes faculta às partes contratantes estabelecerem condições diversas e até mesmo antagônicas ao texto legal e que, no dia a dia, podem afetar sobremaneira estas relações. A denominada Lei de Locações, por exemplo, permite a renúncia de direitos como o da preferência na compra, o de indenização por benfeitorias úteis e necessárias, dentre outros.

Muitas vezes as multas aplicadas, índices de correção, condições para contratação de seguros e cláusulas especiais em contratos condominiais ou de *shopping centers* que versam sobre despesas extraordinárias (fundos de promoção, taxas de administração, rateio, limite de raio de atuação etc.) podem até mesmo gerar um passivo acumulado que inviabiliza a manutenção de determinada loja, filial ou estabelecimento comercial.

O processo de auditoria de contratos de locação comercial demanda um mapeamento global e uma análise completa dos instrumentos celebrados, seus aditamentos e documentos acessórios. Em certos casos, considerando o nível de complexidade de algumas locações, é possível parametrizar até 60 itens de suma importância para identificar contingências, custos, condições comerciais e jurídicas das unidades locadas, já que não raro tais contratos não são padronizados.

Tal iniciativa permite à empresa locatária e seus departamentos de logística e expansão otimizar procedimentos na negociação de novos instrumentos e até mesmo prever com segurança passivos necessários, seja na entrega do imóvel, ou por ocasião da negociação de renovações.

Ademais, quando da realização da auditoria contratual imobiliária, é possível identificar vícios — como, por exemplo, o estabelecimento de mais de um tipo de garantia no mesmo instrumento, o que é legalmente vedado, ou até mesmo a aplicação de reajuste monetário em prazo inferior ao permitido pela legislação vigente –, falhas de negociação e até mesmo condições que, por força da necessidade à época da assinatura do contrato, foram ignoradas ou não eram conhecidas pelo locatário.

Além dos mencionados aspectos, a realização das referidas auditorias permite a visualização tática do desenvolvimento da atividade da empresa, avaliando-se a sua instalação e consolidação em pontos estratégicos das cidades em que atua. Tais procedimentos podem servir de base, inclusive, para mapeamento de projetos relativos à expansão e conquista de novas áreas de atuação.

Assim, o acompanhamento jurídico dos antigos e novos contratos de locação comercial celebrados é uma ferramenta de suma importância para o crescimento saudável e controlado destas companhias.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-set-11/bruno-carvalho-contratos-locacao-objeto-controle-continuo/>