



Paulo Cruz Filho: A renovação “automática” nos contratos de locação

29/09/2018

É comum em muitos contratos a existência de cláusulas absolutamente genéricas de renovação automática, sem o estabelecimento de condições claras para sua renovação, para que as partes possam de forma objetiva declarar que pretendem realmente renovar o contrato. A um leitor desatento, pode parecer que, findo o período do contrato, outro se iniciaria automaticamente, mas não é bem assim.

Em geral, quando se trata de uma prestação de serviços, não há muito o que questionar, pois a eventual troca de prestadores de serviços, por mais inconveniente que seja, não chega a ser um transtorno incontornável.

Entretanto, também é comum verificarmos a existência dessas cláusulas em contratos de locação. O risco, nesses casos, está nas locações não residenciais, ou comerciais, como são mais conhecidas, pois são os contratos que permitem a proteção do fundo de comércio.

Em primeiro lugar, é preciso distinguir a grande diferença entre renovação da locação e manutenção da sua vigência por prazo indeterminado. Na primeira, um novo ajuste, com novos prazos, é fechado. Na vigência por prazo indeterminado, por sua vez, as obrigações, inclusive quanto ao pagamento do aluguel, são mantidas, com exceção do prazo do contrato, que poderá ser rescindido a qualquer momento, bastando a notificação prévia pelo prazo de 30 dias.

Nas locações não residenciais, a lei prevê que o locatário, pretendendo manter a locação, deverá ingressar com a ação renovatória no prazo de 12 a 6 meses antes do fim do prazo da locação, a fim de garantir o direito à renovação da locação e proteger o seu fundo de comércio do arbítrio dos locadores.

A ausência da propositura da ação renovatória confiando em cláusulas genéricas de renovação automática poderá dar ao proprietário do imóvel o direito de pleitear a sua retomada, com a rescisão da locação e a consequente perda do fundo de comércio. É importante frisar que a ausência de contrato escrito e em vigor dá ao proprietário o direito de exigir a devolução do imóvel, sem qualquer indenização ao locatário.

Entretanto, em muitos casos, vê-se que os locatários, acreditando estarem amparados por uma suposta renovação automática do contrato, acabam por não propor a necessária ação renovatória, com a perda do fundo de comércio, que às vezes é mais valioso do que todos os demais bens da empresa.

A jurisprudência a respeito dessa matéria é muito vacilante, e a legislação é omissa no que diz respeito a esse tema, o que traz ainda mais insegurança jurídica e a possibilidade de prejuízos irreparáveis.

Dada a relevância da ação renovatória nas relações locatícias não residenciais, é de suma importância a participação de um advogado especializado, de modo que os direitos do locatário sejam preservados, lembrando que é recomendável uma postura conservadora.

Portanto, a opção de apostar na renovação automática do contrato de locação com uma cláusula genérica será sempre altamente arriscada, razão pela qual é fortemente recomendável que os locatários busquem a renovação expressa de seus contratos de locação, seja pela negociação direta com o proprietário e a assinatura de um novo contrato, seja com a intervenção do Poder Judiciário através da ação renovatória, desde que obedecidas as condições previstas na Lei 8.245/91, sendo que a principal delas é a propositura da ação com até seis meses de antecedência do término do contrato de locação que se pretende renovar.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-set-29/paulo-cruz-filho-renovacao-automatica-contratos-locacao/>