

Daniel Cerveira: O que é direito ao ponto comercial

13/09/2022

O ponto comercial é o local onde se encontra situado o varejista ou empresário. Nesta linha, podemos dizer que o ponto é um dos elementos formadores do fundo de comércio/empresarial, este último também chamado de estabelecimento.

Divulgação



Divulgação

Como é notório, muitas vezes o ponto comercial é fundamental para o sucesso do negócio, visto que pode ser ele determinante para a captação e manutenção da clientela almejada.

Pelas razões acima e com a finalidade de evitar abusos dos locadores, a nossa legislação, desde a "Lei de Luvás" (promulgada em 1934), confere uma proteção especial a alguns inquilinos de imóveis não residenciais, abrigo este que ainda hoje é alvo de rotineiras dúvidas.

Feito este relato, frise-se que o comumente chamado "Direito ao Ponto", de acordo com lei vigente, é o direito do locatário de ter o seu contrato de locação renovado compulsoriamente, através de uma ação judicial chamada "ação renovatória de contrato de locação", prevista na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

Para ser válida, a ação renovatória deve ser proposta de um ano a seis meses antes de vencer o prazo de vigência do contrato de locação, sendo necessário, também, o preenchimento dos seguintes requisitos:

- O contrato de locação precisa ser por escrito e com prazo determinado de cinco anos ou mais (ou deverão existir contratos por escrito com prazos somados ininterruptos que atinjam 05 anos ou mais);
- Exploração do mesmo ramo de atividade pelo prazo mínimo ininterrupto de três anos;



— Exato cumprimento das obrigações contratuais, como: aluguel, condomínio, fundo de promoção, seguro, impostos, taxas etc.; e

— Quando houver no contrato original, a indicação do fiador e sua declaração concordando com a renovação, bem como comprovação de sua idoneidade/solvabilidade.

Destaca-se que, se o inquilino não ingressar com a ação renovatória no prazo acima, o locador poderá exigir a desocupação do imóvel (ou o aumento do aluguel e/ou cobrança de luvas), por meio da ação de despejo, hipótese em que não acarretará na obrigação deste em prestar indenização ou qualquer outro tipo de ressarcimento em favor do lojista pela perda do ponto.

Com efeito, cabe esclarecer que a recomendação não é entrar com a ação renovatória direto, isto é, a ideia é tentar negociar a renovação do contrato e concluí-la (entenda-se receber em mãos a via do novo contrato/aditamento assinado pelo locador) antes de terminar o seu prazo de propositura.

Importante destacar que para entrar com a ação renovatória independe o fato se o inquilino pagou ou não as luvas (também conhecidas como "cessão de direito", "*res sperata*", "reserva de uso" etc.). Ou seja, o pagamento das luvas não gera qualquer direito com relação à permanência do locatário no imóvel alugado, como também em "vender" o ponto a terceiros ou exigir indenização na hipótese de desocupar o imóvel espontaneamente ou via a ação de despejo. É possível somente, em tese, recuperar parte do valor contratado a título de "luvas", na hipótese do inquilino rescindir antecipadamente a locação (28ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP — Apelação nº 1006177-19.2017.8.26.0114 — j. 15.10.2018).

Na prática, as luvas são exigidas pelos locadores quando concordam em celebrar um contrato de cinco anos ou mais (que permite a propositura da ação renovatória), não obstante, ser comum e legal a sua cobrança mesmo para os contratos com prazos inferiores a cinco anos.

Por fim, no que tange ao repasse do ponto, salienta-se que sempre necessitará da concordância escrita do locador, salvo se decorrer da transferência das cotas sociais da empresa locatária, o que, porém, muitas vezes é proibida ou limitada nos contratos de locação de shopping centers, apesar da disposição ser questionável juridicamente (25ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP — Apelação nº 1023300-33.2016.8.26.0577 — j. 23.11.17). Assim, a orientação aos varejistas é sempre negociar as cláusulas em seus contratos de locação de modo a autorizar ou facilitar a eventual "venda" de seu ponto a terceiros, inclusive no que tange à substituição dos fiadores originais.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-set-13/daniel-cerveira-direito-ponto/>