



## Locação Comercial - Requisitos Para A Renovação Compulsória

### Autor

- José Luciano S. Dias Jr. (Sócio Fundador da Dias, Brasil e Silveira Advocacia).

A Lei n. 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, mais precisamente em seu art. 51, pontua a possibilidade de haver a renovação compulsória da locação comercial, sendo necessário, para que se observe a renovação neste formato, o cumprimento de determinados requisitos.

O primeiro dos requisitos que deverá ser observado é o fato do contrato de locação que se busca renovar ter sido firmado por escrito e com prazo determinado. Ademais, também deverá ter o locatário permanecido no mesmo imóvel locado por, pelo menos, 5 (cinco) anos, podendo tal permanência ter se dado pela vigência de um mesmo contrato, ou mesmo, pela soma de contratos sucessivos firmados.

Deve, ainda, o locatário que desejar renovar o contrato de locação em vigor, vir desenvolvendo a mesma atividade comercial no imóvel locado há, no mínimo, 3 (três) anos, conforme reza o inciso III, do art. 51, da já referida Lei n. 8.245/91.

Para ter direito a pleitear a renovação compulsória do contrato, o locatário deverá fazê-lo por meio de ação renovatória interposta no máximo 1 (um) ano antes do fim do prazo do contrato de locação firmado e no mínimo 6 (seis) meses deste mesmo marco citado. Caso tais prazos não sejam observados, como evidencia o § 5º, do art. 51, da Lei n. 8.245/91, o inquilino sofrerá com a decadência do direito de pleitear a renovação compulsória

Conforme se verifica das jurisprudências dos Tribunais Pátrios, que seguem em destaque, há consonância nos posicionamentos de que deverá haver obediência aos requisitos supracitados:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA A RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. Na locação não-residencial, terá direito à renovação, por igual prazo, as locações ajustadas por meio de contrato escrito e com prazo determinado.** Decorrido o prazo do contrato escrito, prorrogando-se a locação por prazo indeterminado, é incabível o pleito renovatório. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00415589520138260001 SP 0041558-95.2013.8.26.0001, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 06/07/2015, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/07/2015) (grifos nossos)

**APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO LOCATÍCIO NÃO RESIDENCIAL. CRITÉRIOS ESTABELECIDOS EM LEI. REQUISITOS NÃO CUMPRIDOS.**

**1. De acordo com o artigo 51, incisos I e II, da Lei n.8.245/91, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que (I) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado e (II) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos. 2. Para garantir o direito de renovação do contrato de aluguel do imóvel comercial, o locatário deve ajuizar a ação dentro do prazo compreendido entre 01 (um) ano e 06 (seis) meses imediatamente anteriores ao término do contrato a ser renovado. 3. Não cumpridos os requisitos estabelecidos em lei para a renovação compulsória de contrato de aluguel de imóvel não residencial, o indeferimento do pedido da parte locatária é medida que se impõe. 4. Negou-se provimento ao apelo. (TJ-DF - APC: 20140710150599 DF 0014724-31.2014.8.07.0007, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 08/04/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/04/2015 . Pág.: 259) (grifos nossos)**

**AÇÃO RENOVATÓRIA. REQUISITOS. VALOR DO ALUGUEL. Nos termos do Artigo 51, da Lei Federal 8.245/91 são requisitos materiais para a renovação: que o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos contratos escritos seja de cinco anos; que o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.** Preenchidos os requisitos para a renovação compulsória do contrato de locação, e não trazendo as partes o valor real do mercado, impõe-se ao juiz a fixação do valor do aluguel conforme foi acordado entre as partes. Recurso não provido. (TJ-MG 107020735779350011 MG 1.0702.07.357793-5/001(1), Relator: PEREIRA DA SILVA, Data de Julgamento: 08/07/2008, Data de Publicação: 25/07/2008) (grifos nossos)

Por fim, deve-se frisar que o contrato renovado gozará de prazo determinado igual ao antigo. Ademais, pontua-se que não há qualquer determinação legal no sentido de estipular limite no número de oportunidades em que o locatário poderá vir a pleitear a renovação do contrato de locação firmado, bastando que, para tanto, estejam sempre cumpridos os requisitos já evidenciados.

\*Texto produzido para uso exclusivo do escritório Dias, Brasil e Silveira Advocacia. Cópias poderão ser solicitadas diretamente ao escritório ([contato@dbsadvocacia.com.br](mailto:contato@dbsadvocacia.com.br)). A orientação legal será dada exclusivamente por advogados.

\*\*Direitos autorais reservados à Dias, Brasil e Silveira Advocacia – OAB nº. 836-CE.