



SAIBA TUDO PARA FECHAR CONTRATOS
COM SEGURANÇA

LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS



SISTEMA
COFECI-CRECI
Dezembro 2024

Dezembro
2024





INTRODUÇÃO:

Em um mercado imobiliário que não para de evoluir, as locações não residenciais exigem atenção especial, pois trazem muitos desafios e também oportunidades únicas.

O Sistema Cofeci-Creci quer que você esteja pronto para explorar essas questões e elevar sua atuação profissional. Por isso, preparou um e-book com informações completas, onde você vai descobrir como transformar o conhecimento jurídico em um diferencial competitivo.

O objetivo é descomplicar os principais aspectos legais das locações comerciais, oferecendo a você, corretor de imóveis, ferramentas práticas para evitar problemas e garantir o sucesso tanto para locadores quanto para locatários.

*Está pronto para transformar o seu desempenho no mercado?
Vamos começar!*



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



A LEI DE LOCAÇÕES

Vamos iniciar esse e-book com uma informação essencial: a base legal das locações não residenciais: a Lei 8.245/91.

Conhecida como Lei do Inquilinato, ela regula todas as locações de imóveis urbanos, conforme estabelece o artigo 1º.

Mas o que exatamente é considerado um "imóvel urbano"?

A classificação do imóvel não depende apenas da localização – cidade ou campo – mas da finalidade do imóvel. O uso que se faz dele é o que determina sua natureza urbana ou rural, um entendimento já consolidado pelos tribunais.



VOCÊ SABIA?

A destinação do imóvel é o que define qual legislação será aplicada.

Por exemplo:

Um imóvel em área rural alugado para funcionar como restaurante segue a Lei 8.245/91, pois sua finalidade é comercial.

Já um imóvel urbano usado para plantio ou atividades agrícolas será regido pelo Estatuto da Terra, pois a destinação é rural.

Entender essa diferença é essencial para orientar seus clientes e elaborar contratos alinhados à realidade de cada locação.

A correta identificação da destinação garante uma gestão eficiente e evita problemas futuros.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE
@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



EXCEÇÕES À LEI DE LOCAÇÕES

O parágrafo único do artigo 1º também cita exceções importantes. São locações não reguladas pela Lei de Locações, mas sim pelo Código Civil ou por leis especiais.

- **Imóveis da União, Estados e Municípios**

As locações de imóveis pertencentes à União, Estados, Municípios, autarquias ou fundações públicas seguem regras específicas, como as leis de concessões e licitações. Mas, se um ente público aluga um imóvel de um particular, a Lei 8.245/91 é aplicada. Ex: se uma autarquia aluga um barracão de um particular para projetos de assistência social, essa locação será regida pela Lei do Inquilinato.

- **Vagas autônomas de garagem ou estacionamento**

Nesses casos, a relação é regida pelo Código Civil. É essencial que o contrato deixe claro que se trata de uma prestação de serviços de estacionamento para evitar dúvidas ou problemas futuros.

- **Publicidade em outdoors**

Se o contrato for para locação de espaços para publicidade, como outdoors, aplica-se o Código Civil.

- **Apart-hotéis e hotéis-residência**

Para imóveis deste tipo, a relação será regida por leis específicas do setor.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



PRAZOS E RENOVAÇÕES NAS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Os prazos e a renovação dos contratos de locação não residencial são cruciais para o sucesso de qualquer empreendimento. Eles garantem segurança para locadores e locatários, evitando problemas futuros.

Vamos saber como esses prazos funcionam e como assegurar uma renovação tranquila e eficaz.

Prazos Mínimos e Máximos dos Contratos de Locação Não Residencial

Nas locações não residenciais, os prazos são mais flexíveis do que nas residenciais. Enquanto contratos residenciais têm regras mais rígidas, como a exigência de prazos mínimos, as locações comerciais permitem que locador e locatário negociem livremente os prazos que melhor atendam às suas necessidades. Essa liberdade é uma grande vantagem na gestão desses contratos.

Prazo Mínimo: *não há uma imposição na lei, mas a prática de mercado normalmente estabelece prazos de 5 anos, o que garante a estabilidade do locatário, especialmente quando ele faz investimentos no ponto comercial.*

Prazo Máximo: *não há limite máximo na lei. Os contratos podem ser firmados por 5, 10 anos ou mais, de acordo com o interesse das partes. Prazos mais longos evitam a rotatividade de inquilinos e garantem previsibilidade tanto para o locador quanto para o locatário.*



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



**SISTEMA
COFECI-CRECI**



PRAZOS E RENOVAÇÕES NAS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Ação Renovatória: Requisitos e Prazos para Ingresso

A ação renovatória garante ao locatário o direito de renovar o contrato mesmo sem o interesse do locador, desde que alguns requisitos sejam cumpridos:

- *O contrato deve ter duração inicial de 5 anos ou mais, ou somar esse período com contratos sucessivos.*
- *O locatário deve exercer a mesma atividade no imóvel por, no mínimo, 3 anos consecutivos.*
- *A ação deve ser proposta entre 1 ano e 6 meses antes do fim do contrato.*

Esses requisitos são essenciais para proteger o ponto comercial do locatário. Vale lembrar que o locador pode contestar a renovação, mas precisa apresentar motivos legais para isso.

Cláusulas Essenciais para Garantir a Renovação Automática

Incluir uma cláusula de renovação automática no contrato é uma forma prática de evitar problemas ao final da locação. Com ela, o contrato se renova automaticamente por igual período, a não ser que uma das partes informe, com 90 dias de antecedência, o desejo de encerrar ou renovar o acordo. Essa cláusula traz segurança para locador e locatário, especialmente em contratos longos, e elimina a necessidade de renegociar tudo novamente. Como corretor, sugerir essa prática é um diferencial valioso.



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**

@tvcofecicapitacao1820



COFECI-CRECI



PRAZOS E RENOVAÇÕES NAS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Quando o Locador Pode se Opor à Renovação

Embora a ação renovatória proteja o locatário, o locador pode negar a renovação em algumas situações previstas por lei:

- **Uso próprio:** Se o locador provar que precisa do imóvel para uso pessoal ou para sua própria atividade comercial.
- **Proposta de terceiro:** Caso exista uma oferta mais vantajosa de outra pessoa, o locatário pode igualar a proposta para manter o contrato. Recusar sem justificativa adequada pode gerar custos e indenizações para o locador.
- **Reformas:** Se o imóvel precisar de reformas significativas que inviabilizem a locação durante as obras, desde que isso seja comprovado.

Nesses casos, é essencial que o locador respeite a lei e os prazos para evitar problemas legais.

COMO FUNCIONA NA PRÁTICA?

Imagine um restaurante com contrato de 5 anos prestes a vencer. O locatário investiu no ponto comercial e, para proteger esse investimento, precisa entrar com a ação renovatória entre 1 ano e 6 meses antes do término do contrato.

Sem essa ação, o locador não será obrigado a renovar o contrato ou pagar indenização pelo fundo de comércio, gerando prejuízo ao locatário. Cumprindo os requisitos legais e os prazos, o locador só poderá recusar a renovação se justificar motivos previstos em lei, como uso próprio ou necessidade de reforma. Assim, a ação renovatória é essencial para garantir a continuidade do negócio.

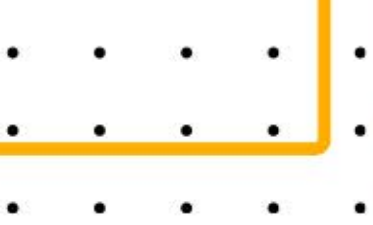


SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



O QUE ACONTECE QUANDO NÃO CABE AÇÃO RENOVATÓRIA

Existem situações em que o locatário não propôs a ação dentro do prazo legal ou quando o contrato foi firmado com prazo inferior a 5 anos.

Vamos ver o que a lei estabelece nesses casos, desde a notificação até a desocupação do imóvel.

Quando não há ação renovatória

Nem sempre o locatário tem direito à renovação do contrato por meio da ação renovatória. Isso acontece em duas situações:

- *Contrato com prazo inferior a 5 anos: Se o contrato for firmado por menos de 5 anos, não há direito à ação renovatória, conforme o artigo 56 da Lei 8.245/91.*
- *Prazo para ação renovatória não respeitado: mesmo com contratos superiores a 5 anos, o locatário deve entrar com a ação entre 1 ano e 6 meses antes do término do contrato. Caso contrário, perde o direito de renovação compulsória.*

Nessas situações, o contrato encerra normalmente, e o locador pode retomar o imóvel.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



O QUE ACONTECE QUANDO NÃO CABE AÇÃO RENOVATÓRIA

Vigência do contrato por prazo indeterminado

Se o contrato expirar sem ação renovatória e não houver cláusula de renovação automática, ele passa a vigorar por prazo indeterminado, conforme a Lei 8.245/91. Nesse caso, o locador pode solicitar a desocupação a qualquer momento, desde que notifique o locatário por escrito, concedendo um prazo de 30 dias para saída. Caso contrário, poderá ingressar com ação de despejo.

Notificação e prazos para desocupação

Quando o contrato é por prazo indeterminado, o locador deve notificar o locatário por escrito, dando 30 dias para desocupar o imóvel. Se o locatário não sair nesse prazo, o locador pode entrar com uma ação de despejo. Porém, se o prazo vencer e nenhuma ação for tomada, será necessário enviar uma nova notificação para reiniciar a contagem dos 30 dias. O locador precisa agir para reaver o imóvel.



COMO FUNCIONA NA PRÁTICA?

Imagine uma loja com contrato de 5 anos, sem cláusula de renovação automática. Com o fim do prazo e sem ação renovatória, o contrato passa a ser por prazo indeterminado. Para reaver o imóvel, o locador deve notificar o locatário por escrito, dando 30 dias para a desocupação. Se o locatário não sair e o locador não entrar com ação de despejo, será necessário enviar uma nova notificação e reiniciar o prazo.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



EXCEÇÕES NAS LOCAÇÕES ESPECIAIS – ARTIGO 53 DA LEI DE LOCAÇÕES

Existem locações especiais, reguladas pelo artigo 53 da Lei de Locações, que se aplicam a contratos firmados com hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de ensino e entidades religiosas.

Essas locações têm restrições importantes que o corretor de imóveis precisa conhecer e explicar ao cliente locador, pois afetam diretamente o direito de retomada do imóvel.

Vamos conhecê-las?

Locações Especiais e Suas Limitações

Segundo o artigo 53 da Lei 8.245/91, locações de imóveis usados por hospitais, escolas, entidades religiosas e outras atividades essenciais têm restrições rigorosas para rescisão, mesmo com contratos por prazo indeterminado. A lei protege esses locatários devido à relevância social de suas atividades, limitando o direito do locador de reaver o imóvel.

Nessas locações, o locador não pode pedir a desocupação ao fim do contrato como ocorre em outras situações. A retomada só é permitida em casos específicos, como:

- *Obras exigidas pelo Poder Público que impeçam a locação.*
- *Descumprimento de obrigações contratuais, como inadimplência.*

Fora essas exceções, o locatário tem garantia legal de permanência, refletindo a proteção às atividades de relevância social.

IMPORTANTE SABER: A INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA NOS TRIBUNAIS

Os tribunais aplicam o artigo 53 de forma rigorosa, exigindo comprovação de que o imóvel seja usado por instituições como escolas, asilos ou entidades religiosas que realmente desempenhem função social e estejam autorizadas pelo Poder Público.

Como corretor, é importante orientar os locadores sobre essas limitações, destacando que alugar para essas instituições implica restrições ao direito de propriedade previstas na lei.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI



CONCLUSÃO

O mercado de locações não residenciais apresenta oportunidades valiosas, mas exige conhecimento especializado para lidar com suas complexidades.

Neste e-book, exploramos os principais aspectos legais, como a aplicação da Lei do Inquilinato, os prazos e condições para renovação de contratos, as exceções legais e as particularidades das locações especiais.

Com essas informações, você está mais preparado para atuar de forma estratégica, oferecendo aos seus clientes locadores e locatários orientações seguras e alinhadas à legislação vigente.

Seu papel como corretor é fundamental para transformar desafios em soluções, garantindo contratos bem estruturados e relações comerciais equilibradas.

Agora, é hora de aplicar esse conhecimento e se destacar no mercado de locações não residenciais.

O Sistema Cofeci-Creci deseja sucesso na sua jornada!



Baixe outras versões 



SIGA-NOS NO
YOUTUBE
@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI