

Conceito

A locação não residencial simples é aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios e outras atividades que não sejam residenciais.

A locação não residencial simples possui peculiaridades em relação ao contrato de locação comum residencial. Em primeiro lugar, precisamos entender que o objetivo da locação não-residencial é possibilitar ao locatário o gozo do ponto comercial onde exerce sua atividade empresária. Por esta razão, em função do princípio da preservação da empresa, é que **o locador do imóvel não tem o direito de retomar o imóvel a qualquer tempo ou de se recusar a renovar o contrato de locação** para aquele ponto comercial.

O direito do locatário à renovação do contrato é disciplinado pelo art. 51 da lei 8.245/91, que apresenta alguns requisitos para o seu reconhecimento:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Ação Renovatória

Preenchidos todos os requisitos do art. 51, se o locador se recusar a renovar o contrato, o locatário terá a possibilidade de ajuizar uma *ação renovatória*, que deve ser proposta no período entre um ano e 6 meses anteriores à finalização do contrato vigente.

No caso de procedência da ação, o contrato será renovado pelo mesmo prazo, limitado a 5 anos.

O procedimento da ação renovatória está previsto nos artigos 71 a 75 da Lei de Locações.

Exceções de Retomada

Na ação renovatória, o proprietário do imóvel poderá, em sua defesa, alegar determinadas hipóteses em que o direito à propriedade se sobrepõem ao direito à renovação do contrato.

Em alguns casos, o locatário não terá o direito de renovação, mesmo preenchendo os requisitos do artigo 51. Estas hipóteses estão previstas nos artigos 52 e 72 da Lei de Locações:

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se: I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade; II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente. (...)

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte: I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei; II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar; III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores; IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

Observações

- Na hipótese do art. 52, II, o ramo de atuação do proprietário não poderá ser o mesmo do locatário, sob pena de responder por perdas e danos.
- Na hipótese do art. 72, II, o locatário poderá compensar a proposta. Caso contrário, o locador poderá retomar o imóvel, mas terá que indenizar o locatário por lucros cessantes e custos de mudança.