



Av. Almirante Barroso, 63

Grupo 2609

Centro – Rio de Janeiro

Tel: +55(21) 2544.3222

renato@renatoanet.com.br

www.renatoanet.com.br

1. Tópicos gerais da locação não residencial

- RES SPERATA / LUVAS

Características e aspectos legais – proibição na renovação

- POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

Aspectos gerais e requisitos legais (art. 19)

- DIREITO DE RENOVAÇÃO JUDICIAL DA LOCAÇÃO

Aspectos gerais e requisitos legais (art. 51 e §5º)

- MODALIDADES DE ALUGUEL em SHOPPING CENTER

Aluguel mínimo mensal

Aluguel percentual

Aluguel semestral de desempenho

- CLÁUSULA DEGRAU em SHOPPING CENTER

Origem história/inflação

Tendência mercadológica

Diferença prática entre a cláusula degrau e o aluguel escalonado

2. Principais cláusulas e condutas prejudiciais aos lojistas que vêm sendo praticadas pelos Shopping Centers

- Obrigatoriedade de reforma da loja a cada 3 (três) anos
- Cláusula de raio
- Cláusula degrau
- Multas de rescisão antecipada do contrato exorbitante
- Aluguel complementar
- Cobrança de diferença de aluguel retroativo
- Cláusula que proíbe a alteração da composição societária
- Taxa de transferência do contrato mesmo para franquia ou empresa do grupo
- Exigência de assinatura de novo contrato ao invés de termo aditivo de renovação ou simples cessão

3. Aspectos práticos (legais e comerciais) da locação no Varejo

- Escolha do ponto em compatibilidade com a atividade a ser desenvolvida
- Registro do contrato - cláusula de vigência (art. 8º) e direito de preferência (art. 27 e 33)
- Verificação dos documentos do imóvel e do locador (regularidade da propriedade no RGI)
- Prazo do contrato e suas consequências (art. 51)
- Controle dos prazos para renovatória e/ou revisional
- Locação em Shopping a ser inaugurado ou recém inaugurado (aspectos comerciais)
- Multa pela rescisão antecipada (art. 4º)