

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.323.410 - MG (2011/0219578-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S)**  
                  **DALTON MAX OLIVEIRA E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **GERALDO MAGALHÃES GOMES - ESPÓLIO**  
**REPR. POR** : **MARIA JOSÉ MESQUITA GOMES - INVENTARIANTE**  
**ADVOGADO** : **FERNANDA CORRÊA MACHADO MOURÃO E OUTRO(S)**

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA RENOVAÇÃO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 51 da Lei 8.245/91.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada em 09.06.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 07.12.2011.

2. Discussão relativa ao prazo da renovação do contrato de locação comercial nas hipóteses de “accessio temporis”.

3. A Lei 8.245/91 acolheu expressamente a possibilidade de “accessio temporis”, ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela jurisprudência, embora não constasse do Decreto n.º 24.150/1934.

4. A renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.

5. O prazo 5 (cinco) anos mostra-se razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade. Mas permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

6. Ouando o art. 51, *caput*, da Lei 8.2145 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato “por igual prazo”, ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51, da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes.

7. A interpretação do art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, portanto, deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo.

8. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de “accessio temporis”, dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do

# *Superior Tribunal de Justiça*

último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período.

9. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia.

10. Conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, havendo sucumbência recíproca, devem-se compensar os honorários advocatícios. Inteligência do art. 21 do CPC c/c a Súmula 306/STJ.

11. Recurso especial parcialmente provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti e, ocasionalmente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 07 de novembro de 2013(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.323.410 - MG (2011/0219578-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S)**  
                  **DALTON MAX OLIVEIRA E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **GERALDO MAGALHÃES GOMES - ESPÓLIO**  
**REPR. POR** : **MARIA JOSÉ MESQUITA GOMES - INVENTARIANTE**  
**ADVOGADO** : **FERNANDA CORRÊA MACHADO MOURÃO E OUTRO(S)**

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cuida-se de Recurso Especial interposto por PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO, com base no art. 105, III, “a” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ/MG).

**Ação:** renovatória de contrato de locação comercial ajuizada por PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO em face de GERALDO MAGALHÃES GOMES – ESPÓLIO, alegando que exploram atividade de revenda de combustíveis e derivados de petróleo e álcool, no imóvel dos réus, tendo o primeiro contrato sido firmado em 23/12/1993 e renovado em 23/04/1999, com previsão de término em 23/12/2003. Pretendem a renovação da locação pelo prazo de 10 (dez) anos.

**Contestação:** GERALDO MAGALHÃES GOMES – ESPÓLIO sustentou, preliminarmente, a inépcia da petição inicial e, no mérito, (i) o desinteresse na renovação do contrato, pois pretende construir galerias de lojas no local; (ii) que a renovação só poderia ocorrer pelo prazo máximo de 56 meses, que é o tempo da avença anterior, devendo, nesse caso, ser fixado o aluguel provisório no valor de R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

**Sentença:** julgou procedente o pedido, para “renovar a locação não residencial celebrada entre as partes, no período de 24 de dezembro de 2003 até

# *Superior Tribunal de Justiça*

23 de dezembro de 2011, cujo valor do aluguel será de R\$ 4.942,37 (quatro mil, novecentos e quarenta e dois reais e trinta e sete centavos”, valor esse que deverá ser descontado no período de 4 em 4 meses, nos valores equivalentes aos índices do IGP ou IGPM, bem como sofrerá aumento também de 4 em 4 meses, sempre tomando-se por base o mês de setembro de 2008 (e-STJ fls. 273/278).

**Acórdão:** deu parcial provimento à apelação dos recorridos para reduzir o prazo da renovação da locação ao tempo do último contrato firmado; e negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 347/391):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL- APELAÇÃO- AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO- AGRAVO RETIDO- PROVA ORAL DISPENSÁVEL- RECURSO NÃO PROVIDO- INÉPCIA DA INICIAL- INOCORRÊNCIA- REVELIA- NÃO VERIFICAÇÃO- RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO- REQUISITOS LEGAIS- PRESENÇA- PEDIDO PROCEDENTE- PRAZO DA RENOVAÇÃO- LIMITAÇÃO AO PRAZO DO ÚLTIMO CONTRATO RENOVADO- LOCATIVO- PERÍCIA CONCLUSIVA- PREVALÊNCIA- NECESSIDADE- APELAÇÕES CONHECIDAS, PRIMEIRA PROVIDA EM PARTE E SEGUNDA NÃO PROVIDA.

-Não induz cerceamento de defesa a dispensa das provas inúteis ao julgamento da lide. -Agravo retido conhecido e não provido.

-É apta à formação do contencioso a inicial que cumpre os requisitos do art. 282 do CPC e que é acompanhada de documentos que acobertam as teses nela narradas.

-O comparecimento do réu, antes de sua citação, pedindo vista dos autos, não dá ensejo à abertura do prazo de 15 dias para contestar se o requerimento foi por procurador sem poderes para receber citação e se sequer foi apreciado o pedido de vista pelo MM. Juiz, não havendo se falar em revelia. -Em se tratando de ação renovatória, cabe ao locatário a prova dos requisitos exigidos pelos artigos 51 e art. 71 da Lei 8.245/91. Se cumpridos os requisitos legais, o pedido de renovação do contrato de locação deve ser julgado procedente.

-O prazo para a renovação locatícia é aquele previsto no último contrato, sendo de no máximo cinco anos à luz do caput do art. 51 da Lei 8.245/91, devendo ser reduzido se na sentença foi fixado prazo maior. -Havendo laudo pericial válido e conclusivo, é de se adotá-lo para a fixação do valor dos aluguéis.

-Recursos conhecidos, primeiro provido em parte e segundo não provido.

**Embargos de Declaração:** os interpostos por PAULO ROBERTO

# *Superior Tribunal de Justiça*

GOMES FERREIRA E OUTRO (e-STJ fls. 394/400), foram rejeitados. Os interpostos por GERALDO MAGALHÃES GOMES – ESPÓLIO (e-STJ fls. 403/405), foram acolhidos em parte, apenas para alteração da distribuição dos ônus da sucumbência (e-STJ fls. 426/447).

**Recurso especial:** interposto por PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO com base na alínea “a” do permissivo constitucional (e-STJ fls. 450/464), sustenta violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 51 da Lei 8.245/91, alegando, em síntese, que o prazo da renovação do contrato locatício não deve ser limitado ao prazo do último contrato a ser renovado, devendo-se levar em consideração o tempo de tramitação do processo, sendo desnecessário que o locatário ajuíze nova ação renovatória em virtude da demora na entrega da tutela jurisdicional;

(ii) arts. 20 e 21 do CPC, pois tendo sido reconhecido o direito à renovação do contrato, não houve sucumbência recíproca, devendo ser redimensionados os respectivos ônus.

**Exame de admissibilidade:** o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/MG (e-STJ fls. 482/483), tendo sido interposto agravo contra a respectiva decisão denegatória, ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.323.410 - MG (2011/0219578-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S)**  
                  **DALTON MAX OLIVEIRA E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **GERALDO MAGALHÃES GOMES - ESPÓLIO**  
**REPR. POR** : **MARIA JOSÉ MESQUITA GOMES - INVENTARIANTE**  
**ADVOGADO** : **FERNANDA CORRÊA MACHADO MOURÃO E OUTRO(S)**

**VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cinge-se a controvérsia a definir qual o prazo da renovação de contrato de locação comercial, considerando a “accessio temporis”.

**1. – Do prazo de renovação da locação (art. 51 da Lei 8.245/91).**

01. Pelo que se depreende da leitura das decisões recorridas, em 23.12.1993, GERALDO MAGALHÃES GOMES - ESPÓLIO firmou contrato de locação não residencial com COMERCIAL GOMES E LAGE DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA., cujo prazo de vigência era até 23.12.2000.

02. Referido contrato, contudo, viveu efetivamente até 23.04.1999, data em que foi celebrado um segundo contrato de locação, com os recorrentes PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO, sócios da locatária originária, cujo prazo de vigência era de 23.04.1999 a 23.12.2003 – 4 anos e 8 meses, portanto.

03. O Tribunal de origem, após analisar a documentação apresentada pelas partes, que retratava a evolução da locação, entendeu que

houve cessão do contrato, sendo, por conseguinte, possível a soma dos prazos com a finalidade de pleitear a renovação do contrato:

Como o primeiro contrato teve vigência real de 23.12.1993 a 23.04.1999 – 5 anos e 4 meses – e o segundo foi firmado para o período de 23.04.1999 a 23.12.2003 – 4 anos e 8 meses, a soma dos prazos resulta em 10 anos, restando preenchido o requisito mínimo de 5 anos, previsto no art. 51, II, da Lei 8.245/91 (e-STJ fl. 373).

04. Por força das Súmulas 5 e 7 do STJ, não cabe a essa Corte rever os fatos e as provas produzidas. Assim, as premissas que devem nortear o presente julgamento são aquelas já definidas nas instâncias ordinárias.

05. A questão que se coloca, portanto, é unicamente em relação ao prazo pelo qual o contrato de locação deve ser renovado, tendo em vista o disposto no art. 51, da Lei 8.245/92 e a “accessio temporis”.

06. O acórdão recorrido entendeu que o art. 51 da Lei de Locações, quando menciona que o locatário tem direito à renovação do contrato “por igual prazo”, está fazendo referência ao prazo do “contrato renovando e não ao prazo resultado da soma dos períodos de vigência dos contratos consecutivos e ininterruptos”. Assim, a renovação deveria se dar por 4 (quatro) anos e oito meses – de 23.12.2003 a 23.08.2008 (e-STJ fls. 380).

07. Afirma o TJ/MG, outrossim, que é totalmente desinfluyente, para se definir o prazo da renovação do contrato, o fato da sentença de primeiro grau ter sido proferida apenas no ano de 2009, porque (i) a renovação por novo período exige ação própria e (ii) nada impedia que os locatários a ajuizassem antes do julgamento definitivo da presente ação.

08. Os recorrentes, por sua vez, sustentam que a renovação da locação deve ser deferida por prazo superior “ao daquele referido no dispositivo legal pertinente [art. 51, II, da Lei 8.245/91]” (e-STJ fl. 461), devendo, ainda, ser

# *Superior Tribunal de Justiça*

considerado o tempo de tramitação do processo, que, na hipótese, foi superior a 6 (seis) anos. Pleiteiam, assim, a manutenção da sentença de primeiro grau, a qual concedeu a renovação do contrato até 23.12.2011.

09. A ação renovatória do contrato de locação comercial remonta ao início do século passado, tendo sido regulada pelo Decreto 24.150/1934 (conhecido como a “Lei de Luvas”), visando proteger o “fundo de comércio” das investidas abusivas do locador, que, quase sempre, exigia do locatário o pagamento de altos valores (“luvas”) para renovar o contrato.

10. A Lei 6.649/79 que, posteriormente, veio dispor sobre as regras da locação predial urbana, não tratou do tema da renovatória, que permaneceu regulada pelo Decreto 24.150/1934, conforme determinado no art. 1º, §2º da própria lei.

11. Assim, conforme a “Lei de Luvas”, exigia-se como requisitos para a renovação, que (i) o contrato de locação dissesse respeito a imóvel comercial ou industrial; (ii) fosse firmado por prazo determinado e de, no mínimo, 5 anos; (iii) a atividade comercial ou industrial fosse exercida pelo locatário por no mínimo 3 anos ininterruptos.

12. Com a entrada em vigor da nova Lei de Locações (Lei 8.245/91), que, por sua vez, tratou expressamente do tema, ampliou-se o direito à renovação, que deixou de visar apenas à proteção do fundo de comércio, para também proteger as outras atividades empresariais, e até as sociedades civis que não têm como objeto a atividade empresarial, desde que visem o lucro. É o caso das escolas, das clínicas, consultórios, etc.

13. Além disso, a novel legislação acolheu expressamente a possibilidade de “accessio temporis”, ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela



jurisprudência, embora não constasse do Decreto n.º 24.150/1934.

14. Contudo, a redação do *caput* do art. 51 da Lei 8.245/91, ao dispor que “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, *por igual prazo*” - desde que preenchidos os demais requisitos legais, cumulativamente, previstos nos respectivos incisos -, acabou por suscitar discussões e diferentes interpretações doutrinárias e jurisprudenciais sobre qual seria esse prazo de renovação, principalmente, nas hipóteses de “*accessio temporis*”.

15. Com efeito, a dúvida que surgiu está relacionada ao alcance da expressão “*por igual prazo*”. Discute-se, nesse sentido, se ela estaria se referindo (i) ao prazo de 5 (cinco) anos exigido para que o locatário tenha direito à renovação (inciso II do art. 51 da Lei 8.245/91); ou (ii) à soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes; ou (iii) ao prazo do último contrato, que completou o quinquênio.

16. A Súmula 178/STF editada sob a égide do antigo Decreto 24.150/1934, mencionava ser de 5 (cinco) anos o prazo máximo da renovação contratual, ainda que o prazo previsto no contrato a renovar fosse superior. E a doutrina aponta como principal justificativa, para essa limitação temporal, as questões inflacionárias da época, que tornariam inviável a renovação por período de tempo maior, sem prejuízo do próprio locador.

17. Ademais, vale consignar que a renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.

# *Superior Tribunal de Justiça*

18. Nesse contexto, 5 (cinco) anos mostra-se um prazo razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade. Mas permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

19. Esse entendimento propagou-se na jurisprudência pátria, tendo essa Corte, em inúmeros julgados, também decidido pelo limite máximo de 5 (cinco) anos para a renovação contratual. Observe-se nesse sentido: AR 4.220/MG, Rel. Min. Jorge Mussi, 3ª Seção, Dje de 18.05.2011; REsp. 693.729/MG, Rel. Min. NILSON NAVES, DJU 23.10.2006; REsp. 267.129/RJ, Rel. Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, DJU 06.11.2000; REsp. 170.589/SP, Rel. Min. EDSON VIDIGAL, DJU 12.06.2000; REsp. 202.180/RJ, Rel. Min. GILSON DIPP, DJU 22.11.1999; REsp. 195.971/MG, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJU 12.04.1999.

20. Mesmo diante da redação do art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, vozes importantes da doutrina permaneceram defendendo o prazo máximo de 5 (cinco) anos para a renovação, cumprindo mencionar nesse sentido: José Roberto Neves Amorim, *Revisional e Renovatória de Locação*, in Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.), *Locações Aspectos Relevantes, aplicação do Novo Código Civil*, São Paulo: Método, 2004, p. 113/121; Sylvio Capanema de Souza, *A Lei do Inquilinato Comentada*, 6ª ed., Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009, p. 215.

21. Não se desconhece, por outro lado, o entendimento de alguns doutrinadores, no sentido de que, se o contrato inicial já fora celebrado por prazo

# *Superior Tribunal de Justiça*

superior e o art. 8.245/91, *caput*, afirma que a renovação deve-se dar *por igual prazo*, não haveria razão para limitá-lo a 5 (cinco) anos, sob pena de ferir a própria autonomia das partes. Nesse sentido: Silvio de Salvo Venosa, *Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática*, São Paulo: Atlas, 2010, p. 228; José Carlos de Moreira Salles, *Ação Renovatória de Locação Comercial*, 2ª ed, São Paulo: RT, 2002, p. 61.

22. Contudo, pelas razões já expostas, notadamente, a contrariedade à própria finalidade do instituto, bem como o perigo de eternização do contrato de locação, aliados à própria praxe comercial, no sentido de que há direito à renovação da avença locatícia por 5 (cinco) anos, não vejo razão para alterar esse entendimento, inclusive já firmado por esta Corte.

23. Por essa razão, a pretensão inicial dos recorrentes, no sentido de que a renovação do contrato deveria se dar por 10 anos, haja vista ser esse o resultado da soma da vigência dos dois contratos celebrados pelas partes, não merece prosperar. Repita-se: o prazo máximo da renovação é de 5 (cinco) anos. Nesse sentido, outrossim, a lição de José Carlos de Moreira Salles:

De fato, firmando contratos sucessivos e com prazos inferiores a cinco anos, locador e locatário manifestaram, inicialmente, a intenção de não submeter a locação ao regime do art. 51 da lei 8.245/91. Se, posteriormente, por desídia ou até por mudança de intenção, o locador aquiesceu em firmar um último contrato, sabendo que a soma do prazo deste com os prazos dos anteriores faria a locação cair sob o domínio da ação renovatória, não se eximirá ele dos efeitos desta. Porém, não será justo que, nesta hipótese, se submeta à renovação por prazo superior ao de cinco anos porque nunca, nos contratos anteriores, se sujeitou sequer ao prazo mínimo para o exercício daquela ação (cinco anos). Também não será justo que o locatário – que pelos contratos anteriores, isoladamente considerados, não tinha nenhum direito à renovação – passe, pela soma dos prazos contratuais, a ter esse direito e, ainda, por prazo superior ao mínimo exigido pela lei para o exercício da ação renovatória” (Op. Cit. p. 61)

24. Estabelecido o prazo máximo da renovação na hipótese, resta definir qual deve ser o prazo mínimo. A questão ganha relevância quando é

# Superior Tribunal de Justiça

necessária a soma dos prazos dos contratos para se chegar ao mínimo de 5 anos (“accessio temporis”).

25. Com efeito, nessas hipóteses, o último contrato de locação, que serviu para completar o prazo, pode ter sido firmado por períodos reduzidos de tempo, como 1 (um), 2 (dois) anos, ou até menos.

26. Nesse particular, ao interpretar o art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, a 3ª Seção desta Corte firmou entendimento no sentido de que a renovação deve-se dar pelo prazo previsto no último contrato, seja ele qual for. Assim é o teor dos julgados já mencionados no item 20 supra.

27. Todavia, quando o artigo de lei supramencionado dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato “por igual prazo”, entendo que ele esteja se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51, da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes. É esse, no meu sentir, o espírito da lei.

28. Admitir o contrário implicaria termos de conviver com situações absurdas, como aquela apontada por Sylvio Capanema de Souza:

Se o último contrato, que é objeto da renovação e que completou o quinquênio, foi celebrado pelo prazo de um ano, por exemplo, qual deverá ser o prazo do contrato novo?

Se adotarmos uma interpretação literal, o novo contrato será, também, de um ano, para se respeitar o mesmo prazo.

Mas isso nos levará a situações absurdas, contrárias ao espírito da lei e que colidem, inclusive, com o princípio da economia processual.

**Se a renovação, no exemplo acima formulado, se fizer por um ano, teria o locatário que ajuizar ações renovatórias semestrais, assoberbando o Poder Judiciário, e criando um grande tumulto processual, já que as ações se atropelariam, em pleno curso (Op. Cit., p. 214) (sem destaque no original)**

29. A interpretação do art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, portanto,

# *Superior Tribunal de Justiça*

deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo.

30. No mesmo sentido, a lição de Amador Paes de Almeida, *Locação Comercial – Ação renovatória*, 10ª ed., São Paulo: Saraiva, 1999, p. 53; José Carlos de Moreira Salles, *Ação Renovatória de Locação Comercial*, 2ª ed., São Paulo: RT, 2002, p. 57; José Roberto Neves Amorim, *Revisional e Renovatória de Locação*, in Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.), *Locações Aspectos Relevantes, aplicação do Novo Código Civil*, São Paulo: Método, 2004, p. 113/121; Silvio de Salvo Venosa, *Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática*, São Paulo: Atlas, 2010, p. 228; e o Enunciado 6 do extinto 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo.

31. Em síntese, nos termos do art. 51 da Lei 8.245/91, a renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de “accessio temporis”, dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período.

32. Outrossim, no que tange ao argumento dos recorrentes de que deve ser levado em consideração o tempo de tramitação da ação renovatória, para se definir o prazo de renovação do contrato, podendo, em razão disso, ser superado o limite de 5 (cinco) anos, conforme entendeu a sentença de primeiro grau, não merece prosperar.

33. Nesse ponto, o acórdão foi preciso: “ao Juiz não é dado renovar por período que exige ação própria”. E, conquanto demorado, nada impedia que, no curso do processo, os locatários ajuizassem nova ação renovatória.

34. Com efeito, o art. 51, §5º, da Lei 8.245/91 dispõe sobre o prazo decadencial para propositura da ação renovatória, que, como todo prazo decadencial, não se interrompe nem se suspende.

35. Conseqüentemente, se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia. Nesse sentido, mencione-se Silvio de Salvo Venosa, *Lei do Inquilinato Comentada – doutrina e Prática*, São Paulo: Atlas, 2010, p. 228; e Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe, *Locação Questões Processuais e Substanciais*, São Paulo: Malheiros, 5ª ed., 2009, p. 215.

36. Diante de todo o exposto, o acórdão recorrido deve ser reformado para que a vigência do contrato renovado seja de 5 (cinco) anos, ou seja, de 23.12.2003 a 23.12.2008.

## **2. Dos honorários advocatícios (violação dos arts. 20 e 21 do CPC)**

37. Sustentam os recorrentes que, na hipótese, a sucumbência não foi recíproca, mas parcial, não podendo, assim, ser igualmente distribuídos os ônus e compensados os honorários.

38. Contudo, conforme o acórdão recorrido, na hipótese, houve sucumbência dos recorrentes quando ao prazo de renovação do contrato e também quanto ao valor do aluguel oferecido, justificando-se a distribuição equitativa dos respectivos ônus.

39. Esse entendimento coaduna-se com a jurisprudência pacífica desta Corte, no sentido de que, havendo sucumbência recíproca, devem-se

# *Superior Tribunal de Justiça*

compensar os honorários advocatícios. Inteligência do art. 21 do CPC c/c a Súmula 306/STJ.

40. Assim, ausente qualquer violação dos arts. 20 e 21 do CPC.

Forte nestas razões, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial apenas para alterar o prazo de vigência do contrato renovado, nos termos do voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0219578-3      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **REsp 1.323.410 /  
MG**

Números Origem: 10433030907334 10433030907334001 10433030907334002 10433030907334003  
433030907334 9073348320038130433

PAUTA: 07/11/2013

JULGADO: 07/11/2013

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PAULO ROBERTO GOMES FERREIRA E OUTRO  
ADVOGADOS : MÁRCIO GABRIEL DINIZ E OUTRO(S)  
DALTON MAX OLIVEIRA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : GERALDO MAGALHÃES GOMES - ESPÓLIO  
REPR. POR : MARIA JOSÉ MESQUITA GOMES - INVENTARIANTE  
ADVOGADO : FERNANDA CORRÊA MACHADO MOURÃO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti e, ocasionalmente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.