Turma do STJ define prazo de 5 anos para renovação de aluguel comercial

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça definiu o prazo máximo de cinco anos como razoável para renovação de contratos de locação de imóvel para uso comercial, podendo ser requerida a renovação novamente pelo locatário no final deste período.

De acordo com a ministra **Nancy Andrighi**, relatora da ação no STJ, a ação renovatória deve garantir os direitos do locatário, evitando que o locador se aproprie do patrimônio imaterial agregado ao imóvel pela atividade desenvolvida, mas 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.

“Permitir a renovação por prazos maiores, de dez, 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”, explica a ministra.

O caso julgado discutia a aplicação da *acessio temporis* — soma de períodos ininterruptos de locação — em ação renovatória de contrato de locação comercial. De acordo com a Lei 8.245/01 (Lei de Locações) o locatário tem direito à renovação, por igual prazo, após cinco anos de contrato. Por isso, a empresa envolvida na ação solicitou que o contrato deveria ser de dez anos, pois era o período somado que ela alugava o imóvel.

Entretanto, a ministra afastou essa possibilidade. Em seu voto, explica que a legislação aceita a possibilidade de *accessio temporis* para se alcançar o prazo mínimo de cinco anos para se ter direito à renovação. Porém, de acordo com Nancy Andrighi, quando o artigo 51 da Lei de Locações dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato “por igual prazo”, ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, que é de cinco anos, “mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período”.

Seguindo esta lógica, a ministra concluiu que cinco deve ser também o prazo mínimo de renovação, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação.

Clique aqui para ler a decisão.

REsp 1.323.410

Date Created
04/12/2013

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.