Prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é 5 anos

Ao negar provimento ao recurso especial interposto por uma rede de fast-food, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou a jurisprudência da corte no sentido de que o prazo máximo para a renovação compulsória de aluguel comercial, prevista no artigo 51 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior.

Yanalya

YanalyaPrazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos, diz STJ

Para o colegiado, permitir que o inquilino possa obrigar o locador, por meio de ação judicial, a renovar o contrato por prazo mais elevado, desestimularia a celebração de contratos de locação comercial mais longos.

No caso dos autos, a rede de restaurantes pleiteou a renovação do aluguel de várias lojas em um shopping center, nas mesmas condições do contrato original, que tinha duração de 12 anos e 11 meses. Porém, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, seguindo a jurisprudência do STJ, deferiu a renovação por mais cinco anos, apenas.

Ao STJ, a rede locatária alegou que essa limitação de tempo não está prevista na lei, pois o artigo 51 da Lei 8.245/1991 estabelece a renovação compulsória do contrato locatício comercial pelo mesmo período em que vigorou o último contrato.

O ministro Raul Araújo, relator do recurso, lembrou que, de acordo com a interpretação dessa norma pelo STJ, quando ela dispõe que o locatário tem direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, ela se refere ao prazo de cinco anos previsto em seu inciso II do artigo 52 da referida lei, e não ao prazo do último contrato celebrado.

De acordo com precedente da Terceira Turma (REsp 1.323.410), destacado pelo magistrado, a ação renovatória tem a finalidade de proteger o comerciante de abusos do locador, que, anteriormente, exigia o pagamento de altos valores para a renovação do contrato. Segundo esse julgado, tal ação não pode ser usada para eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador e violando

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

a natureza consensual dessa espécie contratual.

Raul Araújo observou que, apesar de a 4ª Turma não ter debatido esse tema, não há razão para deixar de acompanhar a orientação já consagrada pelo STJ. "De fato, possibilitar que a ação renovatória de aluguel comercial seja capaz de compelir o locador a renovar e manter a relação locatícia, quando já não mais possui interesse, por prazo superior ao razoável lapso temporal de cinco anos, certamente desestimularia os contratos de locação comercial mais longos", apontou o ministro.

Em seu voto pela manutenção do acórdão recorrido, o relator concluiu que, se atendidos os requisitos legais, esse prazo máximo de renovação compulsória é razoável, sobretudo considerando as alterações econômicas que ocorrem ao longo do tempo, bem como a possibilidade de a renovação ser requerida novamente pelo inquilino, ao final de cada quinquênio. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.990.552

Date Created
07/06/2022

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