



Banco do
Conhecimento



PRAZO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Data da atualização: 10.07.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0018184-31.2013.8.19.0038](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 22/11/2017 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO E AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADAS EM CONJUNTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. RENOVAÇÃO DO CONTRATO EX VI LEGIS. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI Nº 8.245/91. DIREITO DO LOCADOR À DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Insurge-se a locatária em face da sentença que, em conjunto, julgou procedente a demanda de despejo imotivado e improcedente a demanda renovatória de locação de imóvel comercial. 2. Constatado que o contrato de locação em tela foi estipulado pelo prazo de quatro anos e que a demanda renovatória somente foi ajuizada após ultrapassado o prazo legal mínimo de seis meses antes do término da locação em vigor, conclui-se ausentes os requisitos legais para prorrogação da locação previstos no art. 51, II e § 5º, da Lei nº 8.245/91. 3. Direito do locador à desocupação do imóvel que restou evidenciado mediante a comprovação do advento do termo final da locação e pela tempestiva oposição à permanência da locatária no imóvel, com a propositura da demanda de despejo antes de decorridos 30 dias do término do pacto, impedindo a prorrogação automática do contrato por prazo indeterminado, em atenção às disposições estipuladas nos artigos 56 e 57 da Lei do Inquilinato. 4. Manutenção da sentença. 5. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/11/2017

=====

[0009964-65.2012.8.19.0204](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS - Julgamento: 04/10/2017 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Ação renovatória. Fiador do contrato a renovar que é o mesmo do contrato primitivo. Contrato que prevê a obrigatoriedade do seguro para o imóvel cuja contratação é de responsabilidade do locatário. Requisito que deve ser observado considerando a boa-fé contratual. Cláusula que não determina o prazo para a contratação, mas prevê a possibilidade de o locador requerer a apólice a qualquer tempo. Proprietário que requereu a apólice somente após a propositura da ação renovatória. Obrigação de contratar o seguro que é secundária, não sendo razoável que decorrido o prazo da locação sem que o proprietário tenha requerido

seu cumprimento, tal fato seja óbice à renovação do contrato. Sentença reformada. Recurso provido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 04/10/2017

=====

[0311586-65.2014.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 30/08/2017 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Ação renovatória de locação comercial (loja em shopping center), oferecendo a locatária, o valor de R\$ 5.688,32 ou 6% sobre o faturamento bruto da autora ou aluguel mínimo apurado em perícia, desde que menor ao atualmente pago (R\$ 10.291,60), com manutenção das demais condições e termos fixados no contrato. Sentença que, acatando o valor apurado no laudo pericial, julgou procedente o pedido para declarar renovado, por mais cinco anos, a contar de 01/04/2015, o contrato de locação celebrado entre as partes, fixando em R\$ 10.278,72 o valor do aluguel mensal inicial, acrescido dos encargos da locação, mantendo-se as demais cláusulas contratuais. Despesas judiciais rateadas, com a condenação de ambas as partes ao pagamento de honorários de advogado de 10% sobre a diferença do aluguel proposto e o fixado em favor do patrono do adversário. Apelo da locatária, pretendendo a redução do aluguel para o valor de R\$ 8.600,00, bem como sejam afastados os ônus sucumbenciais. Apelo das locadoras. Agravo retido interposto pela parte ré/locadora, desprovido. Petição inicial que preencheu os requisitos previstos no artigo 71 da Lei 8245/91. Ausência de carência de ação. No mérito, impugna, a parte ré, o valor apurado na perícia judicial, requerendo majoração do aluguel, sem prejuízo da sucumbência a ser lançada exclusivamente por conta da locatária. Uma vez preenchidos os requisitos para a propositura da ação renovatória e respeitado o prazo decadencial, cabe ao Judiciário dirimir a controvérsia acerca do valor a ser arbitrado a título de aluguel. Laudo pericial que se afigurou conclusivo. Valor arbitrado (R\$ 10.278,72 a título de aluguel mensal inicial) que pode ser considerado justo e de acordo com os parâmetros de pesquisa utilizados em casos similares. Esta Décima Terceira Câmara Cível, em situação semelhante, já decidiu: ¿Apelação cível. Ação renovatória. Contrato de locação comercial. Divergência apenas quanto ao valor do aluguel. Prova pericial. Sentença de parcial procedência, fixando o valor do aluguel em conformidade com o montante apurado pelo perito. Inconformismo da locadora. Laudo pericial imparcial, explicativo, detalhado e de acordo com a realidade mercadológica. Quantidade de amostras que em nada interfere na conclusão do perito, tendo em vista que o mais importante é a semelhança entre os imóveis que serviram de base comparativa. Sentença escorreita, merecendo retoque apenas no que toca ao termo inicial do contrato renovado, passando a constar 10.10.2013. Recurso parcialmente provido para sanar erro material¿ (0080083-44.2013.8.19.0001 Apelação Des. Mauro Pereira Martins - Julgamento: 26/07/2017 - Décima Terceira Câmara Cível). Pequeno ajuste deverá ser feito, entretanto, quanto à sucumbência, tendo em vista a procedência integral do pedido, já que a renovação foi concedida e pelo valor ofertado alternativamente pela locatária. Assim, a sucumbência corre por conta da parte ré, que deve ser condenada ao pagamento das despesas judiciais e honorários advocatícios que ora se fixa em 10% sobre a diferença entre o valor oferecido em contraproposta e o valor efetivamente fixado ao final, em observância ao art. 85, §2º do novo CPC, sendo levado em conta o proveito econômico obtido. Honorários recursais incidentes à espécie, razão pela qual majoro os honorários advocatícios devidos pela parte ré para 12% sobre o proveito econômico, na forma do art. 85, §1º c/c §11 do novo CPC. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO 1 (autora-locatária) e DESPROVIMENTO DO RECURSO 2 (rés-locadoras).

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/08/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/11/2017

=====

[0002009-09.2014.8.19.0011](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MAURO PEREIRA MARTINS - Julgamento: 09/08/2017 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS. DECADÊNCIA DO DIREITO DE OBTER A RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA DO VÍNCULO LOCATÍCIO COMERCIAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA QUE NÃO MERECE PROSPERAR. CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO, CUJOS TERMOS FINAIS OCORRERAM SEM QUE HOUVESSE PROPOSITURA DE COMPETENTE AÇÃO RENOVATÓRIA PELO LOCATÁRIO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ENDEREÇADA AO LOCADOR DEVIDAMENTE COMPROVADA, DESPROVIDA, TODAVIA, DO CONDÃO DE INTERROMPER O PRAZO DECADENCIAL, QUE NÃO SUPORTA QUALQUER TIPO DE SUSPENSÃO, CONFORME ESTATUÍDO NO ARTIGO 207 DO CÓDIGO CIVIL. DECADÊNCIA DEVIDAMENTE RECONHECIDA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA CORTE DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO DO APELO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/08/2017

=====

[0045495-71.2014.8.19.0002](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 09/05/2017 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. Na espécie, houve a arrematação do bem locado a apelante em leilão, do qual teve ciência, inclusive com a determinação de depósito dos alugueres em favor do arrematante. Propositura de demanda renovatória em face do antigo locador. Embora ocorra a sub-rogação da locação, a não propositura de demanda renovatória no prazo decadencial, não legitimava a ocupação da apelante, já que o contrato se encontrava extinto. Inexistência de abuso do exercício do direito de defesa pela apelada. Mandado de verificação regularmente expedido, tendo a apelante ciência da arrematação. Inexistência de qualquer demanda apta a assegurar o prosseguimento da locação. Impossibilidade de reapreciar nestes autos a legalidade da decisão judicial, que deveria ter sido objeto de recurso próprio e no momento oportuno. Recurso conhecido e improvido, nos termos do voto do Desembargador Relator.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/05/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 11/07/2017

=====

[0006770-11.2013.8.19.0208](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 23/11/2016 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO PROPOSTA PELO LOCADOR DO IMÓVEL. DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO POR PRAZO

INDETERMINADO. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE O PEDIDO. RECURSO DO RÉU, ALEGANDO INEXISTÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO, PROPOSITURA DE AÇÃO RENOVATÓRIA ENTRE OUTROS ARGUMENTOS. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 57 DA LEI 8.245/91. NOTIFICAÇÃO REGULAR. RENOVATÓRIA DISTRIBUÍDA POSTERIORMENTE AO PRAZO LEGAL, EIS QUE O CONTRATO VIGORAVA POR PRAZO INDETERMINADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/11/2016

=====

[0021120-16.2014.8.19.0031](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). NORMA SUELY FONSECA QUINTES - Julgamento: 25/10/2016 - OITAVA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO. DECADÊNCIA. RECURSO DA LOCATÁRIA SUSTENTANDO RENOVAÇÃO VERBAL DO CONTRATO EM JUNHO DE 2014, O QUE TERIA INTERROMPIDO O PRAZO DECADENCIAL PARA A PROPOSITURA DA RENOVATÓRIA. RENOVAÇÃO VERBAL NÃO COMPROVADA. ADEMAIS, TRATA-SE DE ATO INSUSCEPTÍVEL DE OBSTAR O PRAZO DECADENCIAL. ART. 207, DO CÓDIGO CIVIL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/10/2016

=====

[0003284-23.2014.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). GILBERTO DUTRA MOREIRA - Julgamento: 21/06/2016 - NONA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Renovatória. Sentença de extinção pelo reconhecimento da decadência. Termo final da locação em 30/06/2014. Ação que deveria ter sido distribuída até 30/12/2013, conforme determinação do art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91. Propositura somente em 07/01/2014, após o recesso forense. Impossibilidade de confusão entre os prazos decadenciais, prescricionais e processuais. Condições de impedimento, suspensão e interrupção da prescrição que não se aplicam à decadência, que restou consumada. Inteligência do art. 207 do Código Civil. Apelante que deixou transcorrer generoso prazo de seis meses para propor ação com sete dias de atraso. Descabimento. Argumento incabível no sentido de o prazo terminar em dia não útil, posto que o dia 30/12/2013 era uma segunda-feira, dia útil, na qual os protocolos deste Tribunal estavam em funcionamento, bem como as demais serventias. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/06/2016

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/07/2016

=====

Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) e
Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) ambos da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br