



Banco do
Conhecimento



PRAZO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0061605-90.2010.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS - Julgamento: 12/12/2017 - DÉCIMA
CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. Ação renovatória. Instrução perfeita. Ao locatário de imóvel não residencial cumpridor de todos os encargos da locação é garantida a sua renovação. Art. 51 da Lei 8.245/91. Sentença de improcedência que acolheu as ponderações do perito judicial ao reconhecer a intempestividade da propositura da ação judicial. Locação que teve início em 01/11/1999, cujo último termo aditivo estabelece novo prazo de vigência entre 01/09/2005 e 01/09/2010 (60 meses). Poderia o locatário intentar a renovação do contrato até 120 dias antes do término do contrato (01/05/2010). Sentença baseada em premissa equivocada cuja anulação se impõe. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO NOS TERMOS DA SÚMULA N.º 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 12/12/2017

=====

[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 renovatóriasamente 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

=====

[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

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[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. Fator 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

=====

[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

=====

[0004353-40.2012.8.19.0202](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). HORÁCIO DOS SANTOS RIBEIRO NETO - Julgamento: 02/05/2017 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Ação Renovatória. Decadência. Apelação desprovida. 1. Como resulta do art. 51, § 2º. L. nº. 8.245/91, o prazo decadencial para a propositura da ação renovatória é de seis meses a um ano anteriores ao termo final do contrato renovando. 2. O termo final do contrato renovando objeto dos autos é 07.05.2011. 3. A locatária podia propor a renovatória no período de 07.05.2010 a 07.11.2010. 4. Proposta a renovatória aos 18.01.2012, operou-se a decadência. 5. Não há nulidade na cláusula contratual que retroagiu o período de renovação do contrato para abranger

o período em que o contrato ficou vigendo por prazo indeterminado. 6. Preservou-se o prazo de cinco anos e, por conseguinte, o direito à renovação. Não houve violação ao art. 45 L. nº. 8.245/91, mas sim observância de seu art. 54 caput da referida lei. 7. Apelação a que se nega provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/05/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/06/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0062243-84.2014.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). DENISE LEVY TREDLER - Julgamento: 25/04/2017 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA DISTRIBUÍDA POR DEPENDÊNCIA À PRECEDENTE AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PREJUDICIALIDADE EXISTENTE ENTRE AS DEMANDAS. PROCESSOS DESAPENSADOS E REMETIDOS AO GRUPO DE SENTENÇA, EM ÉPOCAS DISTINTAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RENOVAÇÃO DO NEGÓCIO QUE TRANSITOU EM JULGADO ANTES DO JULGADO DO PEDIDO DE DESPEJO. POSTERIOR ACOLHIMENTO DESTES PEDIDOS QUE CONFIGURAM ERROR IN JUDICANDO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE PROCESSUAL DA LOCADORA NO DESALÍJO CONFIGURADA DESDE A RENOVAÇÃO DO CONTRATO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. Celebração de contrato residencial pelas partes, com prazo de vigência inicial de trinta meses. Propositura de ação renovatória. Posterior ajuizamento de ação de despejo, por dependência à primeira demanda. Reunião dos processos perante o Juízo de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca da Capital, observada a prejudicialidade existente na espécie, e o risco de decisões conflitantes, o que acabou ocorrendo na espécie. Processos, que foram desapensados e remetidos ao Grupo de Sentença, em épocas distintas. Julgamento da ação renovatória, com o acolhimento do pedido inicial e trânsito em julgado da sentença antes da apreciação do pedido de despejo. Reconhecimento do direito de a locatária ter o contrato renovado, que acarreta, automaticamente, a perda superveniente do objeto da ação de despejo, bem assim e por consequência, do interesse processual da locadora, a par de configurada a sucumbência da proprietária em ambos os feitos. Posterior julgamento da ação de despejo, sem a observância do resultado da ação renovatória. Procedência do pedido de despejo e condenação da locatária ao pagamento das verbas sucumbenciais. Error in procedendo. Reforma do decisum, para extinguir o processo, na forma do VI, do artigo 267, do Código de Processo Civil, de 1973, vigente à época da prolação da sentença recorrida, invertidos os ônus da sucumbência. Despiciendo, portanto, o exame das preliminares de impossibilidade jurídica do pedido e carência do direito de ação, nos termos em que arguidas na contestação, e reiterados na apelação. Ausência de litigância de má-fé da locatária. Regular exercício do direito de recorrer. Necessário, ainda, determinar-se a retificação do termo de distribuição, atuação e registro da demanda, a fim de constar a sua correta natureza, despejo por denúncia vazia. Parcial provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/04/2017

=====

[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

=====

[1044557-64.2011.8.19.0002](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 07/12/2016 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. INOBSERVÂNCIA DO PRAZO LEGAL PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. DECADÊNCIA. ART. 51, § 5º DA LEI 8.245/91. TRATATIVAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA AÇÃO QUE NÃO TEM O CONDÃO DE SUSPENDER, INTERROMPER OU PRORROGAR O PRAZO DECADENCIAL. ART. 207 CC. DESCABIDA INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO E LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA CONTRATUAL AFASTANDO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. VERBETE SUMULAR Nº 335 DO STJ. PEDIDO DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO NÃO APRECIADO PELO JUÍZO A QUO. APRECIÇÃO PELO SEGUNDO GRAU. TEORIA DA CAUSA MADURA. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS DE CONVICÇÃO A RESPEITO DO VALOR PROPOSTO PARA FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. ART. 72, § 4º DA LEI 8245/91. VERBA HONORÁRIA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/12/2016

=====

[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

=====

**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 da Jurisprudência (SEPEJ) e disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) ambos da **Divisão de Organização de Acervos de Conhecimento (DICAC)**

Data da atualização: 31.01.2018

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