

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.552 - RS (2018/0115020-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **KATIA MANDELLI BAUER - RS021560B**
RODRIGO ROCHA DE SOUZA - SP191701A
WALTER BASILIO BACCO JUNIOR - SP163524
JOAO CARLOS SIQUEIRA RIBEIRO FILHO - DF054233
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S) - DF056343
RECORRIDO : **CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA**
ADVOGADOS : **MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO E OUTRO(S) - RS024863**
ÉLCIO MORIMOTO - SC009854

EMENTA

CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRETENSÃO DO LOCADOR DE VER REPETIDO O PRAZO DO CONTRATO ORIGINAL. IMPOSSIBILIDADE. PRAZO MÁXIMO DE PRORROGAÇÃO DE CINCO ANOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, o prazo máximo de prorrogação contratual será de cinco (5) anos. Assim, ainda que o prazo da última avença supere o lapso temporal de cinco anos, a renovação compulsória não poderá excedê-lo, porquanto o quinquênio estabelecido em lei é o limite máximo.

2. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. Sustentou oralmente o Dr. Paulo Henrique de Paiva Santos, pela parte recorrente.

Brasília, 17 de maio de 2022 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.552 - RS (2018/0115020-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **KATIA MANDELLI BAUER - RS021560B**
RODRIGO ROCHA DE SOUZA - SP191701A
WALTER BASILIO BACCO JUNIOR - SP163524
JOAO CARLOS SIQUEIRA RIBEIRO FILHO - DF054233
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S) - DF056343
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA**
ADVOGADOS : **MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO E OUTRO(S) - RS024863**
ÉLCIO MORIMOTO - SC009854

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de recurso especial interposto por ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado (fl. 560):

"APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO. CINCO ANOS. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 51, DA LEI 8.245/91.

Nos termos do artigo 51, da Lei n. 8.245/1991, o prazo máximo da renovação do pacto de locação é de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo estabelecido do último contrato.

Entendimento consolidado pelo e. Superior Tribunal de Justiça.

REDEFINIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. DESCABIMENTO.

Sucumbência arbitrada com correção pela sentença, com base no efetivo decaimento das partes na demanda.

APELAÇÃO DESPROVIDA."

Na origem, trata-se de ação renovatória de locação em face de CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS, narrando ser locatária de lojas e espaços junto à parte ré desde 1998 e, ante a iminência do termo final do contrato, preencheria os requisitos legais para a respectiva renovação, sob as mesmas condições do negócio original, inclusive no que se referisse aos valores da contraprestação mensal (5% do faturamento ou, no mínimo, R\$ 14.745,51) e ao prazo de duração (12 anos e 11 meses).

O eg. Tribunal de origem confirmou a r. sentença de parcial procedência do pedido para renovar, por mais cinco anos, a contar de 31/10/2011 (termo final do contrato anterior), a locação dos espaços comerciais aludidos no contrato de fls. 32/44.

Ao acórdão foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados.

Irresignada, a empresa ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA interpôs recurso especial alegando dissídio jurisprudencial e ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015 e 51 da Lei 8.245/91. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta "que a pretensa limitação imposta na decisão combatida - por 5 (cinco) anos -, não está prevista na lei e nem pode ser extraída de sua interpretação sistemática" (fl. 623).

Contrarrazões às fls. 683/696.

O apelo nobre foi inadmitido, motivando o manejo de agravo em recurso especial.

Sobreveio decisão desta Relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, pela ausência de negativa da prestação jurisdicional e incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ, no tocante ao prazo de renovação do contrato de locação comercial (fls. 760/766).

Seguiu-se agravo interno (e-STJ, fls. 769/781), a que a eg. Quarta Turma, na sessão do dia 15 de março de 2022, deu provimento para converter o agravo em recurso especial para posterior julgamento pelo Colegiado (e-STJ, fl. 824).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.552 - RS (2018/0115020-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **KATIA MANDELLI BAUER - RS021560B**
RODRIGO ROCHA DE SOUZA - SP191701A
WALTER BASILIO BACCO JUNIOR - SP163524
JOAO CARLOS SIQUEIRA RIBEIRO FILHO - DF054233
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S) - DF056343
RECORRIDO : **CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA**
ADVOGADOS : **MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO E OUTRO(S) - RS024863**
ÉLCIO MORIMOTO - SC009854

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Tem-se, na hipótese, recurso especial interposto por ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, atual denominação social de MC DONALD'S COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (fl. 560):

"APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO. CINCO ANOS. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 51, DA LEI 8.245/91.

Nos termos do artigo 51, da Lei n. 8.245/1991, o prazo máximo da renovação do pacto de locação é de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo estabelecido do último contrato.

Entendimento consolidado pelo e. Superior Tribunal de Justiça. REDEFINIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. DESCABIMENTO.

Sucumbência arbitrada com correção pela sentença, com base no efetivo decaimento das partes na demanda.

APELAÇÃO DESPROVIDA."

Em suas razões recursais, ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA alegou dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 e 51 da Lei 8.245/91, sob os seguintes fundamentos: (I) negativa da prestação jurisdicional; e (II) "a pretensa limitação imposta na decisão combatida - por 5 (cinco) anos -, não está prevista na lei e nem pode ser extraída de sua interpretação sistemática " (fl. 623).

Primeiramente, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do atual Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia, não apresentando omissão, contradição ou obscuridade.

Confira-se o seguinte excerto do v. acórdão recorrido (fls. 559/566):

"Nos termos do artigo 51, da Lei n. 8.245/1991, somado ao entendimento sedimentado no Superior Tribunal de Justiça (ex vi Recurso Especial nº 1.532.731 - SP), o prazo máximo da renovação do pacto de locação é de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo estabelecido do último contrato que completou o quinquênio necessário para o ajuizamento da ação renovatória.

Portanto, o período máximo da renovação será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência do contrato de locação supere esse período.

Fins de elucidação, transcrevo trecho da ementa do citado Recurso Especial nº 1.532.731 - SP:

(...) 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

Superior Tribunal de Justiça

período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

6. Quando 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."

Quanto ao tema, a jurisprudência desta Câmara: (...)

Diante do exposto, mostra-se correta a sentença ao determinar a renovação da locação pelo período de cinco anos, impondo-se o desprovemento do recurso de apelação, no particular."

No mérito, vê-se que o v. acórdão proferido pela Corte de origem, interpretando o disposto no art. 51 da Lei do Inquilinato, concluiu que o prazo máximo de renovação do pacto de locação comercial deveria ser de cinco (5) anos, independentemente de o prazo estabelecido no último contrato celebrado entre as partes ultrapassar esse período, o qual previa quase treze (13) anos de vigência, segundo alega o ora recorrente (início em 8 de dezembro de 1998 e término em 31 de outubro de 2011).

Por sua vez, a ora recorrente entende que a regra do caput do art. 51 da Lei 8.245/91 estabelece ser devida a renovação compulsória do contrato locatício comercial pelo mesmo período em que vigorou o último contrato, que, no caso dos autos, foi de doze (12) anos e onze (11) meses, podendo ser renovado por igual prazo.

Portanto, o caso ora em apreço não trata de accessio temporis, ou seja, não se está diante de situação em que a ação renovatória, para preenchimento do requisito previsto no inciso II do art. 51 da Lei do Inquilinato, foi ajuizada com base na soma dos períodos ininterruptos de sucessivos contratos escritos de locação. Na realidade, há um único contrato de locação comercial, trazido aos autos, com prazo de vigência de 12 anos e 11 meses, o qual se pretende ver prorrogado pelo mesmo período para funcionamento da empresa da parte ora agravante (Lanchonete MC Donald's).

A respeito da temática, esta Corte de Justiça, desde a vigência da antiga Lei de Luvas, o Decreto 24.150/1934, e, atualmente, com a atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), consagra orientação de que o prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de cinco (5) anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período.

De extensa pesquisa feita na jurisprudência desta Corte de Justiça, verifica-se que a referida orientação jurisprudencial alicerçou-se em antiga compreensão do eg. Supremo Tribunal Federal, quando possuía competência para processar e julgar a matéria. Interpretando a Lei de Luvas (Decreto 24.150/1934), firmou a colenda Corte Suprema o entendimento de que a "prorrogação judicial da locação para fundo de comércio deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não exceda de cinco anos" (RE 75.189 ED-EDv, Relator Ministro ALIOMAR BALEEIRO, Tribunal Pleno, julgado

Superior Tribunal de Justiça

em 23/10/1974, DJ 08-01-1975 PP-00071 EMENT VOL-00972-01 PP-00206). No mesmo sentido:

"AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. A PRORROGAÇÃO JUDICIAL DEVE SER CONCEDIDA PELO MESMO PRAZO DO CONTRATO ANTERIOR, DESDE QUE NÃO SUPERIOR A CINCO ANOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, EM PARTE."

(RE 76.358, Relator: Ministro OSWALDO TRIGUEIRO, Segunda Turma, julgado em 05/06/1973, DJ 29-06-1973 PP-04739 EMENT VOL-00915-05 PP-01872)

Posteriormente, quando examinou a mesma matéria, o Superior Tribunal de Justiça acolheu a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, dando a mesma interpretação ao disposto no Decreto 24.150/1934. A propósito:

"COMERCIAL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - CONTRATOS SUCESSIVOS - PRAZO DO CONTRATO RENOVANDO.

I - A prorrogação judicial, admitida a accessio temporis, deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não superior a cinco anos, respeitado o princípio da autonomia da vontade das partes, basilar no direito privado.

II - Consolidou-se na jurisprudência dos tribunais o entendimento segundo o qual o prazo de renovação seria o prazo da avença anterior e não o período de cinco anos, previsto no decreto n. 24.150/34, se inferior a este.

III- RECURSO CONHECIDO, A QUE SE NEGA PROVIMENTO."

(REsp 2.778/DF, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/06/1990, DJ de 03/09/1990, p. 8843)

"COMERCIAL - AÇÃO RENOVATORIA DE LOCAÇÃO - CONTRATOS SUCESSIVOS - PRAZO DO CONTRATO RENOVANDO.

I - A prorrogação judicial, admitida a accessio temporis, deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não superior a cinco anos, respeitado o princípio da autonomia da vontade das partes, basilar no direito privado.

II - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO."

(REsp 11.640/PR, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/08/1991, DJ de 28/10/1991, p. 15256)

Após, com o advento da atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), revogando a antiga Lei de Luvas, este Tribunal Superior manteve a mesma exegese, agora interpretando o disposto no art. 51 da referida Lei, mas sem perder de vista o fundamento do eg. Supremo Tribunal Federal acerca do Decreto 24.150/1934, de que o prazo máximo de renovação do contrato locatício deve ser de cinco anos.

Para melhor elucidar a questão, transcreve-se o que dispõe o referido dispositivo da Lei do Inquilinato, in litteris :

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação

Superior Tribunal de Justiça

somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

No julgamento do REsp 47.844/RJ, concluiu-se, in verbis :

"LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA PRORROGAÇÃO. OCORRENDO A SOMA DE DOIS OU MAIS CONTRATOS ININTERRUPTOS PARA OBTENÇÃO DO PRAZO LEGAL AUTORIZADOR DA AÇÃO RENOVATORIA, O PRAZO DA PRORROGAÇÃO JUDICIAL DA LOCAÇÃO DEVE SER IGUAL AO DO ULTIMO CONTRATO, OBSERVADO O LIMITE MÁXIMO DE CINCO ANOS.

ESSA ORIENTAÇÃO É A QUE RESGUARDA, TANTO QUANTO POSSÍVEL, A VONTADE DAS PARTES, JÁ QUE, SE LOCADOR E LOCATÁRIO CONCORDARAM EM LIMITAR O PRAZO DO ULTIMO CONTRATO, NÃO DEVE O JUIZ ARBITRAR PRAZO MAIOR, CONTRA ESSA VONTADE EXPRESSA, NA PRORROGAÇÃO FORÇADA.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO."

(REsp 47.844/RJ, Rel. Ministro ASSIS TOLEDO, QUINTA TURMA , julgado em 21/09/1994, DJ de 17/10/1994, p. 27909)

Eis o que consta do voto condutor do mencionado acórdão:

"Considero caracterizada a divergência com o acórdão do Pleno do Supremo Tribunal Federal, no RE 75.189-DF, Rel. Min. Aliomar Baleeiro, assim ementado:

"3. A prorrogação judicial da locação para fundo de comércio deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não exceda de cinco anos" (RT 74/99)

Passo ao mérito.

A matéria é controvertida, como revela o próprio acórdão paradigma, no qual ficam vencidos os Ministros Xavier de Albuquerque e Bilac Pinto.

Nesse precedente do Supremo Tribunal, impressionaram-me dois argumentos antagônicos. O primeiro, do voto vencido do Ministro Xavier de Albuquerque, favorável à renovação por cinco anos, nestes termos:

"Entendo que, se a orientação do voto do Relator, até aqui prevalente, dever realmente prosperar, será muito facilmente destruído o sentido da construção pretoriana que levou à accessio temporis. Ela supriu uma omissão da lei, visando a atingir seus objetivos. Entre os objetivos da renovação, segundo a lei, excede a garantia do novo prazo, que ela estimou, razoavelmente, em cinco anos, tanto que exigiu ao contrato renovando.

Se nós, admitindo a soma dos prazos, cingirmos a renovação ao prazo do

Superior Tribunal de Justiça

último contrato, podemos estar dando ao locatário, como aqui, uma vitória de Pirro, uma falsa proteção." (RTJ 74/105-6)

O segundo, citado no voto do Ministro Victor Nunes como sendo de autoria do Ministro Hahnemann Guimarães, in verbis:

"A renovação deve ser dada em termos que satisfaçam, tanto quanto possível, a vontade das partes. Um dos meios mais indicados para se apurar é o último contrato celebrado. Se o locador e locatário concordaram em limitar suas obrigações recíprocas ao prazo de três anos, não deve o juiz, renová-las por maior tempo. Esta norma não é ilegal, nem se provou que divergisse da adotada sobre o mesmo ponto por outro Tribunal" (RTJ 74/104-5)

Meditando sobre o tema inclino-me pela segunda tese, ou seja, a de que, na accessio temporis, o prazo de prorrogação é o do último contrato, desde que não exceda ao limite máximo de cinco anos. Se, como no caso em exame, o último contrato for de dois anos, a prorrogação será igualmente por esse prazo.

(...)

Com efeito, seria estranho que prorrogando, contra a vontade do proprietário, um contrato de locação, estabelecesse a sentença mais este acréscimo interventivo: prazo de vigência superior àquele estabelecido anteriormente pelas próprias partes contratantes.

(...)

Por último, não vejo alteração substancial no art. 51, caput, da Lei 8.245, de 18/10/91, onde se fala em "renovação do contrato, por igual prazo", o que faz supor renovação do último contrato, no caso de accessio temporis, pelo prazo deste.

Não obstante, consigno que o contrato renovando é anterior à vigência da lei.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para, reformando a sentença e o acórdão, estabelecer em dois anos o prazo da prorrogação."

Na sequência, as Turmas que compõem a Terceira Seção, as quais eram competentes, à época, para processamento e julgamento de processos relativos à locação predial urbana, passaram a adotar tal exegese. Assim, firmaram a orientação de que a interpretação a ser dada ao art. 51 da Lei 8.245/91 deveria ser no sentido de que, na ação renovatória de locação comercial, embora o locatário tenha direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, deve ser observado o limite máximo de cinco anos, previsto no inciso II do referido dispositivo legal.

A propósito, citam-se julgados daqueles órgãos:

"PROCESSUAL CIVIL E LOCAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO MÁXIMO DE 5 ANOS. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS NOVOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA.

Agravo regimental improvido."

(AgRg no Ag 1.157.625/RJ, Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, SEXTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe de 07/05/2012)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO. CINCO

Superior Tribunal de Justiça

ANOS.

1. Esta Corte, interpretando o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991, firmou entendimento de que o prazo máximo de prorrogação do contrato locativo estabelecido em ação renovatória é de cinco anos.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg nos EDcl no REsp 962.945/MG, Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 18/11/2008, DJe de 09/12/2008)

"Locação comercial. Ação renovatória. Soma de mais de dois contratos ininterruptos. Prazo da prorrogação. Período referente ao último contrato.

1. Tratando-se de soma de dois ou mais contratos ininterruptos, o prazo a ser fixado na renovatória deve ser o mesmo do último contrato em vigor, observado o limite máximo de cinco anos.

2. No caso, tendo sido o último pacto estabelecido por dois anos, por esse período deve ser prorrogada a locação na renovatória.

3. Recurso especial do qual, pelo dissídio, se conheceu em parte e ao qual se deu provimento nesse ponto."

(REsp 693.729/MG, Rel. Ministro NILSON NAVES, SEXTA TURMA, julgado em 22/08/2006, DJ de 23/10/2006, p. 359)

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO DE RENOVAÇÃO. LIMITE MÁXIMO. CINCO ANOS. ART. 51 DA LEI 8.245/91.

1 - Na ação renovatória, embora o locatário tenha direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, deve ser observado o limite máximo de cinco anos, em conformidade com o disposto no art.51 da Lei 8.245/91.

2 - Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 202.180/RJ, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 26/10/1999, DJ de 22/11/1999, p. 181)

"LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA - REQUISITOS - - PRAZO DO CONTRATO RENOVANDO. SÚMULA 07/STJ.

- O prazo do novo contrato, prorrogado por conta de ação renovatória, deve ser fixado na mesma base da avença anterior, observado o limite máximo de cinco anos.

A fixação do valor locatício foi realizada com base nos elementos dos autos, demandando, para sua revisão, o revolvimento de matéria fática.

Constata-se, portanto, que presente o óbice insculpido na Súmula 07 desta Corte impedindo, nessa parte, a abertura desta instância incomum.

- Recurso não conhecido."

(REsp 195.971/MG, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 18/02/1999, DJ de 12/04/1999, p. 188)

Nessa toada, a eg. Terceira Seção, no julgamento da Ação Rescisória 4.220/MG, consignou ser razoável interpretar-se o art. 51 da Lei do Inquilinato no sentido de que, em ação renovatória, o prazo máximo de prorrogação do contrato de locação comercial é de cinco anos.

Convém transcrever a ementa do referido aresto:

"AÇÃO RESCISÓRIA. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. ART. 51 DA LEI 8.245/1991. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO. CINCO ANOS. JULGADO RESCINDENDO CONSONANTE À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. ART. 485, V DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À LITERAL

DISPOSIÇÃO DE LEI. PEDIDO RESCISÓRIO JULGADO IMPROCEDENTE.

1. A análise da violação a literal dispositivo de lei requer exame minucioso do Julgador, em respeito à estabilidade das relações jurídicas acobertadas pela coisa julgada, visando à preservação da efetividade das decisões jurisdicionais e a paz social. Com efeito, a Ação Rescisória não pode ser utilizada como sucedâneo de recurso, tendo lugar apenas nos casos em que a transgressão à lei é flagrante.

2. Deve-se inadmitir a utilização da Ação Rescisória que, por via transversa, busca perpetuar a discussão sobre matéria já decidida, de forma definitiva.

3. Referida orientação é refletida na Sumula 343 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual: não cabe ação rescisória por ofensa a literal disposição de lei, quando a decisão rescindenda se tiver baseado em texto legal de interpretação controvertida nos Tribunais.

4. In casu, o aresto rescindendo acolheu a tese de que o prazo máximo de prorrogação do contrato de locação, estabelecido em Ação Renovatória é de cinco anos; destarte atribuiu interpretação razoável ao art. 51 da Lei 8.245/1991 e ajustada à jurisprudência deste Superior Tribunal. Precedentes: 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.

5. Assim, a hipótese de rescisão inculpada no inciso V do art. 485 do CPC não se encontra configurada, porquanto, conforme demonstrado, a pretensão rescisória destoa da própria orientação jurisprudencial desta Corte de Justiça, não havendo se falar em ofensa à literalidade da norma indicada pela parte autora.

6. Ação Rescisória improcedente."

(AR 4.220/MG, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 11/5/2011, DJe de 18/5/2011)

A seguir, a competência interna para apreciação da matéria relativa à locação predial urbana foi atribuída aos órgãos da Segunda Seção.

Nesse contexto, o tema aqui debatido passou a ser examinado no âmbito das Turmas de Direito Privado, tendo, até o presente momento, apenas a colenda Terceira Turma pronunciado-se de forma colegiada, consoante se pode observar nos arestos transcritos na sequência:

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PRETENSÃO DO LOCADOR DE VER SOMADO AO PRAZO DO CONTRATO ORIGINAL O DO ADITAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O prazo máximo da renovação contratual será de 5 anos, ainda que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período, nos termos da jurisprudência desta Corte.

2. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 633.632/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe de 12/05/2015)

"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. Quando 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 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."

(REsp 1.323.410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/11/2013, DJe de 20/11/2013)

Cumpra transcrever, por oportuno, trecho do voto da eminente Ministra Nancy Andrichi, no acórdão supracitado, no ponto em que trata a respeito do prazo máximo da prorrogação da locação comercial, in verbis :

"05. A questão que se coloca, portanto, é unicamente em relação ao prazo pelo

Superior Tribunal de Justiça

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 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

Superior Tribunal de Justiça

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.

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 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

Superior Tribunal de Justiça

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).”

Adotando essa mesma linha intelectual, também foram proferidas decisões monocráticas, entre as quais citam-se: AREsp 942.975/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 07/06/2018; AREsp 1.262.519/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 1º/06/2018; REsp 1.521.663, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 1º/10/2019; AREsp 1.454.327, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 16/8/2019; AREsp 1.262.519, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 1º/6/2018.

Feitas essas considerações, tem-se que a compreensão acolhida por esta Corte Superior de Justiça, até o presente momento, é de que, em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, o prazo máximo de prorrogação contratual será de cinco (5) anos, ainda que a vigência da última avença locatícia supere esse período. Assim, como dito, ainda que o prazo da última avença supere o lapso temporal de cinco anos, a renovação não poderá excedê-lo, porquanto o quinquênio estabelecido em lei é o limite máximo.

Nessa toada, observa-se que o referido entendimento foi consolidado no âmbito das eg. Turmas da Terceira Seção e na própria Terceira Seção, e também já foi objeto de apreciação colegiada pela colenda Terceira Turma. Apesar de o tema ainda não ter sido enfrentado pelo Colegiado da Quarta Turma, não há razão para deixar de acompanhar a orientação já consagrada nesta Corte de Justiça, que exprime a melhor exegese a respeito do tema.

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, pois ensejaria, de certa forma, a expropriação do imóvel de seu proprietário. Especialmente

Superior Tribunal de Justiça

se levar-se em conta que sucessivas ações renovatórias da locação poderão ser movidas.

Como dito pela eminente Ministra Nancy Andrighi , a ação renovatória prevista no aludido art. 51 do Lei do Inquilinato "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 " (REsp 1.323.410/MG, citado acima). Há de prevalecer, nesses contratos de natureza privada, a mínima autonomia da vontade, a despeito de a lei autorizar a renovação compulsória, quando preenchidos os requisitos por ela exigidos.

Além disso, não se pode perder de vista as constantes alterações econômicas que ocorrem ao longo do tempo, de maneira que se pode tornar, na prática, inviável a prorrogação do ajuste por período de tempo maior do que cinco anos.

Destarte, o prazo máximo de cinco anos mostra-se razoável para renovação compulsória de contratos de locação de imóvel para uso comercial, quando atendidos os requisitos legais, máxime quando se considera poder ser a renovatória requerida novamente pelo locatário ao final de cada período quinquenal, o que possibilita, de certa forma, a postergação do ajuste por sucessivos quinquênios.

Ainda nessa hipótese, entende-se que não há como fugir do raciocínio consagrado pela jurisprudência, de longa data, de que o prazo máximo de prorrogação compulsória do referido contrato deve ser de cinco (5) anos, pelas razões de direito acima expostas.

Superior Tribunal de Justiça



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0115020-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.990.552 / RS**

Números Origem: 00111101004526 00265361420188217000 01294869320118210001
01646731020178217000 02439129720168217000 02922722920178217000
1294869320118210001 1646731020178217000 2439129720168217000
265361420188217000 2922722920178217000 70070337183 70074005588
70075281576 70076613249

PAUTA: 17/05/2022

JULGADO: 17/05/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : KATIA MANDELLI BAUER - RS021560B
RODRIGO ROCHA DE SOUZA - SP191701A
WALTER BASILIO BACCO JUNIOR - SP163524
JOAO CARLOS SIQUEIRA RIBEIRO FILHO - DF054233
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S) - DF056343
RECORRIDO : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA
ADVOGADOS : MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO E OUTRO(S) - RS024863
ÉLCIO MORIMOTO - SC009854

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS, pela parte RECORRENTE: ARCOS DOURADOS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.