



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.158.400 - MG (2017/0210836-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. *ACESSIO TEMPORIS*. REQUISITOS. NÃO PREENCHIMENTO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A renovação do contrato de locação de imóvel é possível desde que preenchidos os requisitos do art. 51 da Lei n. 8.245/1991.
2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem decidiu, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que em razão de longo período de interrupção entre os contratos escritos não se verificam as condições necessárias para a ação renovatória de aluguel.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 10 de abril de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.158.400 - MG (2017/0210836-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 555/568), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega que "foram colacionados na respeitável decisão agravada, para ilustrar a jurisprudência dessa Colenda Corte, precedentes datados dos anos de 1997 e 1991, os quais, com a devida vênia, não mais refletem a visão mais moderna dos dispositivos da Lei 8.245/1991" (e-STJ fl. 559).

Destaca ainda (e-STJ fl. 564):

(...) assiste razão e fundamento ao entendimento manifestado pelo douto Juízo de piso, o qual, ao proferir a respeitável sentença, posteriormente reformada pelo Egrégio TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, levou em consideração a intenção de manutenção da avença e acatou o "accessio temporis", a fim de se contabilizar o prazo correto para o pleito de renovação do contrato.

A contrario sensu, o provimento à apelação da CASTRO PIMENTA e a consequente reforma integral da sentença levam à conclusão de que a interpretação dada ao dispositivo pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS afastou-se da razoabilidade necessária, negando um pleito manifestamente legítimo.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática, ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A agravada apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 574/585).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.158.400 - MG (2017/0210836-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. *ACCESSIO TEMPORIS*. REQUISITOS. NÃO PREENCHIMENTO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A renovação do contrato de locação de imóvel é possível desde que preenchidos os requisitos do art. 51 da Lei n. 8.245/1991.
2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem decidiu, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que em razão de longo período de interrupção entre os contratos escritos não se verificam as condições necessárias para a ação renovatória de aluguel.
3. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.158.400 - MG (2017/0210836-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 549/551):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544), interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial por inexistência de violação de lei federal e incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 451/453).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 345):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - FALSA CARÊNCIA DE AÇÃO - CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO INFERIOR A 05 ANOS - ACCESSIO TEMPORIS - DESCABIMENTO - EXPRESSIVO INTERVALO ENTRE OS CONTRATOS ESCRITOS, COM PRAZO DETERMINADO - AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 51, DA LEI 8.245/91 - IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RENOVATÓRIA.

A preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, suscitada pela apelante, trata-se de uma "falsa carência de ação", posto que a matéria a que se referiu guarda relação com o mérito da demanda.

O preenchimento, ou não, dos requisitos para a renovação da locação não residencial, conforme preconiza a Lei 8.245/91, trata-se de matéria de mérito.

Para que haja êxito na ação renovatória, é preciso que: i) o contrato de locação comercial tenha sido celebrado por escrito e por prazo determinado; ii) tenha um prazo mínimo de cinco anos ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos perfaça, pelo menos, cinco anos; iii) exploração do mesmo ramo comercial, pelo locatário, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

A jurisprudência é firme no sentido de que, para que se possam aproveitar os prazos dos contratos escritos, com a finalidade de renovar o contrato de locação não residencial, faz-se necessário que eles sejam ininterruptos ou que entre eles medeie intervalo não superior a seis meses.

Assim, se entre um contrato escrito e outro transcorreu lapso temporal



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

superior a cinco anos, fica obstada a aplicação do *accessio temporis*. Tem-se, portanto, que o contrato, cujaxenovação se pretende - com vigência de 01/07/2010 a 37/07/2010 - não perfaz o lapso ininterrupto de cinco anos, exigido pelo art. 51, II, da Lei nº 8.245/91, sendo improcedente a pretensão renovatória.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 374/383).

No especial (e-STJ fls. 386/409), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, por negativa de prestação jurisdicional.

Apontou ainda ofensa aos arts. 51, II, e 56 da Lei n. 8.245/1991, sustentando, em síntese, que foram preenchidos os requisitos para a concessão da renovatória. Afirmou a possibilidade de se admitir a *accessio temporis* para o perfazimento do prazo mínimo legal.

No agravo (e-STJ fls. 458/480), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pela recorrida (e-STJ fls. 529/541).

É o relatório.

Decido.

Não há falar em contrariedade ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o Tribunal *a quo* pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca da questão suscitada nos autos. Ao contrário, verifica-se a mera pretensão de reexame do mérito do recurso, o qual foi exaustivamente analisado, circunstância que, de plano, torna imprópria a invocação do referido dispositivo e o conhecimento do recurso especial nessa parte.

No que diz respeito aos arts. 51 e 56 da Lei n. 8.245/1991, extrai-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 354/355):

Conforme consta dos autos, em 24 de abril de 2000, as partes firmaram entre si contrato de locação comercial pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com vigência de 01/05/2000 a 30/04/2005 (f. 27-34).

Vencido esse período, o contrato passou a vigor por prazo indeterminado, diante da inércia da locadora, ora apelante, em reaver o imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes.

Em 10 de julho de 2010, as partes firmaram um "Termo Aditivo a Contrato de Locação de Imóvel não residencial", prorrogando o contrato, agora, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com vigência a partir de 01 de julho de 2010 a 31 de junho de 2014.

Percebe-se, portanto, que entre um contrato escrito e outro, transcorreu um lapso temporal superior a cinco anos, o que obsta a aplicação do *accessio temporis*.

A jurisprudência é firme no sentido de que, para que se possam aproveitar os prazos dos contratos escritos, com a finalidade de renovar um contrato de locação não residencial, faz-se necessário que eles sejam ininterruptos ou que entre eles medeie intervalo não superior a seis meses.

A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, se o período de interrupção entre a celebração de contratos escritos é significativo, não se admite a *accessio temporis*. A propósito:

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. ACESSÃO DE TEMPO. PROCESSUAL CIVIL. DOCUMENTO. JUNTADA. COPIA DE ACORDÃO. ART. 398, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- SENDO SIGNIFICATIVA A INTERRUPTÃO ENTRE OS CONTRATOS ESCRITOS, E DESCABIDO O "ACESSIO TEMPORIS" PARA VIABILIZAR O PERFAZIMENTO DO PRAZO MINIMO LEGAL, EXIGIDO NA LEI DE LUVAS PARA O RENOVAMENTO DA LOCAÇÃO, CONFORME A JURISPRUDENCIA PACIFICA DESTA CORTE.

E PACIFICO O ENTENDIMENTO PRETORIANO NO SENTIDO DE QUE O VOCABULO "DOCUMENTO", CONSTANTE DO ART. 398, NÃO ABRANGE SIMPLES COPIA DE ACORDÃO ACOSTADA AOS AUTOS PARA REFORÇAR DETERMINADA TESE JURIDICA.

- RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

(REsp n. 11.630/PR, Relator Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/1997, DJ 27/10/1997, p. 54808.)

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. ACESSÃO DE TEMPO.

- E PACIFICO O ENTENDIMENTO DESTA CORTE NO SENTIDO DE QUE SE BREVE O INTERREGNO ENTRE OS CONTRATOS ESCRITOS, E PERMITIDO O "ACESSIO TEMPORIS" PARA VIABILIZAR O PERFAZIMENTO DO PRAZO MINIMO LEGAL, EXIGIDO NA LEI DE LUVAS PARA A RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO.

- RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp n. 14.540/SP, Relator. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/1997, DJ 14/4/1997, p. 12747.)

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. "ACESSIO TEMPORIS". CONTRATOS DESCONTINUOS.

ADMITE-SE A SOMA DOS PRAZOS DE CONTRATOS ESCRITOS DESCONTINUOS, PARA A COMPLEMENTAÇÃO DO QUINQUENIO, DESDE QUE A INTERRUPTÃO TENHA OCORRIDO POR BREVE TEMPO, REPUTADO DESTINADO A CONCLUSÃO DA NOVA AVENÇA. HIPOTESE NÃO VERIFICADA, NO CASO DOS AUTOS.

ALEM DISSO, DECLARADO PELAS INSTANCIAS ORDINARIAS NÃO JUSTIFICAVEL O PERIODO LONGO, SEM CONTRATO ESCRITO, EXISTENTE ENTRE OS CONTRATOS SUCESSIVOS, TAL CONCLUSÃO, POR BASEAR-SE NO EXAME DE FATOS E DOS CONTRATOS, NÃO DA ENSEJO AO RECURSO ESPECIAL. (SUMULA 5 E 7/STJ).

RECURSO NÃO CONHECIDO.

(REsp n. 43.812/SP, Relator Ministro ASSIS TOLEDO, QUINTA TURMA, julgado em 4/4/1994, DJ 25/4/1994, p. 9270.)

LOCAÇÃO. RENOVATORIA. ACCESSIO TEMPORIS.

- PARA O FIM DA RENOVATORIA E INADMISSIVEL A ACCESSIO TEMPORIS QUANDO DILATADO O PERIODO ENTRE OS CONTRATOS ESCRITOS.

- SUMULAS NS. 282 E 356 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

- SUMULA N. 14 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

- RECURSO ESPECIAL DE QUE SE NÃO CONHECEU.

UNANIME.

(REsp n. 12.389/SP, Relator Ministro FONTES DE ALENCAR, QUARTA TURMA, julgado em 10/09/1991, DJ 04/11/1991, p. 15691.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

A jurisprudência desta Corte estabeleceu a possibilidade de "contagem do interregno entre os contratos escritos, com vistas ao implemento do tempo exigido pela lei para a renovação locatícia, desde que seja breve" (AgRg no Ag 100.017/RJ, Relator Ministro ANSELMO SANTIAGO, SEXTA TURMA, julgado em 8/9/1997, DJ 13/10/1997, p. 51655).

A propósito:

AÇÃO RENOVATORIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. "ACCESSIO TEMPORIS" SOMAM-SE OS PRAZOS DE CONTRATOS ESCRITOS, MAXIME QUANDO SUCESSIVOS SEM INTERREGNO, PARA ATINGIR O QUINQUENIO PREVISTO EM LEI PARA AUTORIZAR A PRETENSÃO RENOVATORIA.

O JUIZ FIXARA PARA O NOVO ALUGUEL O QUANTUM ADEQUADO AS CONDIÇÕES DO MERCADO.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 24.334/AM, Rel. Ministro ATHOS CARNEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/1993, DJ 21/06/1993, p. 12371)

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS CONTIDOS NO ART. 51, I, DA LEI 8.245/91.

- O locador de imóvel comercial tem direito à renovação contratual desde que preenchidos, entre outros, os requisitos contidos no artigo 51, inciso I, da Lei nº 8.245/91 quanto à existência de contrato escrito por prazo determinado.

- É incabível o pleito renovatório na hipótese em que prorrogado o contrato por prazo indeterminado.

- Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 331.007/RN, Relator Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 7/2/2002, DJ 4/3/2002, p. 307)

Verifica-se que, na hipótese dos autos, o Tribunal de origem observou a jurisprudência do STJ ao decidir que "entre um contrato escrito e outro transcorreu um lapso temporal superior a cinco anos, o que obsta a aplicação do accessio temporis" (e-STJ fl. 355).

Segundo alega a parte, os precedentes embasadores da decisão agravada seriam ultrapassados. No entanto, a recorrente não indicou nenhum acórdão em sentido contrário.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0210836-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.158.400 /
MG

Números Origem: 10024134293182002 10024134293182005 42931822520138130024

PAUTA: 10/04/2018

JULGADO: 10/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : UOL DIVEO TECNOLOGIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA FARIA MORAES DE ARAUJO GONCALVES - MG088011
LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RAMOS E OUTRO(S) - MG116717
MICHEL SCHIFINO SALOMÃO - SP276654
SILMA DANIELE AMARAL RIBEIRO - MG167325
AGRAVADO : CASTRO PIMENTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : KENIO DE SOUZA PEREIRA - MG054343
ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510
ELIZA MOURA NOVAES - MG107556

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.