

Prazo máximo de renovação de aluguel comercial é de cinco anos

14/09/2022

Cinco anos configura prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, uma vez que a lei não limita essa possibilidade.

Gustavo Lima/STJ



Voto da ministra Nancy Andrighi representa reafirmação da jurisprudência do STJ
Gustavo Lima/STJ

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial ajuizado por uma imobiliária para limitar a cinco anos a renovação do aluguel comercial proposta em ação pelas Lojas Americanas.

As instâncias ordinárias haviam permitido a renovação por dez anos, levando em conta que esse foi exatamente o prazo inicial firmado no contrato. Isso porque trata-se de imóvel de tamanho e valor de aluguel consideráveis, cujas condições precisariam ser diferenciadas para permitir a atividade comercial.

Ao STJ, a empresa locatária alegou que o prazo legal de renovação da locação comercial é de, no máximo, cinco anos, com base no artigo 51 da Lei 8.245/1991 (**Lei do Inquilinato**).

A definição desse prazo é alvo de intensa disputa judicial e doutrinária, embora a jurisprudência do próprio STJ tenha se mantido estável ao limitar a renovação ao máximo de cinco anos.

O acórdão da 3ª Turma representa não apenas a **reafirmação dessa posição**, como a pacificação do tema, visto que a 4ª Turma, que também julga temas de Direito Privado, votou do mesmo jeito **em processo julgado recentemente**.

Questão de razoabilidade

A questão toda passa pela interpretação do artigo 51 da Lei da Inquilinato. A norma diz que, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo", desde que, cumpra algumas condições listadas em três incisos.

A dúvida é alcance da expressão "por igual prazo". Ela pode se referir ao prazo de cinco anos exigido para que o locatário tenha direito à renovação (inciso II do art. 51); à soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes; ou ao prazo do último contrato, que completou o quinquênio.

A jurisprudência do STJ sempre se orientou no sentido de que esse prazo deve ser mesmo limitado a cinco anos, por questão de razoabilidade.

Por um lado, essa posição garante ao locador os direitos do locatário, de proteger seu ponto comercial. Por outro lado, evita riscos de eternizar contrato de locação, de maneira a restringir os direitos de propriedade do locador.



"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, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato", afirmou a ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso.

Assim, mesmo que o contrato inicial tenha durado por mais de cinco anos, a renovação não pode ser maior do que esse período. O voto da relatora ainda aponta que nada impede que o locatário peça nova renovação ao final do quinquênio. A votação foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.971.600**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-set-14/prazo-maximo-renovacao-aluguel-comercial-cinco-anos/>