
SOMA DE PRAZOS DE CONTRATOS INFERIORES A CINCO ANOS — QUANDO SE ADMITE**RESUMO**

- A vigente lei de locação prevê que: o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos (art. 51, II, da Lei 8.245/91), mas a locatária é favorecida pelo entendimento pretoriano que admite a soma de prazos contratuais para complementação do quinquênio, porque não houve significativa interrupção na seqüência dos contratos escritos, em face da prorrogação da locação por prazo indeterminado pelo exíguo período de 2 meses. - Entre o segundo e o terceiro contratos houve o insignificante intervalo de apenas 61 dias de locação a descoberto (...), mas tão-só de 44 dias sem contrato (...), intervalo mínimo, por isso que apto a que se tenha por satisfeito, consoante iterativa e ainda subsistente jurisprudência, também o requisito temporal necessário e cumulativo do direito à renovação compulsória de contrato de locação de imóvel destinado ao comércio (art. 51, II, da Lei 8.245/91). - O primeiro contrato de locação escrito entre as partes foi celebrado pelo prazo de 6 anos, de 19.4.79 a 19.4.85 (...); ainda antes do término desse primeiro contrato, foi celebrado o segundo já em 15.4.83, também pelo prazo de 6 anos, de 1.3.83 a 28.2.89(...); e, por último, foi celebrado o terceiro contrato em 13.4.89, pelo prazo de 4 anos, de 1.5.89 a 30.4.93 (...). - Perfeitamente explicável, mormente para uma locação ininterrupta e iniciada 10 anos antes, que a celebração do terceiro contrato deu-se 44 dias após o término do prazo do segundo e para iniciar-se mais 17 dias adiante, perfazendo um total de 61 dias de locação sem contrato. - E a explicação para esse mínimo intervalo entre o segundo e o terceiro contratos é simples, porque não passa de exíguo prazo necessário às partes para a consumação das tratativas para a celebração da renovação amigável e direta da locação: é notório que a locatária é grande empresa do ramo de comércio varejista, sediada nesta Capital, mas estabelecida com inúmeras lojas aqui e em diversas cidades, o que pode trazer alguma dificuldade ou morosidade na celebração de contratos; veio a lume com a documentação acostada ao recurso a comprovação de que a locatária pagou ao locador luvas na época (...); e a cláusula que definiu o prazo da locação no terceiro contrato é expressa no sentido de que este contrato importa em renovação do iniciado em 1.3.83 e termo em 28.2.89 e, por sua vez, também será renovado ... (...). - A autora colacionou inúmeros julgados dentre os quais destacam-se dois deste E. Tribunal, que admitem a "accessio temporis" quando houver pequeno período de tempo que entremeia os contratos, lapso considerado razoável e proporcional à duração do vínculo "ex locato" (RT 651/123 e 612/147). - E o novel diploma legal locatício não deitou por terra toda a construção jurisprudencial formada no curso da anterior lei de luvas. - Assim, cabível admitir-se ainda a soma de prazos contratuais, a fim de que se complete o quinquênio exigido, quando não haja significativa interrupção na seqüência dos contratos escritos, aceitando-se apenas o interregno extremamente exíguo, apto para pressupor como necessário para as tratativas. - Este é o entendimento ainda prevalente, como anota GILDO DOS SANTOS, hoje Desembargador e antes Juiz deste tribunal, ao comentar a Lei 8.245/91 (Locação e Despejo, RT, 2ª ed., 1994, n. 136/168-170), e como explicita SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA (A Nova Lei do Inquilinato Comentada, Forense, 4ª ed., 1994, p. 184), sem embargo da posição contrária de JOSÉ DA SILVA PACHECO (Comentários à Nova Lei sobre Locações dos Imóveis Urbanos e seus Procedimentos, RT, 2ª ed., 1993, 232.6/186-1 87) e de JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES, também Desembargador e antes Juiz deste Tribunal (Ação Renovatória de Locação Empresarial, RT, 1994, n. 2.6/40-41). - Existindo entre as partes relação locatícia que perdura há 14 anos (de 19.4.79 a 30.4.93) e que se assenta em contratos escritos, entre os quais, especificamente entre o segundo e o terceiro e último, houve por uma única vez um insignificante e mínimo intervalo de 2 meses sem contrato (de 1.3.89 a 30.4.89), plenamente admissível a

soma de prazos desses contratos como apta a se entender preenchido o requisito temporal necessário à renovação compulsória. Ac. de 29-11-1994 Revista dos Tribunais - Maio de 1995 - Vol. 715 - Pág. 191 EMFOR 569

EMENTA

É admissível a "accessio temporis" quando houver pequeno período de tempo em que entremeia os contratos, lapso considerado razoável e proporcional à duração do vínculo "ex locato".

NOTA DA REDAÇÃO

RT