

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

- Razão em parte assiste ao apelante. - A somatória dos contratos de locação com prazos inferiores a cinco anos é plenamente admissível, como se infere da lição de JORGE A. M. MUCILLO, in verbis: "O art. 2o., do Decreto n. 24.150/34, estabelece que o prazo mínimo do contrato a renovar deve ser de cinco anos. A princípio seguiu-se à risca essa norma, porém com a evolução da aplicação da Lei de Luvas, muitos proprietários, para fugirem aos seus preceitos, passaram a fracionar o tempo locacional, fazendo, por exemplo, contratos com prazos menores, o primeiro com três anos e o seguinte com dois anos. Para coibir essa forma abusiva de contratar, a jurisprudência adotou a concepção somativa, isto é, começou a considerar válida a soma dos prazos, a fim de possibilitar ao inquilino a proteção à renovatória" (Renovatória e Revisão de Aluguel, Livraria do Advogado, RS, 1990, pág. 28). "Segundo a melhor jurisprudência, é admitida a soma de prazos menores de cinco anos a fim de ser obtido o quinquênio exigido pela lei para a renovação da locação comercial ou industrial protegida pela chamada Lei de Luvas, ou, mais precisamente, o Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934. A jurisprudência a respeito dessa possibilidade vai se tornando cada vez mais sólida e hoje é quase tranqüila". Nesse sentido, entre outros, podem ser citados acórdãos seguintes: Rev. Jurisprudência, vol. 3/211; Revista Jurídica, vol. 25/215; Revista dos Tribunais, vol. 152/188; Revista Forense, vol. 2/441. - E, ainda, os seguintes julgados: "A soma dos prazos contratuais para o efeito de conseguir cinco anos necessários à renovação da locação só tem sido admitida quando os contratos são seguidos e sem interrupção e por tempo determinado" (STF, EMENTÁRIO FORENSE, janeiro, 153, n. 50). "Não se afasta a possibilidade do somatório dos prazos mesmo quando o segundo contrato diga expressamente que o segundo período está regido por disposição excludentes da Lei de Luvas, isto porque o primeiro contrato nada dizia quanto ao regime legal da locação outorgada pela lei ao fundo de comércio" (RT 571/170). - Correta, também, é a prorrogação do contrato de locação pelo prazo de cinco anos, e não pelo prazo do último contrato somado, como se observa do julgado do eminente desembargador Norberto Ungaretti, ipsis verbis: "APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. SENDO DE CINCO ANOS O PRAZO MÍNIMO DO CONTRATO A RENOVAR, DE IGUAL PRAZO, PELO MENOS, DEVE SER A VIGÊNCIA DO NOVO CONTRATO. SENTENÇA CONFIRMADA" (JC 56/238). - Merece reforma, no entanto, a fixação do termo a quo do novo aluguel na data de elaboração do laudo pericial. Em verdade, aludido termo somente é cabível nas ações revisionais, e não nas renovatórias, e mesmo assim quando inexistente outro critério de fixação, como se depreende do escólio de JORGE A. M. MUCILLO, verbo ad verbum: "Um dos problemas de alguma importância na questão da revisional do aluguel, é de saber-se a data de sua vigência, ou mais especificamente, o fato ou fatos que determinam a objetividade de sua cobrança. "Em princípio, considera-se como termo inicial do reajuste a data da perícia. Aliás, a Súmula n. 180, do Supremo Tribunal Federal fixou o entendimento de que, na ação revisional, o aluguel arbitrado vigora a partir do laudo pericial. "É de se registrar, no entanto, que posteriormente a mais Alta Corte do País esclareceu que a matéria fora sumulada à falta de outro e lemento marcante (op. cit. pág. 105). - Assim, o termo a quo de vigência do novo aluguel fixado deve ser o dia seguinte ao em que determinou o contrato anterior, judicialmente renovado. E, nesse sentido, é a jurisprudência pátria: "LOCAÇÃO - Renovatória - Contrato renovado judicialmente - Novo aluguel - Vigência a partir do dia seguinte ao em que terminou o contrato anterior, renovado - Pagamento, no entanto, na pendência da ação, da renda antiga - Decisão mantida. - Na pendência da ação renovatória o

inquilino paga o aluguel antigo, mas a diferença entre esse e o novo aluguel pode ser cobrada pelo senhorio a partir do dia seguinte ao em que terminou o prazo do contrato judicialmente renovado" (RT 282/560).

"Aluguel devido até a devolução do prédio. Tratando-se de ação renovatória, em que o locatário não conseguiu novo contrato, o aluguel devido, até a entrega do prédio no prazo estipulado na sentença, é o do contrato renovando, pois a diferença entre o antigo aluguel e o novo que começa a fluir da data do vencimento do antigo contrato, só é possível quando há renovação" (Trib. Just. Rio de J

EMENTA

É admitida a soma de prazos menores de cinco anos a fim de ser obtido o quinquênio exigido pela lei para a renovação da locação comercial. - Sendo de cinco anos o prazo mínimo do contrato a renovar, de igual prazo, pelo menos, deve ser a vigência do novo contrato, sendo despiendo o prazo do último contrato somado. - O novo aluguel fixado tem vigência a partir do dia seguinte ao do término do antigo contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais