

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

ACESSÕES POSTERIORES À PROMESSA

Recurso

REsp 59.261/

SOMA DE PRAZOS — QUANDO SE ADMITE

RESUMO

- Como anotado no relatório, a controvérsia deduzida no presente apelo nobre tem como ponto nodal a compreensão do alcance da regra inscrita no inc. II do art. 51 da Lei 8.245/91, no que tange ao requisito da "accessio temporis" que viabiliza o exercício da ação renovatória de locação comercial. - Veja-se o desenho normativo: "Art. 51. (...) II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos". - O Tribunal de origem, conferindo interpretação restritiva ao comando da norma, ainda que tenha reconhecido o lapso de sete meses entre os contratos locatícios, proclamou que tal postura não revela o intuito do locador em obstar a renovação compulsória. - Sustenta o locatário, por sua vez, que o exíguo intervalo de tempo entre os contratos estritos celebrados não é prejudicial à acessão de tempo para fins de perfazimento do quinquídio autorizador da renovatória. - Tenho que tal entendimento reflete a correta exegese acerca da questão. - Com efeito, esta C. Corte, em reiterados julgados, tem reconhecido que, em sede de ação renovatória de locação comercial, se o período de interrupção entre a celebração dos contratos escritos não é significativo, é de se admitir o accessio temporis pela soma de seus prazos, a fim de viabilizar a pretensão renovatória pelo perfazimento do quinquídio legal exigido. - A propósito, é oportuno transcrever os seguintes precedentes afirmativos desse entendimento, "in verbis": "Locação comercial renovatória. "Accessio temporis". Prazo. I - A jurisprudência tem admitido a accessio temporis quando entre os dois pactos medeia um prazo breve indicador das tratativas para a celebração do novo contrato e não quando este se alonga por cerca de um ano. II - Tratando-se de ação proposta já na vigência da Lei 8.245/91, não é de se admitir-se a soma de contratos escritos por prazo determinado, se entre eles tenha ocorrido uma avença verbal de prazo indeterminado não superior a trinta dias. Quem pretende renovar contrato, hoje, deve acautelar-se nas tratativas da imediata renovação" (REsp 59.261/RJ, rel. Min. Jesus Costa Lima, DJ 29.05.1995). "Locação. Lei de luvas. Renovatória. "Accessio temporis". É admissível a acessão de tempo para perfazimento do quinquênio de locação ensejador da renovatória, se diminuto o interregno entre os contratos escritos. Recurso especial atendido. Maioria" (REsp 7.842/SP, rel. Min. Fontes de Alencar, DJ 14.12.1992). "Locação comercial. Ação renovatória. Acessão de tempo. Processual civil. Documento. Juntada. Cópia de acórdão. Art. 398 do CPC. Recurso não conhecido. Sendo significativa a interrupção entre os contratos escritos e descabido o accessio temporis para viabilizar o perfazimento do prazo mínimo legal, exigido na lei de luvas para o renovamento da locação, conforme a jurisprudência pacífica desta Corte. É pacífico o entendimento pretoriano no sentido de que o vocábulo 'documento', constante do art. 398, não abrange simples cópia de acórdão acostada aos autos para reforçar determinada tese jurídica. Recurso especial não conhecido" (REsp 11.630/PR, rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 27.10.1997). - Assim sendo, na espécie, tendo transcorrido apenas sete meses entre o último contrato escrito e o contrato renovando, ambos com prazo de quatro anos, é de reconhecer o perfazimento do prazo de carência de cinco anos que viabiliza a renovatória, pela soma ininterrupta dos prazos contratuais. - Em face dessas considerações, tenho que a questão já não comporta maiores debates, não tendo o acórdão recorrido aplicado o melhor direito à espécie. - Ante o exposto, conheço e dou provimento ao recurso especial, para negar provimento ao agravo de instrumento, mantendo a decisão que afastou a alegação de carência de ação. Ac. de 09-03-1999 DJ de 05-04-1999 Revista dos Tribunais, setembro de 1999, vol. 767, pág. 205 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

Em sede de ação renovatória de locação comercial, se o período de interrupção entre a celebração dos contratos escritos não é significativo, é de se admitir o "accessio temporis" pela soma de seus prazos, a fim de viabilizar a pretensão renovatória pelo perfazimento do quinquênio legal exigido .

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais