



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000729-86.2013.815.0451.

Origem : *Vara Única da Comarca de Sumé.*

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Apelante : *Padaria Dona Bina Ltda.*

Advogado : *Valdemir Ferreira de Lucena.*

Apelada : *Espólio de Diógenes Soares de Oliveira e seus filhos.*

Advogado : *Mauro Rocha Guedes.*

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DECADÊNCIA RECONHECIDA. IRRESIGNAÇÃO. AJUIZAMENTO DA DEMANDA POSTERIOREMENTE AO PRAZO LEGAL. ART. 51, §5º, DA LEI Nº 8.245/1991. EXTINÇÃO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO COM BASE NO ART. 269, INCISO IV. DO CPC/1973. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- O direito à ação renovatória deve ser exercido no prazo de 01 (um) ano, no máximo, e de 06 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do pacto a prorrogar, sob pena de decadência, nos termos do art. 51, §5º, da Lei nº 8.245/1191.

- *In casu*, o recorrente não observou o que determina a Lei quanto ao prazo para ajuizamento da ação renovatória de locação, razão pela qual acertada a sentença que reconheceu a decadência do direito de ação.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, desprover o recurso apelatório, nos termos do voto do relator.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta pela **Padaria Dona Bina Ltda**, desafiando sentença proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Sumé, nos autos da Ação Renovatória de Aluguel de Imóvel não Residencial movida em face do **Espólio de Diógenes Soares de Oliveira e seus filhos**.

Narra a inicial que a parte autora celebrou contrato de locação de imóvel comercial com o falecido (Sr. Diógenes Soares de Oliveira), localizado na esquina da Avenida 1º de abril com a Rua Marciano de Oliveira, nº 89, Centro, Sumé/PB, medindo 7 metros de frente, por 8 metros de comprimento, pelo prazo de 7 (sete) anos.

Em seguida, sustentou que, com o falecimento do locador, a empresa autora continuou pagando o aluguel regularmente a sua esposa, Sra. Eunice Braz de Oliveira, contudo um dos herdeiros, Sr. Antiógenes Soares de Oliveira, apresentou uma minuta de renovação de contrato locatício em total desacordo com a avença original, com prazo de apenas 1 (um) ano e com valor acima do normal.

Alegou que não discorda da renovação do contrato de aluguel, havendo divergência quanto ao valor da locação e a legitimidade de quem receberá. Por fim, pugnou pela renovação do pacto, com prazo de vigência de 7 anos (14/06/2013 a 14/06/2020) e com pagamento mensal de R\$ 900,00, mantendo-se as demais cláusulas do contrato renovado.

Devidamente citados, os promovidos apresentaram peça contestatória (fls. 59/65), alegando, como prejudicial de mérito, a decadência, tendo em vista que a demanda renovatória deve ser proposta no período de 1 (um) ano até 6 (seis) meses anteriores ao final do contrato. No mérito, defendeu que, de acordo com a avença celebrada, os herdeiros e sucessores seriam obrigados ao cumprimento integral do contrato até seu término. Ainda destacaram que, apesar dos alugueis no valor de R\$ 678,00 (seiscentos e setenta e oito reais) estarem sendo depositados na conta da viúva, mesmo sem a sua concordância, tal dinheiro permanece intacto e sem qualquer movimentação, posto que a importância é inferior àquela proposta na avença renovada (R\$900,00).

Asseveraram que as notificações dos herdeiros anexadas aos autos são ineficazes, posto que são datadas de 15 de junho de 2013, ou seja, data posterior ao encerramento do contrato locatício, bem como não consta a data do recebimento por cada herdeiro. Finalmente, alegaram que não almejam a renovação do contrato, não estando de acordo com as propostas apresentadas pela parte autora na inicial, quais sejam: renovação do contrato por prazo de 7 (sete) anos, compreendendo o período de 14/06/2013 a 14/06/2020; valor do aluguel mensal de R\$ 900,00 (novecentos reais); e manutenção das demais cláusulas contratuais.

Réplica impugnatória (fls. 80/84).

Audiência de conciliação, mas as partes não transigiram, oportunidade na qual as partes foram intimadas para especificar as provas, no prazo de 10 (dez) dias (fls. 149/150).

Manifestação da parte demandante com apresentação de documentos (fls. 152/167).

Cota Ministerial, rogando pela intimação da representante legal dos menores para fins de comprovação da condição dos mesmos (fls. 168).

Certidão de nascimentos dos menores (fls.169/171).

Parecer do Ministério Público, opinando pela extinção do processo com resolução do mérito, em virtude da decadência, nos termos do art. 269, inciso IV, do Código de Processo Civil (fls. 180/183).

Fazendo a entrega da prestação jurisdicional, a magistrada de primeiro grau acolheu a prejudicial de mérito (decadência), julgando extinto o processo com resolução do mérito, com base no art. 51, §5º, da Lei nº 8.245/91 e na forma do art. 269, inciso IV, do Código de Processo Civil (fls. 184/185v).

Inconformado, o autor interpôs Recurso Apelarório (fls. 193/206), requerendo, inicialmente, o recebimento do apelo no duplo efeito. No mérito, destaca que, no mês de junho de 2013, recebeu a minuta do contrato de renovação das mãos do herdeiro, Sr. Antiógenes Soares de Oliveira, contudo questionou o nome do locador, posto que não consta como sendo o espólio do Sr. Diógenes Soares de Oliveira. Em seguida, assevera que deixou fluir o prazo da renovação, acreditando que a avença teria sido renovada por mais 07 (sete) anos, mas só veio saber após tal data e, por isso, ajuizou a presente demanda.

Defende que o termo final do contrato era 14/06/2013 e a distribuição da presente ação foi em 12/09/2013, sendo, portanto, respeitado o prazo legal. Também argumenta que o herdeiro apresentou a nova minuta no dia 15 de junho de 2013 e, por isso, a demanda não foi processada antes do término da avença. Ao final, pugna pela reforma da sentença com a procedência da ação.

Contrarrazões apresentadas (fls. 240/243).

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, ofertou parecer (fls. 247/250), opinando pelo desprovimento da apelação cível, tendo em vista a decadência operada.

É o relatório.

VOTO.

1. Do juízo de admissibilidade

Antes de analisar os requisitos de admissibilidade do presente recurso, cumpre a esta relatoria tecer alguns comentários acerca da vigência e aplicabilidade da novel norma processual.

É certo que, em regra, o Novo Código de Processo Civil será aplicado desde logo aos processos pendentes, a teor do que dispõe seu artigo 1.046. No entanto, tal norma deve ser interpretada também à luz do Direito Intertemporal, respeitando-se o que se pode denominar de ato jurídico processual perfeito e direito subjetivo processual adquirido pelas partes.

Nesta perspectiva, é que o V Encontro do Fórum Permanente de Processualistas Civis (V FPPC) – que reuniu processualistas de diferentes escolas de pensamentos, a fim de discutir a Lei n.º 13.105/2015 e emitir enunciados aprovados por unanimidade de seus participantes – teve um de seus grupos temáticos dedicados à discussão do Direito Intertemporal.

Sob esse enfoque, analisando sistematicamente o Novo Código de Processo Civil e os enunciados do FPPC quanto ao tema em debate, entendo que o novo sistema recursal deverá ser aplicado apenas às sentenças publicadas – ou divulgadas nos autos eletrônicos – após a sua vigência.

Isso porque, com a publicação de determinada decisão sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, o prazo para interposição de eventual recurso transcorreu de acordo com o que ali se encontrava disposto. Da mesma forma, ao interpor o recurso, a parte o fez imbuída dos princípios e regramentos previstos na legislação que se encontrava vigente.

Logo, não se poderia agora, após a entrada em vigência do CPC de 2015, pretender-se aplicar o seu novo sistema recursal, sob pena de ferir o já mencionado ato jurídico processual perfeito e o direito subjetivo processual da parte, que foram consolidados – quanto aos requisitos de admissibilidade recursal e dos seus efeitos – no momento da interposição de sua irresignação.

Dito, destaco que a decisão ora recorrida fora publicada sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973, motivo pelo qual tal regramento deverá regular os efeitos e os requisitos de admissibilidade do recurso contra aquela interposto.

2. Do mérito

Cinge-se a controvérsia recursal a aferir a análise da decadência do direito da renovatória de locação de imóvel não residencial.

O direito à ação renovatória deve ser exercido no prazo de 01 (um) ano, no máximo, e de 06 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do pacto a prorrogar, sob pena de decadência. Vejamos a redação do dispositivo legal sobre tema previsto na Lei nº 8.245/1191:

Art. 51. (...)

“§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data

da finalização do prazo do contrato em vigor.”

Colhe-se dos autos que a parte autora formalizou contrato de locação de imóvel não residencial com o falecido, Sr. Diógenes Soares de Oliveira, com prazo de 7 (sete) anos, iniciando-se em 14/06/2006 e com término previsto para **14/06/2013**.

Ocorre que a presente demanda renovatória somente foi ajuizada em 03/09/2013, ou seja, posteriormente ao término do prazo da vigência da locação. Nesse caso, não houve a observância do prazo máximo de 1 (ano) ou mínimo de 06 (seis) meses anteriores à data da finalização do prazo do contrato.

Assim, o autor/recorrente, como bem destacado pela magistrada de primeiro grau, inobservou o que determina a Lei quanto ao prazo para ajuizamento da ação renovatória de locação. Não se pode renovar pacto cujo prazo de vigência já se exauriu.

Esta Corte já se manifestou sobre o assunto, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DECADÊNCIA. CONSOANTE DISPOSTO NO ART.51, §5º DA LEI Nº 8.245/91. PRAZO DE UM ANO E SEIS MESES DO VENCIMENTO ULTRAPASSADO. DEMANDA EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO. Da análise das provas colacionadas aos autos, extrai-se que a ação renovatória do contrato de locação comercial foi proposta quando já ultrapassado o prazo de encerramento da própria locação, em evidente desrespeito ao prazo decadencial previsto no § 5º do artigo 51 da Lei nº 8.245/91. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00045884720138150181, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES LEANDRO DOS SANTOS , j. em 17-05-2016)

AÇÃO RENOVATÓRIA NÃO OBSERVÂNCIA DO PRAZO DECADENCIAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 51, PARÁGRAFO 5º, DA LEI N. 8.245/91 - EXTINÇÃO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - APELAÇÃO CÍVEL - MANUTENÇÃO - DESPROVIMENTO DO RECURSO. - Em se tratando de ação renovatória, vigora o comando do art. 51, PARÁGRAFO 5º, da Lei 8.245/91, que é conclusivo ao estipular o prazo decadencial do direito a renovação da locação. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00043300720118150731, 3ª Câmara cível, Relator

*Dr. José Guedes Cavalcanti Neto - Juiz convocado ,
j. em 20-03-2014)*

Além do mais, o fato da minuta do contrato de renovação só ter sido apresentada bem próximo ao encerramento do prazo de locação não é justificativa para a desídia do locatário no ajuizamento da presente ação. Caso tivesse interesse na renovação, deveria ter ajuizado a demanda no prazo legal.

3. Conclusão

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo-se incólume todos os termos da sentença vergastada.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 30 de junho de 2016.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator