

AUTOS N. 30456/2011

AÇÃO RENOVATÓRIA

COMARCA DE LONDRINA

8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação c/c pedido sucessivo de revisão de locativos proposta por **José Agripino Ferreira - ME** em face de **Ednilson Alves Nogueira**.

Relata, em síntese, que em 14.2.2006 celebrou contrato de locação comercial com o réu, pelo prazo de um ano, ao qual se seguiram duas renovações - em 21.2.2007 e 22.2.2008 - , sempre pelo prazo de um ano. Aduz, porém, que o requerido teria exigido, para renovar novamente o contrato, a pactuação de aluguel no valor mensal de R\$ 850,00, o que estima excessivo. Aduz que lhe é lícito somar os prazos dos contratos renovados, para daí obter a renovação compulsória da locação. Pede, ao final, seja judicialmente renovada a relação locatícia nas mesmas bases do contrato original, revisando-se os aluguéis.

Juntou documentos (fls. 07-24).

Relatei. Decido.

1. A petição inicial deve ser liminarmente indeferida, haja vista a consumação da decadência (CPC, art. 295, IV).

Com efeito, vencendo-se a locação em 21.2.2009, a ação renovatória deveria ter sido ajuizada *"no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor"* (Lei n. 8.245/1991, § 5º do art. 51). Ou seja, a ação renovatória deveria ter sido distribuída no mais tardar até 21.9.2008. Não o sendo, sobreveio a decadência, que fulminou irremediavelmente o

direito à renovação contratual. "O prazo para o ajuizamento da ação renovatória", ensina Sylvio Capanema de Souza, "é decadencial, não se prorrogando, interrompendo ou suspendendo. A ação terá de ser ajuizada no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor, ou seja, no seu penúltimo semestre de vigência, o que já previa o Decreto n. 24.150, que, neste aspecto, não foi alterado" (**in** Da Locação do Imóvel Urbano - Direito e Processo, Forense, 2000, p. 337).

O que sucedeu, no caso, foi que o locatário, ora demandante, permitiu que o contrato se prorrogasse por prazo indeterminado. Do que resulta ter ele perdido o direito de propor a ação renovatória, que até mesmo é incompatível com a regra do art. 57 da Lei n. 8.245/1991: ocorrida a prorrogação por prazo indeterminado, ao senhorio se assegura a faculdade de denunciar a qualquer tempo o contrato, desde que conceda pelo menos 30 dias para desocupação do imóvel.

Por fim, tendo decaído da ação renovatória, resta prejudicada a análise do pedido de revisão dos locativos.

Em suma, só resta indeferir a petição inicial.

2. Do exposto, **INDEFIRO LIMINARMENTE** a petição inicial, o que faço com fundamento nos arts. 295, IV, do CPC, c/c o § 5º do art. 51 da Lei n. 8.245/91.

Custas finais, se houver, serão pagas pelo autor.

P.R.I.

Londrina, 3 de junho de 2011.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito