



Este texto foi publicado no site Jus Navigandi no endereço <http://jus.com.br/artigos/24323>  
Para ver outras publicações como esta, acesse <http://jus.com.br>

## Ação renovatória: o dilema quanto ao prazo para a propositura



Daniel Dezontini

Publicado em 05/2013. Elaborado em 04/2013.

No tocante à ação renovatória, uma das questões mais difíceis é a que se refere ao "prazo" para a sua propositura, conforme se demonstrará adiante.

No tocante à ação renovatória uma das questões mais difíceis é a que se refere ao "prazo" para a sua propositura, conforme se demonstrará adiante.

O § 5º do art. 51 da Lei 8.245/91 (Lei de Locações) preceitua que **"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"**.

Com efeito, pela lei em vigor trata-se de prazo "decadencial", motivo pelo qual o locatário deve propor a ação renovatória OBRIGATORIAMENTE dentro do penúltimo semestre do prazo determinado estabelecido no contrato de locação vigente, sob pena de perder o seu direito à renovação, ficando, ressalte-se, a continuidade do seu negócio à mercê do locador.

No entanto, na prática, muitas vezes pode ser complicado determinar com exatidão as datas de início e término do período em que se pode propor a ação renovatória.

Isso porque, o prazo "decadencial" não admite suspensão, interrupção ou dilatação, de forma que somente o efetivo exercício do direito, dentro do referido período prefixado, impede a decadência, ou seja, obsta a perda desse direito à renovação. É por isso que se define a "decadência" como o perecimento do direito pelo decurso do prazo fixado ao seu exercício, sem que o seu titular o tenha exercido, e que se afirma que ela começa a correr exatamente a partir do momento em que o direito nasce.

Sendo assim, conclui-se seguramente que o termo final do prazo para o ajuizamento da ação renovatória coincide com o último dia do penúltimo semestre do contrato renovando, o que significa que se esse último dia cair num sábado, domingo, feriado ou data em que o foro estiver fechado, deverá o locatário obviamente propor a ação em momento anterior, a fim de que não ocorra a decadência do seu direito.

Não obstante, há que se ressaltar que o Supremo Tribunal Federal (STF) já se orientou em sentido mais liberal em pelo menos três arestos publicados na RT sob os n.ºs. 85/1.019, 108/1.085 e 584/244, nos quais afirmou que "se o termo final do prazo recair em dia não útil prorrogar-se-á até o primeiro dia útil seguinte, mesmo que seja de decadência o dito prazo".

De qualquer maneira, como a lei e a grande maioria dos Tribunais se posiciona no sentido contrário, recomenda-se o locatário adotar o caminho mais seguro e, vencido o prazo num sábado, domingo, feriado ou data em que o foro estiver fechado, propor a renovatória IMPRETERIVELMENTE em momento anterior, ou seja, com tempo suficiente para evitar a perda do seu direito.

De outra parte, controvérsia também surge quanto à forma de contagem deste prazo de propositura da renovatória. Há diversos julgados que tratam deste tema e alguns divergem dos outros exatamente no tocante à forma pela qual deve ser feita essa contagem, pois uns partem sempre do termo final constante do contrato para trás, ou seja, regressivamente, para encontrar-se o penúltimo semestre do prazo contratual, ao passo que outros afirmam que se deve partir do termo inicial do contrato para encontrar o dia inicial do penúltimo semestre e, daí, aplicar-se a Lei 810/49 que define o ano civil.

Para buscar amenizar essa polêmica é indispensável lembrar que o prazo em questão é de direito material e não de direito processual, aplicando-se na espécie a Lei 810/49 e não o art. 184 do Código de Processo Civil, muito menos o art. 125 do Código Civil já que a citada Lei 810/49 lhe é posterior.

Pois bem, os arts. 1º, 2º e 3º da Lei 810/49 dizem: "Art. 1º Considera-se ano o período de doze meses contado do dia do início ao dia e mês correspondentes do ano seguinte; Art. 2º Considera-se mês o período de tempo contado do dia do início ao dia correspondente do mês seguinte; e Art. 3º Quando no ano ou mês do vencimento não houver o dia correspondente ao do início do prazo, este findará no primeiro dia subsequente".

A partir disto, para dividir em semestres um prazo de cinco anos iniciado, por exemplo, em 15/06/2004 basta se reportar ao disposto no art. 1º da Lei 810/49 para identificar que o termo final do aludido contrato seria o dia 15/06/2009 e não o dia 14 desse mesmo mês. Como se vê, o termo final de um semestre sempre coincide com o termo inicial do semestre subsequente, posto que tal fato se origina de uma ficção legal, ou seja, de uma determinação da Lei 810/49.

Desse modo, se, no contrato dado como exemplo (prazo de cinco anos, com início em 15/06/2004), o termo final foi o dia 15/06/2009 (e não o dia 14 desse mesmo mês), é evidente que o termo inicial do último semestre (10º) foi o dia 15/12/2008, por força do que dispõe o art. 1º da Lei 810/49 acima transcrito.

Daí, para se descobrir o penúltimo semestre do prazo do contrato, o qual corresponde ao prazo de propositura da renovatória (§5º do art. 51 da Lei 8.245/91), deve-se primeiro fixar o termo inicial do último ano do prazo contratual, que seria também o primeiro dia do penúltimo semestre. Ora, fazendo-se a contagem regressiva a partir de 15/06/2009, chega-se a conclusão de que o dia 15/06/2008 foi o primeiro dia do último ano daquele prazo e também o termo inicial do penúltimo semestre. Por isso, aplicando-se o art. 2º da Lei 810/49 e partindo-se do dia 15/06/2008, chega-se ao dia 15/12/2008 como sendo o termo final do penúltimo semestre do prazo contratual, de forma que a ação renovatória, neste exemplo exposto, poderia ter sido proposta dentro do período de 15/06/2008 a 15/12/2008 (inclusive). Chega-se ao mesmo resultado se, ao invés de partir do termo final do prazo aludido (15/06/2009) para a contagem do que se trata, o locatário partir do termo inicial (15/06/2004).

Entretanto, tudo se complica quando o prazo contratual começa num dia 31. Se um prazo começasse, por exemplo, no dia 31/03/2004 se concluiria que o 1º dia do último ano do prazo contratual de 05 anos, e também o 1º dia do penúltimo semestre do deste mesmo prazo, seria o dia 31/03/2008. Ora, aplicando-se o art. 2º da Lei 810/49, o último dia do penúltimo semestre deveria ser o dia 31/09/2008 (dia inexistente no calendário gregoriano). Daí, incidiria neste caso o art. 3º da Lei 810/49, de forma que o termo final do penúltimo semestre seria o dia 01º/10/2008. Assim, neste exemplo, o penúltimo semestre compreenderia o período de 31/03/2008 a 01º/10/2008. Por outro lado, fazendo-se a contagem retroativa a partir do último dia do prazo contratual em apreço (31/03/2009), chegar-se-ia, pela aplicação da Lei 810/49, a 31/09/2008 (dia inexistente) como sendo o 1º dia do último semestre do prazo quinquenal. Então, incidiria o art. 3º da citada Lei, de sorte que o 1º dia do último semestre seria 01º/10/2008. Daí, partindo-se do último dia do prazo contratual (31/03/2009) se chegaria ao dia 31/03/2008 (existente) como o 1º do último ano daquele prazo e também o 1º dia do penúltimo semestre. Destarte, o penúltimo semestre também ficaria aqui compreendido entre 31/03/2008 a 01º/10/2008, porque inexistiu o dia 31/09/2008, prazo esse de propositura da renovatória.

Ocorre também extrema dificuldade quando o prazo contratual se inicia num dia 29 de fevereiro. Suponha, por exemplo, um prazo de cinco anos que tivesse início em 29/02/2012 (ano bissexto). Aplicando-se a regra do art. 1º da Lei 810/49 o termo final recairia no dia 29/02/2017 (inexistente). Por isso, incidiria a regra do art. 3º da referida Lei, de modo que o termo final do prazo contratual seria o dia 01º/03/2017. Contando-se regressivamente com o objetivo de se encontrar o 1º dia do último semestre, mediante a aplicação do art. 2º da mencionada Lei, chega-se ao dia 01º/09/2016. E pela aplicação desse art. 2º, retroativamente no que se refere à contagem, encontra-se o dia 01º/03/2016 como o 1º dia do penúltimo semestre. Logo, o penúltimo semestre teria ficado compreendido entre 01º/03/2016 a 01º/09/2016, prazo esse para a propositura da renovatória. Ressalte-se que, nesta hipótese, há a necessidade de fazer-se sempre a contagem regressiva para encontrar-se o penúltimo semestre, sob pena de causar-se prejuízo ao autor da renovatória que perderia dois dias de seu prazo de ajuizamento (30 e 31 de agosto).

Portanto, como a matéria é muito controvertida, existindo quem entenda de forma totalmente diferente, sugere-se aos locatários proporem as suas ações renovatórias sempre com tempo suficiente para evitarem os percalços que as proposições de última hora costumam gerar.

---

## BIBLIOGRAFIA

1. SALLES, José Carlos de Moraes. Da Ação Renovatória De Locação Empresarial. 2ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.
2. FILHO, Mario Cerveira. Ações Renovatórias e Revisionais em Shopping Centers. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
3. VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei Do Inquilinato Comentada. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

4. FUCCI, Paulo Eduardo. Reforma Da Lei Do Inquilinato. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- 

#### Autor



#### **Daniel Dezontini**

Advogado do escritório Dezontini Sociedade de Advogados, especialista na área de direito processual civil pela PUC/SP, pós-graduado na área de direito contratual pelo CEU e ampla experiência na área de franchising e locações em shopping centers

---

#### Informações sobre o texto

Com o citar este texto (NBR 6023:2002 ABNT)

DEZONTINI, Daniel. Ação renovatória: o dilema quanto ao prazo para a propositura. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 18, n. 3591, 1 maio 2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/24323>>. Acesso em: 19 jan. 2015.