



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295424

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002510-78.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante VENILSON SILVEIRA DA SILVA, são apelados ARLETE APERECIDA ANDRADE AUGUSTO e ARNALDO JOSÉ ANDRADE AUGUSTO.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. VU.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002510-78.2024.8.26.0405

Apelante: Venilson Silveira da Silva

Apelados: Arlete Aperecida Andrade Augusto e Arnaldo José Andrade Augusto

Comarca: Osasco

Voto nº 43.539

Apelação Cível. Locação de imóvel. Ação renovatória. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Não acolhimento. Ação ajuizada às vésperas do vencimento do prazo contratual. Desatendimento do prazo decadencial do art. 51, §5º da lei 8.245/91. Prazo que não se suspende ou interrompe, nos termos do art. 207 do CC. Silêncio do locador sobre manifestação de interesse na prorrogação que não pode ser interpretado como aceitação tácita. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls.215/221) que julgou improcedente o pedido, apela o autor, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.232/243), alega, em síntese, que encaminhou e-mail à imobiliária responsável dentro do prazo legal informando o interesse na renovação contratual e a omissão em responder configura clara aceitação tácita. Aduz que a sentença alegou a decadência do direito da renovatória porque o contrato encerrou-se em 09/02/2024 e a ação foi proposta em 31/01/2024, o que não deve prosperar uma vez que a renovação tácita validamente notificada em sem oposição do locador suspende o prazo de vigência do contrato original. Aduz que nos termos da lei do inquilinato a renovação tácita do contrato é possível sempre que o locatário manifesta interesse no prazo legal e o locador, ciente da intenção mantém-se inerte. Aponta que o art. 51 §5º da lei dispõe que o contrato será renovado automaticamente nas

mesmas condições desde que o locador não manifeste oposição no prazo legal. Discorre sobre os fins da ação renovatória e a preservação da atividade econômica. Pleiteia o reconhecimento da validade da notificação realizada por e-mail e a suspensão do prazo decadencial.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação renovatória ajuizada em 31/01/2024, sendo que contrato de locação se encerrava em 09/02/2024, desrespeitando-se, portanto, o prazo do art.51 §5º da lei 8.245/91 que determina:

“§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”.

Ademais, a locadora, por meio da imobiliária, teria notificado o autor em duas oportunidades acerca da ausência de interesse na continuidade da relação contratual.

Apoia-se o autor no poder vinculante do e-mail encaminhado à imobiliária em 13/06/2023, com o seguinte teor:

“Venho por meio desta, informar a intenção na renovação por igual período do imóvel situado na Avenida João de Andrade, 1047, casa 06, JD Santo Antônio, Osasco/SP, CEP: 06132-002, cujo o proprietário é o Sr. Edmundo Augusto e os inquilinos são os senhores Venilson Silveira da Silva e Salvador Matos da Silva.

Contrato de locação firmado em 10/02/2021 com duração de 36 meses, encerrando em 09/02/2024.

No silêncio entender-se-á na concordância da renovação, aguardando assim o prazo para assinatura de novo contrato de locação.

Sou o procurador dos inquilinos, caso precise de algum documento ou informação estou à disposição” (fls.40).

E, uma vez não respondido o e-mail, entende o autor que teria sido tacitamente aceita a proposta de renovação.

Sem razão, porém,

Com efeito, a lei protege o locatário com a tutela renovatória justamente em razão da possibilidade de desinteresse injustificado do locador na novação, prestigiando assim o ponto comercial estabelecido, mas com a condição de que a ação seja ajuizada entre seis meses e um ano do fim do contrato.

Nesse sentido, a lei presume, para o exercício do direito de renovação, a formalidade do contrato escrito, de modo que se torna contraditório acolher o silêncio como aceitação tácita da renovação.

Nossa lei civil, sem paralelo no código civil de 1.916, fez opção legislativa em prol do silêncio na formação positiva do contrato.

É o retrato do art. 111 do Código Civil:

“O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizem, e não for necessária a declaração expressa de vontade”.

Indo direto ao ponto, é suficiente entender

declaração tácita e silêncio se comunicam, quando as circunstâncias e os usos o autorizem, o que não verifica ser o caso quando da renovação de contrato de locação comercial, escrito, com duração de cinco anos.

De fato, a jurisprudência aponta que as meras tratativas realizadas antes do encerramento do prazo contratual não tem o condão de alterar o prazo decadencial para ação renovatória, a teor do art. 207 do Código Civil:

APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO RENOVATÓRIA – Decadência configurada – Demanda ajuizada dias antes do vencimento do contrato de locação, em desacordo com a regra prevista no art. 51, § 5º, da Lei. 8.245/91 – Eventuais tratativas mantidas entre as partes para renovação do contrato que não suspendem, interrompem ou prorrogam o prazo decadencial (art. 207 do CC) – Indenização por danos emergentes e lucros cessantes – Não cabimento – Ausência de configuração das hipóteses previstas no art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/91 – Honorários sucumbenciais – Impossibilidade de arbitramento por equidade (Tema nº 1.076 do STJ) – Majoração devida (art. 85, § 11, do CPC) – RECURSO IMPROVIDO, com observação (TJSP; Apelação Cível 1008435-46.2021.8.26.0248; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2022; Data de Registro: 15/12/2022).

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO PROPOSTA SEM A OBSERVÂNCIA DO PRAZO MÍNIMO DE SEIS MESES À DATA DO TÉRMINO DO CONTRATO EM VIGOR – PRAZO DECADENCIAL CONSUMADO – TRATATIVAS EXTRAJUDICIAIS PERTINENTES ÀS CONDIÇÕES DO NOVO PACTO NÃO TÊM O CONDÃO DE SUSPENDER, INTERROMPER OU PRORROGAR O PRAZO DECADENCIAL –

INTELIGÊNCIA DO ART. 207 DO CC – SENTENÇA CONFIRMADA, POR SEUS FUNDAMENTOS. -Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1002927-83.2015.8.26.0037; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2017; Data de Registro: 08/03/2017).

Locação comercial. Ação renovatória. Não preenchimento dos requisitos previstos no art. 51 da Lei n. 8.245/91. Decurso do prazo decadencial. Art. 51, §5º, da Lei 8.245/91. Irrelevância de o autor alegar estar em tratativas para a renovação amigável da locação. Prazo decadencial que não se suspende, interrompe ou prorroga. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Locatário que não preenche ainda as condições do artigo 51, II da Lei do Inquilinato. Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 0003864-18.2011.8.26.0210; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guaíra - Vara Única; Data do Julgamento: 18/08/2016; Data de Registro: 18/08/2016).

E, mais especificamente, já se decidiu pela insuficiência de notificação expedida pelo locatário ante o silêncio do locador:

APELAÇÃO. AÇÕES DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA E RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. Decadência da ação renovatória. Alegação de que o Locador agiu de má-fé. Presunção de boa-fé, devendo a má-fé ser devidamente comprovada. Lei de Locações que prestigia a forma escrita. Inexistência de qualquer contrato ou outra declaração por escrito. Prova oral insuficiente para demonstrar fatos que sustentem a pretensão renovatória. Notificação extrajudicial inócua do Locatário, diante do silêncio do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Locador. APELAÇÃO DE MAURO CONHECIDO E PROVIDO, AGRAVO RETIDO CONHECIDO E PREJUDICADO. (TJSP; Apelação Cível 1010191-96.2014.8.26.0196; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2018; Data de Registro: 25/04/2018).

Assim, ajuizada a ação extemporaneamente, de rigor o reconhecimento da decadência do direito.

Por esses fundamentos, pelo meu voto **nego provimento ao recurso de apelação.**

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária ao percentual de 13% do valor atualizado da causa (observada a Súmula nº 14 do Superior Tribunal de Justiça: “*Arbitrados os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, a correção monetária incide a partir do respectivo ajuizamento*”).

RÔMOLO RUSSO
Relator