

Prescrição para ressarcir reformas começa com rescisão do aluguel

A contagem do prazo prescricional de três anos que o locatário de um imóvel tem para cobrar do locador pelo ressarcimento por reformas e melhorias feitas começa com a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes. Se ela ocorre por decisão judicial, considera-se como marco inicial o trânsito em julgado dessa ação.

123RF



Locatária quis cobrar reembolso pelas benfeitorias ao ser alvo de ação de despejo
123RF

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de uma locadora de imóvel comercial que teve o contrato rescindido em ação de despejo, motivada pela falta de pagamento do aluguel. Em reconvenção, pediu ressarcimento pelas benfeitorias úteis promovidas no imóvel.

O prazo prescricional para hipóteses de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos, conforme o parágrafo 3º do artigo 206 do Código Civil. As benfeitorias foram feitas no imóvel entre outubro e dezembro de 2011. Já a ação de despejo foi proposta em 2015.

Para o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, a prescrição para o ressarcimento da locatária começou quando ela fez o desembolso pelas reformas e, portanto, já não seria cabível quando foi ajuizada a ação de despejo. Inclusive porque esta ocorreu por sua culpa exclusiva, já que tornou-se inadimplente.

Relatora, a ministra Nancy Andrighi reformou a decisão. Segundo ela, a pretensão da indenização por benfeitorias é decorrência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao estado anterior.

"Somente nasceu para a recorrente a pretensão de indenização pelas benfeitorias com a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, devendo-se considerar como termo inicial para a fluência do prazo prescricional, portanto, a data do trânsito em julgado da sentença que determinou tal rescisão", disse.

No caso, não houve a prescrição, inclusive porque a pretensão de reembolso foi feita em reconvenção —



antes mesmo do trânsito em julgado da ação de despejo.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.791.837

Date Created
24/11/2020