

## Prazo para denúncia vazia é contado do início da locação do imóvel

O termo inicial de contagem do prazo para a denúncia vazia, nas hipóteses de que trata o inciso V do [artigo 47](#) da Lei de Locações (Lei 8.245/1991), coincide com a formação do vínculo contratual. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial interposto por duas inquilinas demandadas em ação de despejo por denúncia vazia depois de mais de cinco anos morando em um imóvel alugado em Salvador.



Em primeira instância, a ação de despejo foi julgada

improcedente sob o fundamento de que o prazo legal de cinco anos para a desocupação de imóvel por denúncia vazia tem início quando termina o período original de vigência do contrato. No caso julgado, a locação teve o contrato firmado pelo prazo determinado de um ano, entre 2007 e 2008, com a ação de despejo sendo ajuizada em 2012.

A sentença foi reformada pelo Tribunal de Justiça da Bahia, que entendeu que, segundo a Lei de Locações, o prazo discutido nos autos é contado a partir do surgimento do vínculo contratual nos aluguéis por menos de 30 meses.

### **Vigência ininterrupta**

De acordo com o relator do recurso especial, ministro Antonio Carlos Ferreira, o prazo de cinco anos para a denúncia vazia deve ser contado desde o início da locação, por se tratar de vínculo que continua após o fim do período de validade do contrato por tempo determinado.

"A locação por prazo indeterminado não traduz uma nova contratação, senão o mero prolongamento da avença originária, vigendo ininterruptamente desde que a posse direta do imóvel é transmitida ao locatário — em regra, com a simbólica entrega das chaves", afirmou.

Em seu voto, o relator destacou também que essa compreensão é reforçada pela exposição de motivos anexa à mensagem presidencial que encaminhou ao Congresso Nacional a proposta originária da Lei de Locações.



Como lembrou o ministro Antonio Carlos Ferreira, o documento propunha que a retomada pelo locador fosse autorizada ao término de "cinco anos de utilização do imóvel pelo locatário". *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**REsp 1.511.978**

**Date Created**

05/03/2021