

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.668 - MG (2013/0019738-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE :
ADVOGADO :
RECORRIDO :
ADVOGADO :

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL. DENÚNCIA VAZIA. ART. 46 DA LEI Nº 8.245/1991. *ACCESSIO TEMPORIS*. CONTAGEM DOS PRAZOS DE PRORROGAÇÕES. IMPOSSIBILIDADE. ART. 47, V, DA LEI DO INQUILINATO. TEMPO DE PRORROGAÇÃO. CÔMPUTO. CABIMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Ação de despejo proposta pelo locador objetivando a retomada do imóvel com base em denúncia vazia do contrato (art. 46 da Lei nº 8.245/1991).
3. Acórdão recorrido que mantém a procedência do pedido para declarar extinto o contrato de locação e determinar a imissão na posse do imóvel.
4. A controvérsia consiste em definir o cabimento da denúncia vazia quando o prazo de 30 (trinta) meses, exigido pelo art. 46 da Lei nº 8.245/1991, é atingido com as sucessivas prorrogações do contrato de locação de imóvel residencial urbano.
5. O art. 46 da Lei nº 8.245/1991 somente admite a denúncia vazia se um único instrumento escrito de locação estipular o prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, não sendo possível contar as sucessivas prorrogações dos períodos locatícios (*accessio temporis*).
6. Para contrato de locação inicial com duração inferior a 30 (trinta) meses, o art. 47, V, da Lei nº 8.245/1991 somente autoriza a denúncia pelo locador se a soma dos períodos de prorrogações ininterruptas ultrapassar o lapso de 5 (cinco) anos.
7. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.668 - MG (2013/0019738-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por [REDACTED], com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"AÇÃO DE DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - POSSIBILIDADE DE CONTAGEM DO PRAZO DE TRINTA MESES COM A UTILIZAÇÃO DE RENOVAÇÕES SUCESSIVAS POR PRAZO DETERMINADO - SENTENÇA MANTIDA

- Em todas as locações residenciais por escrito, com prazo igual ou superior a trinta meses, admitindo-se para a contagem deste prazo a ocorrência de renovações sucessivas por prazo determinado, fica evidenciada a possibilidade da denúncia vazia, que é a faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel, diferente do que ocorre quando o prazo é inferior a trinta meses, onde os locadores irão subordinar-se às restrições do artigo 47, ou seja, denúncia justificada.

- Recurso Não Provido" (fls. 127-130 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos (fls. 134-136 e-STJ) foram rejeitados (fls. 140-142 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 145-155 e-STJ), os recorrentes alegam violação dos arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991, além de dissídio jurisprudencial.

Sustentam a impossibilidade de despejo por denúncia vazia, pois nenhum dos contratos de locação foi celebrado por prazo superior a 30 (trinta) meses.

Asseveram que a locação, entretanto, *"foi firmada por três instrumentos distintos, sendo que nenhum deles com prazo de trinta meses"* (fl. 146 e-STJ), não sendo possível, no caso, a cumulação dos períodos de renovação contratual.

Sem as contrarrazões (fl. 180 e-STJ), e admitido o recurso na origem (fl. 182 e-STJ), os autos ascenderam a esta Corte Superior.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.668 - MG (2013/0019738-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo presente recurso foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Nesta via especial, os recorrentes discutem a possibilidade de denúncia vazia em contrato de locação de imóvel residencial urbano com suporte no art. 46 da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações ou do Inquilinato).

(i) Breve histórico da demanda

Na origem, [REDACTED] propôs ação de despejo contra [REDACTED] e [REDACTED] postulando a desocupação do imóvel e a entrega das chaves (fls. 3-5 e-STJ).

Narra que celebrou contrato de locação para o período inicial de 1º/10/2008 a 31/3/2009 (duração de 6 meses - contrato de fls. 9-10 e-STJ), prorrogado por escrito mediante dois aditivos contratuais até o dia 31/3/2011, totalizando 30 (trinta) meses. Após, notificou extrajudicialmente os requeridos para comunicar o desinteresse na renovação.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido (fls. 82-85 e-STJ). No julgamento da apelação (fls. 127-130 e-STJ), o Tribunal de origem negou provimento ao recurso com base nos seguintes fundamentos:

"(..) A controvérsia cinge-se na verificação se é possível ou não a soma do contrato originário com os aditamentos sucessivos, para o cômputo do prazo de trinta meses consignado no art. 46 da Lei 8.245/91, para a interposição da denúncia vazia.

A denúncia vazia é a faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel. Quando não há possibilidade de renovação compulsória da locação, o contrato submete-se aos princípios gerais da lei do inquilinato, sujeitando-se a denúncia vazia. Assim, terminando o prazo do contrato, cumpre ao locatário promover a ação de despejo nos 30 dias seguintes; caso contrário, terá que notificar previamente o locador.

A intenção do legislador foi dilatar o prazo inicial dos contratos de locação residencial, concedendo ao locador a possibilidade de reaver o imóvel sem ter que justificar sua motivação, podendo ser esta qualquer que seja, do outro lado concede ao inquilino uma maior estabilidade, podendo esse usufruir do imóvel por um período de 2 anos e meio sem a ameaça da retomada do imóvel. (...)

Superior Tribunal de Justiça

Em todas as locações residenciais por escrito, com prazo igual ou superior a trinta meses, admitindo-se para o cômputo deste prazo a soma do contrato original com os aditivos sucessivos firmados pelas partes, fica evidenciada a presença da denúncia vazia, que é a faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel, diferente do que ocorre quando o prazo é inferior a trinta meses, onde os locadores irão subordinar-se às restrições do artigo 47, ou seja, denúncia justificada" (fls. 129-130 e-STJ - grifou-se).

(ii) Cabimento da denúncia vazia

A controvérsia está em definir o cabimento da denúncia vazia quando o prazo de 30 (trinta) meses, exigido pelo art. 46 da Lei nº 8.245/1991, é atingido com as sucessivas prorrogações do contrato de locação de imóvel residencial urbano.

Por oportuno, convém transcrever o dispositivo em discussão:

"Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação."

Chama-se de denúncia vazia a possibilidade de o locador solicitar a retomada do imóvel sem a necessidade de apresentar justificativas. Em contrapartida, a denúncia cheia exige que sejam indicadas as motivações expressas em lei. Ocorrendo qualquer das duas situações, o contrato de locação será extinto.

O *caput* do art. 46 da Lei do Inquilinato assenta a hipótese em que se operará a cessação do contrato, sem a exigência de notificação ou aviso. Ou seja, encerra-se o negócio jurídico com o mero decurso do prazo. No entanto, se o locatário prosseguir na posse do imóvel por período superior a 30 (trinta) dias, prorroga-se o contrato por prazo indeterminado e a denúncia só poderá ser feita mediante notificação.

Cumprido destacar que inexistente discussão a respeito da necessidade, ou não, da comunicação premonitória. De todo modo, os locatários - ora recorrentes - foram devidamente informados sobre a intenção de não renovar o pacto (fls. 13-17 e-STJ).

Delimitada a discussão, observa-se que a posição do acórdão recorrido está calcada no instituto da acessão de tempo, isto é, na somatória dos prazos dos diversos contratos sucessivos. No caso, o período de 30 (trinta) meses foi obtido a partir da seguinte conclusão: (i)

Superior Tribunal de Justiça

contrato originário celebrado pelo tempo de 6 (seis) meses (fls. 9-10 e-STJ) e (ii) dois aditivos contratuais pelo prazo de 1 (um) ano cada (fls. 11-12 e-STJ).

Todavia, quando a Lei nº 8.245/1991 quis adotar a *accessio temporis*, fê-lo expressamente, a exemplo do art. 51, II, segundo o qual o locatário de imóveis para fins comerciais terá direito à renovação do instrumento de locação se demonstrar, dentre outros requisitos, que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos acordos escritos seja superior a 5 (cinco) anos.

Nesse aspecto, a Terceira Turma decidiu que a "*Lei 8.245/91 acolheu expressamente a possibilidade de 'accessio temporis', ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação*" (REsp nº 1.323.410/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/11/2013, DJe 20/11/2013).

Por sua vez, o art. 46, *caput*, traz a expressão "*por prazo igual ou superior a trinta meses*"; sem permitir explicitamente a contagem de múltiplos instrumentos negociais, ainda que haja apenas a prorrogação dos períodos locatícios, sem a alteração das condições originalmente pactuadas. Assim, a lei é clara quanto à imprescindibilidade do requisito temporal em um único pacto, cujo objetivo é garantir a estabilidade contratual em favor do locatário.

A doutrina caminha nessa linha de intelecção:

"(..) Não há se falar em soma de prazos contratuais para inserir a locação na hipótese deste artigo. A concessão especial, ao locador, da denúncia aqui prevista, pressupõe estrita observância das condições formal e temporal indicada na lei". (CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Anotações à lei do inquilinato*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, pág. 306)

"(..) Não se admite a soma de prazos contratuais para os fins deste artigo. A lei é clara quando estabelece, como requisito, contrato escrito por prazo igual ou superior a trinta meses, e seu objetivo é claro: em troca da estabilidade contratual conferida ao locatário, pelo prazo de dois anos e meio, através de um só ajuste, compensa-se o locador com o direito de retomar o prédio ao fim daquele prazo. Assim, não pode aproveitar o locador a soma de mais de um contrato, ainda que não tenha ocorrido hiato temporal entre eles, porque ausente aquela compensação acima referida" (BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à lei do inquilinato*. São Paulo: Saraiva, 1997, pág. 232)

Essa impossibilidade de adotar a *accessio temporis* para o caso de denúncia vazia fica mais evidente quando se analisa o art. 47, V, da Lei de Locações.

De acordo com o dispositivo, na hipótese em que o ajuste locatício for verbal ou escrito, tendo o prazo inferior a 30 (trinta) meses, a denúncia pode ser realizada pelo locador se a

Superior Tribunal de Justiça

vigência ininterrupta ultrapassar o lapso de 5 (cinco) anos.

Eis a redação do referido artigo:

"Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos". (grifou-se)

Ora, o dispositivo acima deve ser utilizado nos casos em que, apesar de haver diversos contratos, com sucessivas prorrogações, o prazo de nenhum deles, considerado individualmente, for superior a 30 (trinta) meses. Em outras palavras, essa situação permite que o locador denuncie o pacto se ocorrerem contínuas dilações, cuja soma dos períodos for maior que 5 (cinco) anos.

Nesse contexto, fica evidente que o art. 46 da Lei do Inquilinato somente admite a denúncia vazia se um único instrumento negocial estipular o prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, sendo impertinente contar as sucessivas prorrogações.

Entretanto, se o locador opta por celebrar a locação por prazo inferior a 30 (trinta) meses, deve aguardar o prazo de 5 (cinco) anos para denunciar o contrato sem apresentação de justificativa, conforme o art. 47 da Lei nº 8.245/1991.

Em resumo: o art. 46, ao contrário do decidido pelo Tribunal de origem, não admite a *accessio temporis*, razão pela qual o pedido de denúncia vazia deve ser julgado improcedente.

Sílvio de Salvo Venosa explica a aplicação dos arts. 46 e 47 da Lei Locações:

*"(..) Aplica-se o art. 47 sempre que a locação for verbal e quando o contrato escrito inicial for inferior a trinta meses. Uma renovação contratual após o decurso de um contrato inicial de vinte e quatro meses, por exemplo, não faz com que a soma do contrato possibilite a denúncia vazia pelo art. 46". (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada*. São Paulo: Atlas, 2015, págs. 236-267).*

Por fim, a exposição de motivos da Lei nº de 8.245/1991 também encampa a

Superior Tribunal de Justiça

perspectiva adotada no presente voto:

"(...) Na proposta ora enviada a Vossa Excelência, garante-se uma estabilidade maior ao locatário na ocupação do imóvel, que só poderá ser retomado após um prazo mínimo de trinta meses, garantidos ainda mais seis meses para desocupação, caso haja acordo judicial ou extrajudicial. Ao mesmo tempo, garantiu-se, ao contrário da legislação vigente, a possibilidade de não renovação automática do contrato.

*Nos contratos residenciais fixados por prazo inferior a trinta meses, a retomada do imóvel só poderá ser viabilizada em hipótese especialíssimas, como para uso próprio, para ascendente ou descendente, aplicando-se severas penalidades ao retomado insincero. Ainda nos contratos com prazo inferior a trinta meses, facultou-se ao locador a retomada ao término de cinco anos de utilização do imóvel pelo locatário, assegurando-se, também por este mecanismo, a necessária estabilidade do inquilino e de sua família" (SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à nova lei do inquilinato*. Rio de Janeiro: Forense, 1997, pág. 549).*

(iii) Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido, nos termos do art. 487 do Código de Processo Civil de 2015.

Arcará o autor - ora recorrido - com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0019738-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.364.668 / MG

Números Origem: 10027110113027 10027110113027001 10027110113027002 10027110113027003
11302711 27110113027

PAUTA: 07/11/2017

JULGADO: 07/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :

ADVOGADO :

RECORRIDO :

ADVOGADO :

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.