

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES

A ação de denúncia vazia nada mais é que a possibilidade do locador denunciar o contrato de locação, firmado por escrito e com o prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, sem ter que justificar seu pedido.

Verifica-se pelo conceito que este instituto não é cabível a todos os contratos de locações, uma vez que a Lei do Inquilinato [Lei nº 8.245/91] dispõe em seu artigo 46 que é cabível para as locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses.

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.

Ademais, é importante considerar os prazos da ação de despejo por denúncia vazia, pois o locador após o vencimento do contrato de locação terá 30 (trinta) dias para promover a Ação de despejo por denúncia vazia sem necessitar realizar a notificação do locatário.

Caso o locador neste prazo, não promova a ação, o mesmo terá que notificar o locatário, uma vez que presume que a locação foi prorrogada automaticamente por prazo indeterminado, conforme preceitua o artigo 46, § 1º da Lei do Inquilinato.

Sendo assim, o locador caso tenha intenção de reaver o imóvel, deve notificar o locatário dando o prazo de 30 (dias) para desocupação amigável/voluntária, desta forma, somente após expirado o prazo, caso o mesmo não realize a desocupação é que o locador poderá promover a ação de despejo por denúncia vazia.

Na ação de despejo por denúncia vazia, conforme ressaltado não é necessário demonstrar as razões que levam o locador a requerer o imóvel, simplesmente exige-se que sejam juntados os documentos que embasam a propositura da ação, quais sejam, a notificação extrajudicial [caso tenha ultrapassado o prazo de 30 dias do vencimento do contrato de locação], cópia do contrato de locação e documentos pessoais, dentre outros que o locador e o procurador judicial entenderem pertinentes.

Insta trazer entendimentos dos tribunais aplicando a referida lei do Inquilinato:

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO COMERCIAL SUB-LOCAÇÃO DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO NOTIFICAÇÃO PRÉVIA E AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA EM ATÉ TRINTA DIAS DO TERMO FINAL PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA LIMINAR DEFERIDA DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento provido, com observação.

(TJ-SP - AI: 20783533520148260000 SP 2078353-35.2014.8.26.0000, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 11/08/2014, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/08/2014)

.....
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL POR PRAZO INDETERMINADO. Locatária que foi devidamente notificada acerca do interesse do locador em retomar o imóvel, tendo sido concedido o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária (art. 57 da Lei n.º 8.245/91). Notificação encaminhada ao endereço da sede da locatária. Alegação de que o preposto, que recebeu o mandado, não possuía poderes de representação. Aplicação da teoria da aparência. Se da demora no ajuizamento da ação não se puder presumir a renúncia ao direito de retomada do imóvel, o decurso do tempo não implica ineficácia da notificação. Caso em que não se verifica a prorrogação do contrato pela simples majoração dos aluguéis. A simples ausência do vício alegado nos embargos de declaração não enseja a aplicação da multa do art. 538, parágrafo único, do CPC. Recurso parcialmente provido.

(TJ-SP - APL: 00101211920108260073 SP 0010121-19.2010.8.26.0073, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 20/08/2013, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2013)

Podemos perceber que esta ação de denúncia vazia possui alguns requisitos importantes, no que tange aos prazos, que devem ser cumpridos com cautela, e que a intenção do legislador foi viabilizar e fomentar o interesse no investimento de imóveis, estabelecendo assim um maior prazo, igual ou superior a trinta meses, dando o privilégio ao locador da retomada do imóvel, através da ação de despejo por denúncia vazia.

Luanna Magalhães

AdvogadaOAB/TO 5660