

## Após 30 dias do fim do contrato, despejo precisa de aviso prévio

É permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, sem notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 dias seguintes ao termo final do contrato. Fora dessa hipótese, é preciso observar o prazo de 30 dias para desocupação do imóvel, conforme interpretação do parágrafo 2º do artigo 46 da Lei 8.245/91, a partir de notificação prévia — o parágrafo 1º do mesmo artigo determina que, após o fim do contrato, a locação é presumida prorrogada caso o inquilino permaneça no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador.

### Divulgação



Ministra Nancy Andrichi fez análise doutrinária ao definir precedente do STJ  
Divulgação

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que decretou a extinção de ação de despejo por não ocorrência desta notificação prévia.

Ao decidir, a ministra Nancy Andrichi, relatora do recurso, apontou que a doutrina especializada sobre o assunto afirma que é obrigatória a ocorrência da notificação premonitória, para a hipótese de denúncia vazia de contrato com prazo indeterminado.

“A necessidade de notificação premonitória, previamente ao ajuizamento da ação de despejo, encontra fundamentos em uma série de motivos práticos e sociais, e tem a finalidade precípua de reduzir os impactos negativos que necessariamente surgem com a efetivação do despejo”, explicou a relatora.

Ou seja, é preciso considerar os aspectos negativos que a ação de despejo implica sobre quem deve ser retirado do imóvel, o que faz emergir a existência de um princípio do aviso prévio a uma sanção. Com isso, conheceu parcialmente do recurso e negou provimento, mantendo a extinção da ação de despejo por falta de notificação.

### Parte não-conhecida

A parte não-conhecida do recurso especial visava à tese de que a notificação prévia pode ser suprida pela citação dos requeridos na ação de despejo, pois teriam amplo prazo para apresentar defesa ou mesmo



---

desocupar o imóvel. O entendimento se baseia no artigo 6º da Lei 8.245/91 e no artigo 240 do CPC/2015.

Esses dispositivos, no entanto, não foram invocados como fundamento do acórdão do TJ-MG. Por isso, a ministra Nancy Andrighi aplicou a Súmula 211 do STJ, segundo a qual é “inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*”.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
**REsp 1.812.465**