

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.465 - MG (2018/0315577-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULA HERMIDA GOMES FERREIRA
ADVOGADOS : RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA E OUTRO(S) - MG135946
RECORRIDO : MARIA APARECIDA ALEZANDRE
RECORRIDO : MÁRCIO DINIZ LEMES
ADVOGADO : MÔNICA APARECIDA ARANTES - MG059636

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por PAULA HERMIDA GOMES FERREIRA, com fundamento exclusivo na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MG.

Ação: de despejo por denúncia vazia ajuizada pela recorrente em face de MÁRCIO DINIZ LEME, em que alega a inexistência de interesse na continuidade da relação locatícia e, ante a renitência do recorrido em desocupar o imóvel descrito na petição inicial, localizado no Município de Cambuquira/MG, requer a sua condenação.

Sentença: julgou procedente o pedido, decretando a rescisão do contrato de locação e, ainda, fixou prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel.

Acórdão: em apelação interposta pela recorrida, o Tribunal de origem acolheu matéria preliminar suscitada de ofício – qual seja, a ausência de notificação do locatário – para extinguir o feito, sem resolução do mérito, conforme a ementa abaixo do julgamento:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL AÇÃO DE DESPEJO - DENUNCIA VAZIA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO VÁLIDA - FEITO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - No caso em que não é encontrada nos autos a comprovação da notificação do locatário, deve ser reconhecida a inexistência de pressuposto

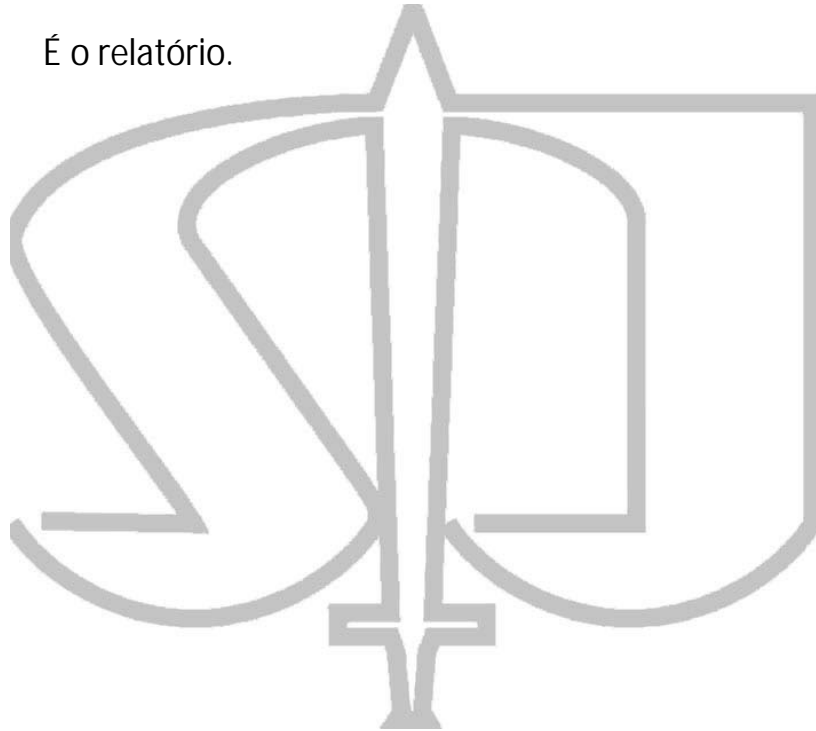
Superior Tribunal de Justiça

de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

Recurso especial: alega ofensa ao disposto nos arts. 6º e 46, § 2º, da Lei 8.245/91 e ao art. 240 do CPC/2015.

Admissibilidade: o recurso especial não foi admitido pelo Tribunal de origem e, após a interposição do agravo cabível, determinou-se sua reautuação para melhor análise da matéria.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.465 - MG (2018/0315577-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULA HERMIDA GOMES FERREIRA
ADVOGADOS : RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA E OUTRO(S) - MG135946
RECORRIDO : MARIA APARECIDA ALEZANDRE
RECORRIDO : MÁRCIO DINIZ LEMES
ADVOGADO : MÔNICA APARECIDA ARANTES - MG059636

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. AUSÊNCIA. OBRIGATORIEDADE. EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Ação ajuizada em 11/04/2016. Recurso especial interposto em 23/05/2018 e atribuído a este gabinete em 31/11/2018.
2. O propósito recursal diz respeito à necessidade de notificação premonitória como pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento nessa parte do recurso especial.
4. Mesmo de forma indireta, o STJ já apontava para a obrigatoriedade da ocorrência da notificação premonitória, ao denominá-la de "necessária" ou mesmo de "obrigatória".
5. 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.
6. "Caso a ação de despejo seja ajuizada sem a prévia notificação, deverá ser extinto o processo, sem a resolução do mérito, por falta de condição essencial ao seu normal desenvolvimento".
7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.465 - MG (2018/0315577-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULA HERMIDA GOMES FERREIRA
ADVOGADOS : RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA E OUTRO(S) - MG135946
RECORRIDO : MARIA APARECIDA ALEZANDRE
RECORRIDO : MÁRCIO DINIZ LEMES
ADVOGADO : MÔNICA APARECIDA ARANTES - MG059636

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

1. Da controvérsia dos autos

O propósito recursal diz respeito à necessidade de notificação premonitória como pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.

Após ser dada a oportunidade para se manifestassem sobre a matéria, o Tribunal de origem extinguiu o processo, de ofício, por considerar que a notificação premonitória é pressuposto para o ajuizamento da ação de despejo por denúncia vazia.

No entanto, a recorrente sustenta que não há previsão legal expressa no sentido de ser indispensável, para o ajuizamento da ação de despejo, a notificação prévia dos locatários. Aduz, ainda, que a notificação premonitória é suprida pela citação dos réus na ação judicial, pois teriam amplo prazo para apresentarem defesa ou mesmo para desocuparem o imóvel.

2. Da ausência de violação ao art. 6º da Lei 8.245/91 e ao art. 240 do CPC/2015

Em suas razões recursais, o recorrente alega a ocorrência de violação

do art. 6º da Lei 8.245/91 e do art. 240 do CPC/2015, abaixo transcritos:

Lei 8.245/91. Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

CPC/2015. Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) .

Contudo, após uma análise do acórdão recorrido, constata-se que tais dispositivos de legislação federal não foram invocados como fundamento pelo Tribunal de origem. De fato, o art. 6º da Lei do Inquilinato foi mencionada, mas de forma totalmente lateral, pois sequer se prestaria a exigir a notificação premonitória do locador ao locatário, mas sim quanto este quer devolver àquele o imóvel anteriormente alugado.

Dessa forma, aplica-se a estes dispositivos o teor da Súmula 211/STJ, deixando-se de conhecer nesta parte o recurso especial por ausência do necessário prequestionamento.

3. Da necessidade de notificação prévia ou premonitória

Por outro lado, conforme mencionado acima, a questão controvertida nos autos diz respeito à interpretação que deve ser conferida ao art. 46, § 2º, da Lei 8.245/91, abaixo transcrito:

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.

Superior Tribunal de Justiça

O entendimento esposado pelo Tribunal de origem afirma que a notificação premonitória, para o encerramento do contrato de locação por denúncia vazia, é obrigatória e, assim, não seria permitido ao locador ajuizar uma ação de despejo sem ser conferido ao locatário o aviso prévio de que trata o art. 46, § 2º, da Lei do Inquilinato, conforme consta no acórdão recorrido:

Na hipótese, necessária a notificação premonitória da parte locatária, cientificando-o sobre a intenção de retomada do imóvel, nos termos do art. 46, § 2º da Lei do Inquilinato. Trata-se de pressuposto processual para a constituição e o desenvolvimento válido e regular do processo, sem o qual deverá ocorrer a extinção da lide sem resolução do mérito. (e-STJ fl. 121)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao se debruçar sobre o mencionado dispositivo legal, abordou questões próximas à que é discutida na hipótese dos autos. A título de exemplo, o STJ já discutiu se haveria algum prazo para o ajuizamento da ação de despejo após a ocorrência da notificação premonitória, conforme é possível verificar nos julgamentos abaixo:

Realizada a necessária notificação da recorrente e decorrido o lapso temporal nela previsto, poderá a respectiva ação de despejo ser ajuizada a qualquer tempo, uma vez que não está ela subordinada a nenhum prazo. (REsp 276.153/GO, Quinta Turma, DJ 01/08/2006, p. 507)

A ação de despejo, nos termos da Lei nº 8.245/91, depois de decorrido o lapso temporal previsto na notificação, não está subordinada a prazo algum, podendo ser ajuizada a qualquer tempo. (REsp 295.145/SP, Quinta Turma, julgado em 15/02/2001, DJ 12/03/2001, p. 172)

A Lei de Locação (8.245/91), em seus arts. 46, parág. 2º, e 78, não impõe prazo algum ao locador, após efetuada a obrigatória notificação, ao exercício de seu direito de retomada, através da propositura da competente ação de despejo por denúncia vazia. O locador, neste tipo de ação e obedecida a prévia comunicação legal, é árbitro de suas conveniências, não comportando a lei ou ao intérprete, mais restrições que as expressas. (REsp 137.353/SP, Quinta Turma, julgado em 21/09/1999, DJ 06/12/1999, p. 108)

No entanto, mesmo de forma indireta, a Quinta Turma do STJ já apontava para a obrigatoriedade da ocorrência da notificação premonitória, ao

denominá-la de “necessária” ou mesmo de “obrigatória” nas ementas dos julgamentos mencionados acima.

Da mesma forma, a doutrina especializada sobre o assunto também afirma que é obrigatória a ocorrência da notificação premonitória, para a hipótese de denúncia vazia de contrato com prazo indeterminado. Nesse sentido, ver GILDO DOS SANTOS (Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91. São Paulo: RT, 6ª ed., 2011) e SÍLVIO VENOSA (Lei do Inquilinato Comentada. São Paulo: Atlas, 13ª ed., 2014).

No entanto, é na lição de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA em que esta questão é abordada de maneira mais contundente, ao afirmar a obrigatoriedade da notificação premonitória e apontar a consequência para a hipótese de ajuizamento de ação de despejo sem sua ocorrência, qual seja, sua extinção, sem resolução do mérito, *in verbis*:

Caso a ação de despejo seja ajuizada sem a prévia notificação, deverá ser extinto o processo, sem a resolução do mérito, por falta de condição essencial ao seu normal desenvolvimento.

A notificação dispensa solenidade especial, podendo se revestir de qualquer forma, desde que inequívoca.

A finalidade da notificação premonitória é a de evitar que o locatário seja surpreendido pelo ajuizamento da ação de despejo, o que ainda lhe poderá acarretar o pagamento dos ônus sucumbenciais.

Por outro lado, o aviso permitirá ao locatário preparar-se para a desocupação e obtenção de um novo imóvel onde possa se instalar.

Reveste-se, portanto, a exigência de importante finalidade social, para não se agravar, ainda mais, o prejuízo que a mudança certamente causará ao locatário.

(Sylvio Capanema de Souza. A Lei do Inquilinato Comentada. Rio de Janeiro: GEN Forense, 9ª ed., 2014, p. 195).

Como corretamente apontado pela doutrina, 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.

Essa mesma doutrina também aponta uma exceção para a ocorrência da notificação premonitória, que é o ajuizamento da ação de despejo nos 30 (trinta) dias subsequentes ao término do prazo do contrato de locação. Somente nessa hipótese a citação da ação de despejo poderia substituir a notificação premonitória. Confira-se o que afirma a doutrina sobre esse ponto:

(...) terminado o prazo contratual, o ajuste estará findo, sem que haja necessidade de qualquer comunicação ou interpelação a fim de que o inquilino deixe o bem locado. De tal forma, se o fizer logo em seguida ao término do pacto, o locador pode ajuizar ação de despejo, não tendo de precedê-la de notificação judicial, extrajudicial ou de qualquer aviso. (...) Trata-se de ação de despejo por término do contrato, e não de despejo por denúncia vazia, uma vez que esta depende de aviso denunciando o liame locatício prorrogado, e aquela do simples findar-se do ajuste (Gildo dos Santos. *Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91*. São Paulo: RT, 6ª ed., 2011, p. 678/679).

Caso pretenda o locador despedir o locatário, por não mais lhe convir manter o vínculo, poderá ajuizar a ação de despejo, independentemente de notificação, desde que o faça dentro dos 30 dias subsequentes ao término do prazo do contrato.

O Enunciado XV da Corregedoria de Justiça do Tribunal do Rio de Janeiro, confirma o entendimento, ao concluir que “prescinde de notificação a retomada imotivada do imóvel locado desde que intentada em até 30 dias do termo final do respectivo contrato”. (SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA. *A Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: GEN Forense, 9ª ed., 2014, p. 244).

Portanto, é permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, prescindindo da notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 (trinta) dias seguintes ao termo final do contrato. No entanto, definitivamente, essa exceção não se aplica ao recurso em julgamento.

É interessante notar, ainda, que a moderna doutrina do Direito Civil tem apontado para a existência de um princípio – ou mesmo um subprincípio – do

aviso prévio a uma sanção, fundamentado na boa-fé objetiva, ao contraditório e à vedação da surpresa. Nesse sentido, a doutrina afirma que:

Pelo princípio do aviso prévio a uma sanção, todas as pessoas têm direito a serem lembradas previamente à imposição de uma sanção. Toma-se o verbete "sanção" no sentido mais amplo possível a fim de abranger qualquer restrição de direitos. Sabemos que a palavra "sanção" diz respeito a uma punição, mas aqui estamos, por escolha metodológica nossa, a utilizá-la de um modo amplo para abranger qualquer situação jurídica em que uma pessoa haverá de sofrer alguma restrição de direito (punição ou não) por conduta de outrem. Assim, o corte da luz do devedor, a prisão civil do alimentado inadimplente, a constituição do devedor em mora são exemplos do que aqui chamamos de "sanção".

O fundamento do princípio ora focado é a boa-fé objetiva, do qual decorre a vedação à surpresa, e o princípio do contraditório, de que deflui o direito do interessado em contrapor-se a uma ameaça de restrição de direito. Embora estejamos a focar o Direito Civil e o Processo Civil, o princípio do aviso prévio a uma sanção ultrapassa essas fronteiras para iluminar todos os demais ramos do Direito, com as adaptações necessárias. É um princípio geral do direito brasileiro. Fazemos uma advertência. O princípio do aviso prévio a uma sanção é fruto de outros princípios, conforme já mencionamos. É, na verdade, um sub-princípio. Muitos casos concretos que iremos apontar aqui como exemplo de aplicação desse princípio, mas obviamente também poderiam ser resolvidos pela aplicação dos princípios matrizes, mas isso importaria um esforço argumentativo maior. O princípio do aviso prévio a uma sanção é uma cristalização didática de vários princípios com objetivo de facilitar a linguagem jurídica na resolução de casos concretos, na criação de regras (como na atividade legislativa) e na manutenção de uma coerência sistêmica do direito.

(Oliveira, C.E.E. de. O princípio do Aviso Prévio a uma sanção no Direito Civil Brasileiro. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado Federal, Maio/2019 (texto para discussão nº 259)

Sob essa perspectiva, também é obrigatória a ocorrência da notificação premonitória considerando os aspectos negativos que a ação de despejo pode implicar sobre aquele que deve ser retirado do imóvel.

Por todo o exposto acima, o julgamento do Tribunal de origem não merece qualquer reparo, ante a obrigatoriedade da ocorrência de notificação premonitória, antes do ajuizamento da ação de despejo.

4. Conclusão

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, § 4º, I e II, do RISTJ.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, os honorários sucumbenciais ficam majorados para o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), cuja exigibilidade resta suspensa em razão do deferimento do benefício da gratuidade da Justiça.

