

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.737.476 - SP (2018/0060072-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ██████████
ADVOGADOS : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
THIAGO DE MOURA RODRIGUES E OUTRO(S) - SP348159
ANA BEATRIZ SITTA MARTINS E OUTRO(S) - DF048740
RECORRIDO : ██████████
ADVOGADOS : TETSUO SHIMOHIRAO E OUTRO(S) - SP016513
DANIELE LOPES GRANADO MALEK - SP225417

DANILO
COLLAVINI

COELHO - SP267102
ROSELY AYAKO KOKUBA - SP104728
INTERES. : ██████████
ADVOGADO : DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102
INTERES. : ██████████
INTERES. : ██████████ INTERES. : ██████████
██████████

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TERMINO DO CONTRATO. RESCISÃO IMOTIVADA. EXISTÊNCIA DE COLOCADORES. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INEXISTENTE. SITUAÇÕES EXCEPCIONALÍSSIMAS. AJUIZAMENTO DO DESPEJO. TRINTA DIAS APÓS TERMO FINAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE.

1. Ação ajuizada em 22/03/2016, recurso especial interposto em 03/07/2017 e atribuído a este gabinete em 23/03/2018.
2. O propósito recursal consiste em determinar se houve irregularidade no polo ativo da ação de despejo, em razão da ausência de todos os locadores, bem como se ocorreu, na hipótese, a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação em discussão, por ausência de notificação extrajudicial nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do prazo contratual.
3. O tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais.
4. Na hipótese, não há razão para que se inclua entre essas situações excepcionais para a formação do litisconsórcio ativo necessário o pedido de despejo por encerramento do contrato de locação.

5. 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.

6. Recurso especial conhecido e desprovido.

Superior Tribunal de Justiça

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). DANILO COLLAVINI COELHO, pela parte RECORRIDA: NENA - COMERCIO DE BENS PROPRIOS LTDA.



MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Brasília (DF), 04
de fevereiro de
2020(Data do
Julgamento)

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.737.476 - SP (2018/0060072-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE :

ADVOGADOS : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
THIAGO DE MOURA RODRIGUES E OUTRO(S) - SP348159
ANA BEATRIZ SITTA MARTINS E OUTRO(S) - DF048740

RECORRIDO :

ADVOGADOS : TETSUO SHIMOHIRAO E OUTRO(S) - SP016513
DANIELE LOPES GRANADO MALEK - SP225417
DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102
ROSELY AYAKO KOKUBA - SP104728

INTERES. :

ADVOGADO : DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102

INTERES. :

INTERES. :

INTERES. :

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por [REDACTED], com fundamento exclusivo na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de despejo ajuizada por [REDACTED] e [REDACTED] em face da recorrente, em razão do simples término do prazo do contrato.

Sentença: julgou procedente o pedido.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da ementa do julgamento abaixo:

Apelação Cível. Ação de despejo pelo simples término do prazo do contrato. Sentença de procedência.

Superior Tribunal de Justiça

Falecido o locador, os herdeiros se tornaram coproprietários do imóvel locado e, por consequência, co-locadores. Ação ajuizada pela co-locadora primitiva e apenas um dos herdeiros. Possibilidade. Solidariedade ativa entre os locadores (art. 2º, da Lei de Locações). Inexistência de litisconsórcio necessário entre os locadores.

Em se tratando de despejo por término do prazo contratual, bastava o ajuizamento da ação dentro do prazo de 30 (trinta) dias do término do contrato, previsto no artigo 56 e seu parágrafo único da Lei nº 8.245/91, sendo irrelevante que a citação tenha se dado após o escoamento desse prazo.

Apelação não provida.

Não houve oposição de embargos de declaração.

Recurso especial: alega violação aos arts. 2º e 56, parágrafo único, da Lei de Locações e do art. 485, IV, do CPC/2015.

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

É o relatório.

ADVOGADOS : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
THIAGO DE MOURA RODRIGUES E OUTRO(S) - SP348159
ANA BEATRIZ SITTA MARTINS E OUTRO(S) - DF048740

RECORRIDO : ██████████

ADVOGADOS : TETSUO SHIMOHIRAO E OUTRO(S) - SP016513
DANIELE LOPES GRANADO MALEK - SP225417
DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102
ROSELY AYAKO KOKUBA - SP104728

INTERES. : ██████████

ADVOGADO : DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102

INTERES. : ██████████

INTERES. : ██████████

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.737.476 - SP (2018/0060072-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE :

INTERES. :

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TERMINO DO CONTRATO. RESCISÃO IMOTIVADA. EXISTÊNCIA DE COLOCADORES. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INEXISTENTE. SITUAÇÕES EXCEPCIONALÍSSIMAS.

AJUIZAMENTO DO DESPEJO. TRINTA DIAS APÓS TERMO FINAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE.

1. Ação ajuizada em 22/03/2016, recurso especial interposto em 03/07/2017 e atribuído a este gabinete em 23/03/2018.
2. O propósito recursal consiste em determinar se houve irregularidade no polo ativo da ação de despejo, em razão da ausência de todos os colocadores, bem como se ocorreu, na hipótese, a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação em discussão, por ausência de notificação extrajudicial nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do prazo contratual.
3. O tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais.
4. Na hipótese, não há razão para que se inclua entre essas situações excepcionais para a formação do litisconsórcio ativo necessário o pedido de despejo por encerramento do contrato de locação.
5. 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.
6. Recurso especial conhecido e desprovido.

ADVOGADOS

: DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
THIAGO DE MOURA RODRIGUES E OUTRO(S) - SP348159
ANA BEATRIZ SITTA MARTINS E OUTRO(S) - DF048740

RECORRIDO :

ADVOGADOS

: TETSUO SHIMOHIRAO E OUTRO(S) - SP016513

Superior Tribunal de Justiça

DANIELE LOPES GRANADO MALEK - SP225417

DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102

ROSELY AYAKO KOKUBA - SP104728

INTERES. : ██████████

ADVOGADO : DANILO COLLAVINI COELHO - SP267102

INTERES. : ██████████

INTERES. : ██████████

INTERES. : ██████████

VOTO

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

O propósito recursal consiste em determinar se houve irregularidade no polo ativo da ação de despejo, em razão da ausência de todos os colocadores, bem como se ocorreu, na hipótese, a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação em discussão, por ausência de notificação extrajudicial nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do prazo contratual.

1. Dos contornos fáticos da lide

Discute-se um contrato de locação não residencial de um imóvel localizado na ██████████, inicialmente celebrado entre ██████████ e o recorrido ██████████, como locadores, e a recorrente como locatária. O contrato foi celebrado em 22/04/2011, retificado em 06/05/2011, com validade até 28/02/2016.

Nesse período, o colocador ██████████ faleceu e seus bens foram

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.737.476 - SP (2018/0060072-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE :

repartidos entre seus herdeiros [REDACTED], [REDACTED] e, por representação, [REDACTED] e [REDACTED], por meio de sentença proferida em 15/03/2016.

Conforme relatado, a ação foi ajuizada apenas por [REDACTED] e NENA, no dia 22/03/2016, em que pleiteiam o despejo da recorrente.

2. Da solidariedade entre os locadores

Neste ponto, o cerne da questão reside em decidir se os demais herdeiros do sr. [REDACTED] – quais sejam, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] – deveriam também compor o polo ativo da ação de despejo para sua validade.

Não há margem para dúvida, na jurisprudência do STJ, acerca da existência de solidariedade entre os locadores, quando não houver ressalva no instrumento contratual, conforme disposição do art. 2º da Lei de Locações:

AGRAVO REGIMENTAL. LOCAÇÃO. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. JUROS DE MORA. FLUÊNCIA A PARTIR DOS RESPECTIVOS VENCIMENTOS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1.- "É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que existindo mais de um locador, haverá a presunção de solidariedade entre eles, salvo estipulação contratual em contrário, nos termos do art. 2º da Lei 8.245/91" (REsp 785.133/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJ 23.4.2007). 2.- A jurisprudência desta Corte já decidiu no sentido de que, "atrasado o pagamento, em desrespeito a norma contratual, os juros de mora incidem a partir do momento em que, segundo previsto no contrato, o pagamento deveria ter ocorrido. Vale, no caso, a regra dies interpellat pro homine, sediada no art. 960, do CC" (REsp 419.266/SP, Rel. Min. HUMBERTO

Superior Tribunal de Justiça

GOMES DE BARROS, DJ 8.9.2003). 3.- O agravo não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 4.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 51.655/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 07/12/2011)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. ART. 472 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. AÇÃO



Superior Tribunal de Justiça

RENOVATÓRIA. SOLIDARIEDADE ENTRE OS CO-LOCADORES. EXISTÊNCIA. ART. 2º DA LEI 8.245/91. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento, ainda que implícito, da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem. Hipótese em que o art. 472 do CPC não foi debatido no acórdão recorrido, o que atrai o óbice das Súmulas 282 e 356/STF. 2. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que existindo mais de um locador, haverá a presunção de solidariedade entre eles, salvo estipulação contratual em contrário, nos termos do art. 2º da Lei 8.245/91. Na espécie, os contratos de locação foram celebrados pelo recorrido em conjunto com os demais co-proprietários dos imóveis locados, não havendo, nos referidos contratos, nenhuma ressalva acerca da existência de solidariedade entre eles. 3. Dissídio jurisprudencial não comprovado. 4. Recurso especial conhecido e improvido. (REsp 785.133/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 15/03/2007, DJ 23/04/2007, p. 298)

Ademais, quando há diversos locatários para um mesmo imóvel, este STJ entendeu pela existência de litisconsórcio passivo necessário, devendo haver a citação de todos os locatários para o devido processamento da ação:

Esta Corte Superior de Justiça, interpretando o artigo 2º da Lei nº 8.245/91, "(...) vem proclamando a tese da necessidade da citação de todos os locatários na condição de litisconsortes necessários em ação de despejo, a fim de que os efeitos da sentença alcancem a todos os coobrigados." (REsp 165.280/RJ, Relator Ministro Vicente Leal, in DJ 9/4/2001).

Por outro lado, parece não subsistir os motivos que conduzam à necessidade de formação de litisconsórcio ativo necessário, quando da multiplicidade de locadores. Isso porque, em primeiro lugar, não há que se mencionar o intuito protetivo do instituto com relação aos proprietários do imóvel, que certamente prescindem dessa garantia. Ademais, o art. 114 do CPC/2015 afirma a regra geral quanto à formação do litisconsórcio, a qual fica restrita à necessidade de citação de todos para a eficácia da sentença:

Superior Tribunal de Justiça

CPC/2015. Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

Por sua vez, o art. 2º, caput, da Lei de Locações estipula uma regra de direito material com relação à solidariedade (*Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou*). No entanto, é cediço que da solidariedade não se extrai, como consequência necessária, a formação de litisconsórcio necessário para a resolução deste conflito.

De fato, acerca do tem do litisconsórcio ativo necessário, este Tribunal Superior já se manifestou no sentido de que sua aceitação deve ocorrer apenas em situações excepcionalíssimas, em razão da potencial ofensa ao direito constitucional de ação e de acesso à justiça:

Fora das hipóteses expressamente contempladas na lei (verbi gratia, art. 10, CPC), a inclusão necessária de demandantes no pólo ativo depende da relação de direito material estabelecida entre as partes. Antes de tudo, todavia, é preciso ter em conta a excepcionalidade em admiti-la, à vista do direito constitucional de ação. (REsp 141.172/RJ, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/1999, DJ 13/12/1999, p. 150)

O tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais. Não se inclui entre essas situações o litígio que envolve o filho, dependente de pessoa beneficiada por plano de saúde coletivo, e a companhia responsável pela cobertura contratual. (REsp 976.679/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2009, DJe 02/10/2009)

Uma das situações excepcionalíssimas reconhecida por esta Terceira Turma ocorreu em uma lide que versava sobre a revisão de mútuo habitacional, junto ao Sistema Financeiro Habitacional, por apenas um dos cônjuges celebrantes do contrato, *in verbis*:

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO COM EXCÔNJUGE. OCORRÊNCIA. REGULARIZAÇÃO DO POLO ATIVO. INTIMAÇÃO DOS DEMAIS LITISCONSORTES. 1. Cuida-se de recurso especial que tem origem na ação revisional de contrato de mútuo habitacional ajuizada somente por um dos contratantes do financiamento imobiliário. 2. Cingese a controvérsia a examinar a existência de litisconsórcio necessário em demandas revisionais atinentes ao SFH e as consequências do ajuizamento de ação por somente um daqueles que figurem no contrato de mútuo na qualidade de contratante. 3. A natureza do negócio jurídico realizado pelos mutuários e a possibilidade de modificação da relação jurídica de direito material subjacente determinam, no caso dos autos, a formação do litisconsórcio ativo necessário. 4. O litisconsórcio ativo necessário entre os mutuários em questão é fenômeno que busca preservar a harmonização dos julgados e o princípio da segurança jurídica. Além disso, promove a economia processual, que é um dos fins a que se presta o próprio instituto em evidência, na linha do moderno processo civil que prima por resultados. 5. Reconhecido o litisconsórcio ativo necessário, o juiz deve determinar a intimação daqueles que, como autores, são titulares da mesma relação jurídica deduzida em juízo. 6. Recurso especial não provido. (REsp

1222822/PR, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2014, DJe 30/09/2014)

No entanto, tratando-se o imóvel que se pleiteia a retomada de condomínio entre os herdeiros do sr. [REDACTED], entre eles, um dos recorridos, deve-se aplicar à hipótese a regra insculpida no art. 1.314 do CC/2002, segundo a qual *“cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”* e, assim, permitir que um dos condôminos colocadores exerça a prerrogativa de encerrar o contrato de locação. Em uma outra oportunidade, também envolvendo condomínio indivisível, solução semelhante foi conferida ao conflito, *in verbis*:

Qualquer dos titulares de direito indivisível está legitimado a pleitear, em juízo, o respectivo adimplemento. Não há, nessas hipóteses, litisconsórcio ativo necessário. Há, em lugar disso, litisconsórcio ativo facultativo

Superior Tribunal de Justiça

unitário, consoante defende renomada doutrina. Nessas hipóteses, a produção de efeitos pela sentença se dá *secundum eventum litis*: somente os efeitos benéficos, por força de lei, estendem-se aos demais titulares do direito indivisível. Eventual julgamento de improcedência só os atinge se eles tiverem integrado, como litisconsortes, a relação jurídica processual. (REsp 1124506/RJ, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 14/11/2012)

De qualquer modo, ainda, mesmo que fosse reconhecido o litisconsórcio ativo necessária, a extinção do feito não seria o melhor encaminhamento a ser dado para a resolução da controvérsia, mas – como julgado pela Quarta Turma deste STJ – a possibilidade de chamar eventuais interessados para a composição do polo ativo no processo, conforme se verifica da ementa abaixo:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. LITISCONSORTE ATIVO NECESSÁRIO. CHAMAMENTO DOS DEMAIS LITISCONSORTES ATIVOS NECESSÁRIOS. NECESSIDADE. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 2º, 47, 128, 213 E 267, VI, DO CPC. INEXISTÊNCIA. INTERVENÇÃO IUSSU IUDICIS. EXCEPCIONALIDADE (CPC, ART. 47, PARÁG. ÚNICO). RECURSO DESPROVIDO. 1. Discute-se se, uma vez reconhecido o litisconsórcio ativo necessário em ação proposta por apenas um dos litisconsortes, deve o juiz determinar ao autor que possibilite o chamamento dos demais litisconsortes ativos, como entendeu o eg. Tribunal a quo, ou caberia a imediata extinção do processo, sem resolução de mérito, com base no art. 267, IV, do CPC, podendo cogitar-se, ainda, da hipótese de normal continuidade do feito, independente da presença dos outros litisconsortes ativos.

2. Reconhecida a existência de litisconsórcio ativo necessário, deve o juiz, com arrimo no art. 47, parágrafo único, do CPC, determinar ao autor que possibilite o chamamento dos demais litisconsortes, com a devida intimação, a fim de tomarem ciência da existência da ação, para, querendo, virem integrar o pólo ativo da demanda.

3. Nesse panorama, inexistente violação aos arts. 2º, 47, parágrafo único, 128, 213 e 267, VI, todos do CPC, dado que a providência encontra respaldo em interpretação extensiva do disposto no parágrafo único do art. 47 do CPC, para render ensejo à excepcional intervenção *iussu iudicis* e está em consonância com o indicado recente precedente desta eg. Quarta Turma. Precedente (REsp 1068355/PR, j. em 15/10/2013, DJe 06/12/2013). 4. Recurso especial desprovido. (REsp 1107977/RS, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 04/08/2014)

Superior Tribunal de Justiça

Dessa forma, não há razão para que se inclua entre essas situações excepcionais para a formação do litisconsórcio ativo necessário o pedido de despejo por encerramento do contrato de locação e, assim, é correto o entendimento do Tribunal de origem, acerca da desnecessidade de que todos os herdeiros do Sr. [REDACTED] compareçam ao polo ativo da demanda para seu correto e válido julgamento.

3. Da prorrogação do contrato de locação

Quanto a esta questão, o recorrente alega que não houve notificação sobre a intenção dos recorridos em encerrar a relação locatícia no período de 30 (trinta) dias após o término contratual, não sendo válida a citação para responder a ação de despejo, recebida apenas em 12/05/2016.

Contudo, o Tribunal de origem afirmou que, para o preenchimento do requisito legal, basta que a ação seja ajuizada no prazo de trinta dias após o término do prazo contratual, independentemente do fato de a citação ocorrer após esse período, *in verbis*:

No presente caso, o contrato se encerrou em 28/02/2016, e, como previsto no caput do art. 56, findo o prazo estipulado, o contrato cessou, de pleno direito, independentemente de notificação ou aviso.

A ação foi ajuizada em 22/03/2016, dentro, portanto, do prazo de 30 dias, previsto no parágrafo único, para manifestar o locador sua oposição à prorrogação da relação locatícia. (...)

O fato de a ré somente ter tomado ciência da intenção dos locadores no dia 12/05/2016, quando recebeu a citação (f. 100), não teve o condão de prorrogar o contrato por prazo indeterminado.

O requisito para a retomada, no presente caso, é que a ação seja ajuizada dentro do trintídio, sendo irrelevante que a citação seja feita após escoado esse prazo. (e-STJ fls. 482-483)

Nesse mesmo sentido, a doutrina afirma que:

Superior Tribunal de Justiça

(...) 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.

4. Da conclusão

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

Por fim, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoram-se os honorários sucumbenciais para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da causa.