

# Hilário Franklin

Advogado  
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609  
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200  
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604  
intimacaojuridicohf@gmail.com

---

## **Despejo por Atraso de Aluguel: Ação Cabível no Dia Seguinte ao Vencimento**

No exercício da advocacia cível, especialmente na seara do direito imobiliário, é comum surgir a dúvida: o locador pode propor ação de despejo no dia seguinte ao vencimento do aluguel? A resposta é sim. Nos termos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a mora é automática e independe de notificação prévia.

O artigo 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/91 autoriza o despejo em razão da falta de pagamento do aluguel. Já o artigo 59, § 1º, inciso IX, permite ao locador requerer liminar para desocupação no prazo de 15 dias, caso o contrato esteja desprovido de garantia. Não há exigência legal de carência ou de notificação anterior ao ajuizamento.

A jurisprudência brasileira é pacífica nesse sentido. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

**“Para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios, é desnecessária a prévia notificação do locatário.” (REsp 834.482/RN, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJ 21/08/2006).**

Assim, o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento pode ocorrer já no primeiro dia de inadimplemento, desde que haja o vencimento do aluguel sem o correspondente pagamento. O locador poderá, inclusive, cumular o pedido de despejo com a cobrança dos valores devidos, conforme artigo 62, inciso I da referida lei.

É fundamental que locadores e profissionais do Direito atuem com segurança jurídica e técnica adequada, garantindo a proteção dos direitos patrimoniais e respeitando os trâmites legais. O ajuizamento imediato da ação de despejo não apenas é legalmente admissível, como também representa uma medida eficaz na contenção de prejuízos ao proprietário do imóvel.

**Hilário Franklin, Advogado  
OAB/RJ 090098**