



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406042

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014525-48.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante LEANDRO GARCIA DANTAS BETUN, é apelado CONSTRUTORA MARCONDES CESAR LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5.171

Apelação nº 1014525-48.2024.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos (3ª Vara Cível)

Apelante: Leandro Garcia Dantas Betun (réu)

Apelada: Construtora Marcondes Cesar Ltda. (autora)

Juiz(a) prolator(a): Luís Mauricio Sodré de Oliveira

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA JULGADA PROCEDENTE. REGULAR NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS PARA DECRETAÇÃO DO DESPEJO.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso do réu não acolhido.
3. Contrato de locação de imóvel residencial, prorrogado por prazo indeterminado. Notificação promovida pela locadora para rescindir o contrato, através de oficial de justiça, concedendo ao locatário o prazo legal de trinta dias para desocupação do imóvel, o que autoriza a retomada por denúncia vazia.
4. Inexistência de óbice ao julgamento da ação. Requerido citado com hora certa, e carta de intimação devidamente expedida.
5. Recurso do réu desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta pelo réu contra a r. sentença de fls. 87/88, cujo relatório adoto, que julgou procedente ação de despejo por denúncia vazia, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGA-SE PROCEDENTE o pedido formulado. DECLARA-SE RESOLVIDO o contrato de locação existente entre as partes e, em consequência, DECRETA-SE o despejo da parte ré. CONDENA-SE a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em

honorários de advogado que fixo em 20% do valor dado à causa. Assim, JULGA-SE EXTINTO o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do CPC.

Certificado o trânsito em julgado, expeça-se mandado de despejo para desocupação voluntária no prazo de 15 dias, nos termos do disposto no artigo 63, § 1º, letra "a", da Lei n. 8.245/91, alterado pela Lei n. 12.112/09."

Recurso do réu sustentando que a notificação não observou os requisitos formais do art. 57 da Lei 8.245/91 porque foi enviada por *e-mail* para uma pessoa chamada Rafael, e que a ação de despejo foi proposta fora do prazo de trinta dias após a notificação, que a contestação não foi analisada, que não há justa causa para rescisão do contrato, e a citação por *e-mail* e *WhatsApp* não é garantia de que o destinatário tomou ciência. Pede a reforma da sentença (fls. 92/106).

Contrarrazões a fls. 112/116.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 107/108).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque

condutora de adequada solução à lide.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. A autora firmou contrato de locação residencial da rua João Fonseca dos Santos, nº 20, apartamento 106, do Edifício Itapoã, Bairro Floradas de São José, pelo prazo de 36 meses, com término em 12/12/2022, prorrogado por prazo indeterminado. Após perda do interesse no contrato, notificou o réu para devolução em 30 dias, *mas* não foi atendida.

2.2. Judicializada a divergência, a ação foi *julgada procedente*, com o que não se conforma o réu. ***Sem razão, no entanto.***

3. Da validade da notificação. Presença dos requisitos para a procedência a ação:

3.1 Ao contrário do que afirma o apelante, foi devidamente notificado, através de *oficial de justiça*, acerca do desinteresse da autora na manutenção da locação (fls. 18/19).

O art. 57 da *Lei de Locações (Lei nº 8.245/91)* estabelece que *o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.*

Dessa forma, cumprida a formalidade acima, e

concedido o prazo legal de *trinta dias* para desocupação do imóvel (fls. 84/87), *autorizada a retomada por denúncia vazia*.

3.2. O requerido também foi *citado com hora certa*, nos termos do art. 252 e 253, § 2º, do CPC, conforme certidão do oficial de justiça de fls. 56, uma vez que havia indícios de ocultação para não ser citado, e cumprida a formalidade do art. 254, do CPC (fls. 61), de forma que não há irregularidade na citação desta ação.

3.3. A alegação de que não foi cumprido o prazo de trinta dias para a propositura da ação referente ao *inciso VIII* do §1º do art. 59 também não tem como ser acolhido porque se trata de ***locação residencial*** e não comercial:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

...

*VIII – o término do prazo da **locação não residencial**, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#) (destaquei).*

Além disso, o termo inicial para contagem de referido prazo é após o escoamento do prazo concedido ao locatário na notificação para desocupação voluntária.

3.4. Também não procede a alegação de que a contestação não foi apreciada, porque o julgador não está obrigado a citar todos os dispositivos legais levados em consideração na decisão, assim como não necessita enfrentar argumentos deduzidos pela parte que não sejam, necessariamente, capazes de influenciar na conclusão adotada.

3.5. Como bem pontuado na r. sentença:

“Houve prova, nos autos, de que a parte locatária foi notificada, concedendo-lhe prazo de 30 dias para desocupação, o que não ocorreu.

Assim sendo e já não convindo à parte locadora a manutenção da locação, lícito lhe afigura reaver a posse direta do imóvel em questão, por meio da presente ação, advindo disso a procedência do pedido formulado.” (fls. 88),

4. *Precedente:*

Oportuno destacar que em caso análogo assim já decidiu esta Câmara:

AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. Pedido julgado procedente. Inconformismo do requerido. Inadmissibilidade. Proprietária que deseja reaver o imóvel. Locatário que foi

regularmente notificado. Despejo decretado a ser mantido. Recurso desprovido. (Apelação Cível nº 1017736-31.2021.8.26.0405; Rel. Marcos Gozzo; j. 29.7.2024; 30ª Câmara).

5. ***Em síntese***, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, deixando de majorar os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, porque já fixados no patamar máximo estabelecido pelo § 2º do mesmo dispositivo.

PAULO ALONSO

Relator