



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083489-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Lorena, em que é agravante ERICK KOZLOWASKI, são agravados ELIOTE DE AZEVEDO MARCONDES e FLORA DE AZEVEDO MARCONDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2083489-27.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1003025-68.2024.8.26.0323

Agravante: Erick Kozlowaski

Agravado: Eliote de Azevedo Marcondes e outro

Comarca: Lorena

Juiz (a): Valdir Marins Alves

Voto nº 11777

Despejo liminar – Denúncia vazia – Locação prorrogada por prazo indeterminado – Recurso do locatário – Preenchimento dos requisitos do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91 – Alegação de direito à retenção do imóvel por benfeitorias – Não conhecimento, sob pena de supressão de instância – Decisão mantida – Recurso desprovido, na parte conhecida.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que deferiu a liminar de despejo.

O agravante afirma a irregularidade na notificação encaminhada com erro na numeração do imóvel. Diz que a carta foi recusada, não tendo ciência de seu conteúdo. Alega que o e-mail não pode ser considerado como notificação válida. Aduz seu direito à retenção do imóvel por benfeitorias. Pede o efeito suspensivo e a reforma da decisão.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

O contrato de locação celebrado entre as partes se encerrou em 29 de março de 2008, prorrogando-se por prazo

indeterminado a partir da referida data.

Nos contratos por prazo indeterminado, o locador pode exercer a denúncia vazia, isto é, rescindir o contrato de forma imotivada e exigir a desocupação do imóvel no prazo de 30 dias, nos termos do §2º do art. 46 ou do caput do ar. 57 da Lei nº 8.245/91.

Na hipótese dos autos, a parte locadora realizou a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel em 30 dias (p. 17/19 e 20 dos autos de origem), em 26 de julho de 2024 (correspondência) e 22 de julho de 2024 (e-mail), ingressando com a demanda em 02 de setembro de 2024. Ademais, foi prestada caução pelos agravados (p. 28/29 dos autos de origem).

Como o pedido de despejo se encontra fundamentado no inciso VIII do art. 59 da Lei de Locações e os requisitos legais foram preenchidos, não há impedimento para o deferimento da medida liminar.

A notificação foi encaminhada para o endereço correto, não cabendo a alegação de erro trazida pelo agravante. Embora tenha recusado o recebimento da carta, o recorrente também foi notificado através de e-mail.

Por fim, não é possível conhecer da questão acerca da retenção de benfeitorias, já que não foi apreciada pelo juízo singular, o que configuraria supressão de instância.

Portanto, não existem argumentos que desautorizem o despejo liminar.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovimento do recurso, na parte conhecida.**

MÁRIO DACCACHE
Relator