

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.089.739 - MG (2023/0275973-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : VERA LUCY ANDRADE
ADVOGADOS : BERNARDO RIBEIRO CAMARA - MG076740
JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
PEDRO GUILHERME GALINARI COSTA FARIA - MG198206
RECORRIDO : ELIDIANA GOMES ALECRIM PALASCIANO
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E PAULO - MG090349

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. JUSTIÇA GRATUITA. DEFERIMENTO NA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO INDETERMINADO. DENÚNCIA PELO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 6º DA LEI DE LOCAÇÕES. AVISO POR ESCRITO. MITIGAÇÃO DAS FORMALIDADES.

1. Embargos à execução, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 3/5/2023 e concluso ao gabinete em 9/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em definir: a) se deve ser deferido o pedido de gratuidade da justiça; b) se estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; c) a forma que deve revestir o negócio jurídico unilateral de denúncia do contrato de locação; e d) se o aviso acerca da denúncia pode ser realizado por e-mail.

3. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, uma vez concedido o benefício da justiça gratuita na origem, não há necessidade de se renovar o pedido em âmbito recursal.

4. Na espécie, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

5. Na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, o art. 6º da Lei de Locações atribui ao locatário o poder de denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

6. O aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele.

7. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois o aviso acerca da denúncia independe de maiores formalidades, podendo ser

Superior Tribunal de Justiça

efetivado, inclusive, por e-mail, sendo certo, ademais, que a Corte de origem, à luz das peculiaridades da hipótese concreta, entendeu que a troca de e-mails foi suficiente para fazer chegar ao locador a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação.

8. Recurso especial não provido.

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, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 12 de dezembro de 2023 (data do julgamento)

Ministra NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.089.739 - MG (2023/0275973-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : VERA LUCY ANDRADE
ADVOGADOS : BERNARDO RIBEIRO CAMARA - MG076740
 JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
 FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
 PEDRO GUILHERME GALINARI COSTA FARIA - MG198206
RECORRIDO : ELIDIANA GOMES ALECRIM PALASCIANO
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E PAULO - MG090349

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por VERA LUCY ANDRADE com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra acórdão do TJMG.

Recurso especial interposto em: 3/5/2023.

Concluso ao gabinete em: 9/8/2023.

Ação: embargos à execução ajuizados pela recorrida.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar o excesso de execução relativo aos aluguéis e encargos locatícios cobrados a partir de 14 de agosto de 2015.

Acórdão: por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR DE DESERÇÃO – REJEITAR - EMBARGOS A EXECUÇÃO – TENTATIVA DE RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM ENTREGA DAS CHAVES – COMPROVAÇÃO – MANTER SENTENÇA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AOS EMBARGOS. – Indeferido os benefícios da justiça gratuita, a apelante efetuou o pagamento do preparo, razão pela qual não há que se falar em deserção. – A embargante logrou êxito em comprovar a tentativa de rescisão do contrato e a consequente devolução das chaves do imóvel à locadora.
(fl. 339)

Embargos de declaração: opostos, foram parcialmente acolhidos

tão somente para sanar erro material (fls. 403-406).

Recurso especial: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 99, 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil e aos arts. 4º, parágrafo único, e 6º, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), ao argumento de que:

a) deve ser deferido o pedido de justiça gratuita;

b) o acórdão recorrido conteria omissão, pois não enfrentou a tese relativa à necessidade de notificação prévia e escrita do locador para ao reconhecimento da rescisão do contrato de locação;

c) a boa-fé do locatário e a mera tentativa – não exitosa – de notificação do locador não são suficientes para afastar a obrigação legal de envio de prévio aviso por escrito acerca da intenção do locatário de denunciar o contrato de locação;

d) o mero envio de e-mail ao patrono do locador não supre a exigência de prévio aviso por escrito; e

e) uma vez não cumprida a exigência legal para a denúncia do contrato de locação, está o locatário obrigado ao pagamento dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJSP admitiu o recurso especial interposto (fls. 453-454).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.089.739 - MG (2023/0275973-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : VERA LUCY ANDRADE
ADVOGADOS : BERNARDO RIBEIRO CAMARA - MG076740
 JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
 FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
 PEDRO GUILHERME GALINARI COSTA FARIA - MG198206
RECORRIDO : ELIDIANA GOMES ALECRIM PALASCIANO
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E PAULO - MG090349

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. JUSTIÇA GRATUITA. DEFERIMENTO NA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO INDETERMINADO. DENÚNCIA PELO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 6º DA LEI DE LOCAÇÕES. AVISO POR ESCRITO. MITIGAÇÃO DAS FORMALIDADES.

1. Embargos à execução, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 3/5/2023 e concluso ao gabinete em 9/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em definir: a) se deve ser deferido o pedido de gratuidade da justiça; b) se estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; c) a forma que deve revestir o negócio jurídico unilateral de denúncia do contrato de locação; e d) se o aviso acerca da denúncia pode ser realizado por e-mail.

3. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, uma vez concedido o benefício da justiça gratuita na origem, não há necessidade de se renovar o pedido em âmbito recursal.

4. Na espécie, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

5. Na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, o art. 6º da Lei de Locações atribui ao locatário o poder de denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

6. O aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele.

7. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois o aviso acerca da denúncia independe de maiores formalidades, podendo ser efetivado, inclusive, por e-mail, sendo certo, ademais, que a Corte de

Superior Tribunal de Justiça

origem, à luz das peculiaridades da hipótese concreta, entendeu que a troca de e-mails foi suficiente para fazer chegar ao locador a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação.

8. Recurso especial não provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.089.739 - MG (2023/0275973-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : VERA LUCY ANDRADE
ADVOGADOS : BERNARDO RIBEIRO CAMARA - MG076740
 JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
 FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
 PEDRO GUILHERME GALINARI COSTA FARIA - MG198206
RECORRIDO : ELIDIANA GOMES ALECRIM PALASCIANO
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E PAULO - MG090349

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em definir: a) se deve ser deferido o pedido de gratuidade da justiça; b) se está caracterizada negativa de prestação jurisdicional; c) a forma que deve revestir o negócio jurídico unilateral de denúncia do contrato de locação; e d) se o aviso acerca da denúncia do contrato de locação pode ser realizado por e-mail.

1. DA JUSTIÇA GRATUITA

1. Compulsando os autos, observa-se que, na decisão de admissibilidade do recurso especial exarada pelo Tribunal *a quo* (fls. 453-454), concedeu-se à recorrente os benefícios da justiça gratuita.

2. Nesse contexto, impõe-se ressaltar que a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, uma vez concedido o benefício da justiça gratuita na origem, não há necessidade de se renovar o pedido em âmbito recursal. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no RCD na ExSusp n. 187/SP, Corte Especial, julgado em 20/2/2019, DJe de 7/6/2019; AgInt no REsp n. 1.887.564/PR, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 30/11/2022; AgRg no REsp n. 1.468.756/DF,

Terceira Turma, julgado em 19/5/2016, DJe de 24/5/2016.

2. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

3. Na hipótese em exame deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

3. DA FORMA DA DENÚNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO INDETERMINADO

4. Conforme define Alcides Tomasetti Jr., o contrato de locação de imóvel urbano é “um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações que se configura pela formação do consentimento declarado por duas partes no sentido que a primeira delas (a parte locadora) entregue e garanta à segunda (a parte locatária), temporariamente e mediante contraprestação periódica ou antecipada, a posse de um terreno sobre o qual exista ou não uma edificação, para que tal coisa seja usada e fruída - ou só usada, ou só fruída - pela respectiva destinação a fim de morada habitual, a fim de estadia restrita, ou a fim empresarial, desde que não estejam esses fins de algum modo subordinados a atividade agrária ou agroindustrial” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 2-3).

5. Nos termos do *caput* do art. 4º da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), na hipótese de contrato de locação por tempo determinado, não poderá o locador reaver o imóvel alugado antes do termo final estipulado. Por outro lado,

poderá o locatário devolver o imóvel, desde que pague a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

6. Estará o locatário dispensado do pagamento da multa, no entanto, se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência, a teor do parágrafo único do art. 4º da Lei de Locações.

7. Já na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, o art. 6º da Lei de Locações atribui ao locatário o poder de denunciar a locação mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão (Art. 6º, parágrafo único).

8. Trata-se, como cedição, da previsão legal do instituto da denúncia, que é o negócio jurídico unilateral e receptício “que marca termo final à relação jurídica contratual com duração indeterminada, sempre que a extinção do vínculo originário do contrato dependa somente da vontade do declarante” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 69).

9. Cuida o art. 6º da chamada denúncia vazia, pois, em prestígio ao princípio da irrelevância dos motivos, que impera como regra no âmbito do Direito Privado nacional, a lei não exige motivação para a prática do ato.

10. No que diz respeito ao Plano da Eficácia, o exercício do direito formativo denunciativo “tem como eficácia típica a extinção de relações contratuais, nascidas, ou convertidas – pelo comportamento tácito e concludente

das partes contratantes, ou por determinação legal –, em relações contratuais por tempo indeterminado” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 66).

11. Observa-se, portanto, que, por se tratar de negócio jurídico receptício, a eficácia extintiva da denúncia só opera depois de chegar o aviso por escrito ao locador ou a alguém por ele.

12. Nesse contexto, o ponto central da presente controvérsia consiste em determinar a forma que deve revestir o referido aviso para que a denúncia produza seus efeitos típicos.

13. A análise acerca da forma dos atos jurídicos é tema de fundamental importância para a Teoria Geral do Direito Privado, notadamente porque constitui elemento de existência dos negócios jurídicos.

14. Ademais, muito embora a regra no sistema jurídico nacional seja o princípio da liberdade das formas (art. 107, CC), se a lei exige ou, contrariamente, proíbe determinada forma, o desrespeito a essa exigência ou proibição implica nulidade do ato jurídico, nos termos do inciso IV do art. 166 do CC.

15. Na espécie, se está, exata e precisamente, diante de hipótese em que a lei faz exigências quanto à forma do negócio jurídico unilateral de denúncia.

16. Com efeito, o art. 6º da Lei de Locações exige, como já afirmado, que a denúncia seja perfectibilizada mediante “aviso por escrito ao locador”, de modo que o desrespeito à forma prescrita conduzirá à invalidade da denúncia, impedindo que esta opere seus efeitos próprios.

17. Cumpre, desse modo, interpretar o referido dispositivo legal, de modo a revelar seu real sentido e alcance.

18. Para esse mister, observa-se, de início, que a lei só impõe à denúncia a forma de “aviso por escrito”, nada mais. Conforme aponta Alcides

Tomasetti Jr., "aviso é menos do que notificação", indicando o menor rigorismo de que deve revestir o ato jurídico.

19. Daí porque Sylvio Capanema de Souza sustenta que é irrelevante a forma com que se faça o aviso ao locador, bastando que a intenção do locatário seja levada ao seu conhecimento, *verbis*:

É irrelevante a forma com que se faça o aviso ao locador. O que se exige é que a intenção resilitória do inquilino seja levada ao conhecimento do locador de maneira inequívoca.

Poder-se-á, então, valer o locatário de notificação judicial ou extrajudicial, ou simples correspondência, diretamente entregue ao locador, desde que este aponha, na cópia, a sua assinatura, atestando o recebimento do original.

Também será admissível o telegrama fonado, se a cópia da mensagem ficar com o remetente. Ou até a carta enviada pelo "fax", desde que comprovado o recebimento pelo destinatário.

A correspondência remetida com "aviso de recebimento" não nos parece meio adequado para se proceder a notificação, já que, em casos tais, não se faz a prova do teor da carta recebida, mas só de sua entrega ao destinatário.

Os avanços tecnológicos, verdadeiramente assombrosos nas últimas décadas, vão sugerindo outras formas adequadas para a comunicação a que alude o artigo 6°. Nada impede que se faça através de correio eletrônico (e-mail), desde que comprovado o recebimento; ou por outros modernos meios de comunicação imediata à distância.

(SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. artigo por artigo. 14. ed. rev. atual e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 53) [g.n.]

20. Ao comentar o art. 6° da Lei de Locações, também Sílvio de Salvo Venosa aponta que o aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, podendo ser efetuado, inclusive, pela internet (p.ex. e-mail), bastando que seja suficiente para comprovar que a outra parte tomou conhecimento da intenção do locatário. Veja:

1.1.25. Forma do aviso prévio do locatário.

Esse aviso escrito de que fala a Lei independe de maior formalidade. Deve ser idôneo e suficiente para comprovar que o locador tomou conhecimento da intenção de desocupação. A lei anterior falava em "notificação ou aviso". Na Lei atual, menciona-se unicamente o aviso, nada impedindo, porém, que se faça a notificação judicial ou não, embora desnecessária, como desnecessária era na revogada lei. O inquilino, para conseguir melhor documentação, poderá se utilizar de carta com aviso de recebimento, se não preferir a notificação por Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Idôneo será

também o recibo do locador passado em cópia de seu aviso. As circunstâncias ditarão ao inquilino a melhor forma de efetuar a providência, inclusive por internet, e-mail ou semelhante. O termo "aviso" está a denotar que a lei dispensa maiores formalidades na obediência do dispositivo. Aplica-se a qualquer das locações disciplinadas nesta Lei.

Não se pode excluir, também, como apontamos, o uso do correio eletrônico (e-mail) para essa forma de comunicação, bem como de várias outras no campo jurídico, modalidade cada vez mais difundida e que substitui com vantagem o correio e o fac-símile.

(VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021) [g.n.]

21. Já Pontes de Miranda relativizava as formalidades exigidas para a denúncia do contrato de locação, *verbis*:

1. O QUE É DENÚNCIA; CONTEÚDO, FORMA E FUNDO.

A denúncia é declaração unilateral de vontade receptícia. Não precisa de aceitação. Chegada ao outro contraente, torna-se irrevogável (OTTO WARNEYER, *Kommentar*, I, 946); o locatário e o locador podem, contudo, considera-la desfeita, em acordo desconstitutivo *ex tunc*. É essencial à denúncia conter a expressão da vontade de fazer cessar a relação jurídica; pode, porém, ser indireta ou tácita, como se o locatário entrega as chaves do prédio.

[...]

A forma especial só é exigida à denúncia quando o contrato, ou pacto feito à parte, a estipulou. Em todo caso, se foi exigida a forma especial (e. g., carta com recibo de volta) e, em vez dela, o denunciante remeteu a carta com porte simples, porém o denunciado teve conhecimento dela, é eficaz a denúncia.

(PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, locação de coisas. t. 40. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, p. 178-179) [g.n.]

22. No mesmo sentido, isto é, apontando o menor rigor formal quanto ao aviso relativo à denúncia: RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação*. questões processuais e substanciais. 5. ed. São Paulo: Malheiros, p. 48-49; TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 70-71; FRASCINO, Christiane Macarron In SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Org.). *Lei do inquilinato comentada artigo por artigo*. visão atual na doutrina e

jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021; LÔBO, Paulo. *Direito Civil. Contratos*. v. 3. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

23. No entanto, a despeito do menor rigorismo, é imprescindível pontuar que diante da expressa exigência legal quanto à forma, a boa-fé do locatário ou as tentativas frustradas de aviso ao locador, por si só, não suprem a exigência legal para que a denúncia produza seus efeitos típicos. A formalidade, portanto, embora mitigada, não deve ser eliminada.

24. Efetivado o aviso a que se refere o art. 6º da Lei de Locações, com prazo de 30 dias, competirá ao locatário retransmitir a posse do imóvel ao locador, pela entrega das chaves, cabendo, na hipótese de recusa, a sua consignação judicial (Cf. REsp n. 254.949/SP, Sexta Turma, julgado em 17/9/2002, DJ de 24/2/2003, p. 312; REsp n. 169.754/SP, Sexta Turma, julgado em 13/6/2000, DJ de 26/6/2000, p. 203; AgRg nos EDcl no Ag n. 1.172.621/SP, Sexta Turma, julgado em 26/5/2015, DJe de 3/6/2015).

25. Assim, conclui-se que o aviso ao locador acerca da denúncia independe de maior formalidade, bastando, todavia, que seja por escrito e que a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação por tempo indeterminado chegue ao locador ou a alguém por ele.

4. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

26. Na hipótese dos autos, extrai-se dos fatos delineados pelas instâncias ordinárias que as partes celebraram, em 28/1/2014, contrato de locação, pelo prazo de 30 meses, tendo por objeto imóvel localizado na Rua Thereza Moreira Ferreira, n. 346, Apto. 201, Bairro Santa Tereza, na cidade de Belo Horizonte, estabelecendo a possibilidade de denúncia do contrato pela locatária

após o término dos 12 primeiros meses.

27. A ora recorrente, em razão de suposto inadimplemento, ajuizou ação de execução cujo objeto é o recebimento dos aluguéis e encargos locatícios relativos aos meses de junho a setembro de 2015

28. A recorrida, nos presentes embargos à execução, alega que, em 1/4/2015, encaminhou aviso à locadora acerca de sua vontade de denunciar o contrato de locação, motivo pelo qual não deveria qualquer valor à exequente.

29. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar o excesso de execução relativo aos aluguéis e encargos locatícios cobrados a partir de 14/8/2015.

30. Interposta apelação, a Corte de origem, soberana no exame dos fatos e das provas, negou-lhe provimento, ao fundamento de que o aviso por escrito acerca da denúncia exigido pelo art. 6º da Lei de Locações haveria se perfectibilizado eficazmente por meio da troca de e-mails com o objetivo de concretizar a devolução das chaves, *verbis*:

Nada obstante, a meu ver, os e-mails comprovam as tentativas da embargante de entregar as chaves para a locadora, por meio de sua advogada, Pamela Reis.

[...]

Nesse contexto é que entendo que, as diversas tentativas de citação e notificação extrajudicial, ainda que sem êxito, somada aos e-mails enviados à advogada da locadora, demonstram a boa fé da embargante/locatária, na tentativa de rescindir o contrato com a consequente devolução das chaves do imóvel.

(fls. 346-347) [g.n.]

31. Desse modo, nos termos da fundamentação exposta, não merece reforma o acórdão recorrido, pois o aviso acerca da denúncia independe de maiores formalidades, podendo ser efetivado, inclusive, por e-mail, sendo certo, ademais, que, na espécie, a Corte de origem, à luz das peculiaridades da hipótese concreta – inalteráveis em virtude da Súmula 7 do STJ –, entendeu que a troca de

e-mails foi suficiente para fazer chegar ao locador a intenção do locatário de denunciar o contrato de locação.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente para 10% do valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0275973-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.089.739 /
MG**

Números Origem: 10000210519450001 10000210519450002 10000210519450003 10000210519450004
10000210519450005 51436623220178130024

PAUTA: 12/12/2023

JULGADO: 12/12/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VERA LUCY ANDRADE
ADVOGADOS : BERNARDO RIBEIRO CAMARA - MG076740
JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
PEDRO GUILHERME GALINARI COSTA FARIA - MG198206
RECORRIDO : ELIDIANA GOMES ALECRIM PALASCIANO
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E PAULO - MG090349

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.