



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306928

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001521-30.2023.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ERNANI GOMES NETO e MARIA ÂNGELO BRUNO GOMES, são apelados MÁRIO MACHADO JUNIOR e JULIANA RODRIGUES SABAG MACHADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09697

APELAÇÃO Nº: 1001521-30.2023.8.26.00010

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL X – IPIRANGA – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: ERNANI GOMES NETO e MARIA ANGELA BRUNO GOMES

APELADOS: MARIO MACHADO JUNIOR e JULIANA RODRIGUES SABAG MACHADO

DESPEJO. Ação de rescisão contratual cumulada com despejo por falta de pagamento. Ação de cobrança conexa. Purgação da mora. Sentença de procedência. Descumprimento contratual reconhecido pela não contratação do seguro contra incêndio. Alegação de ocorrência de supressio. Cabimento. Hipótese em que os locadores, em momento algum, exigiram tal contratação, tendo recebido os aluguéis mensalmente, pelo período integral do contrato, sem fazer qualquer ressalva no que tange à exigência da contratação de um seguro. Ocorrência de supressio em relação a essa exigência. Ausência de motivação para rescisão do contrato. Sentença reformada. **Recurso provido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação de rescisão contratual cumulada com despejo ajuizada por **MARIO MACHADO JUNIOR e JULIANA RODRIGUES SABAG MACHADO** em face de **ERNANI GOMES NETO e MARIA ANGELA BRUNO GOMES**, *“para decretar a rescisão do contrato entre as partes, incidente sobre o imóvel acima mencionado, e o conseqüente despejo, com fundamento no art. 9º, II, da Lei 8.245/91. Condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Se e quando instaurado cumprimento provisório de sentença, deverá ser expedido mandado de notificação para desocupação voluntária em 15 dias (Lei 8.245/91 art. 63, § 1º, “b”), inexigível a prestação da caução,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

uma vez que o despejo está sendo decretado com fundamento no art. 9º (art. 64 da mesma lei).” (fls.124/125)

Recorrem os réus sustentando, em síntese, que a dívida foi quitada, diante da purgação da mora na ação de cobrança conexa; que não houve má-fé na falta de contratação do seguro incêndio, principalmente por haver a pretensão de aquisição do imóvel; que houve adimplemento substancial, sendo indevida a rescisão do contrato apenas pela não contratação do seguro; que houve *supressio* em relação ao seguro incêndio, pois durante toda extensão do contrato não houve, por parte dos locatários a exigência da referida contratação. Requer a reforma da r. sentença, a fim de que a ação seja julgada improcedente.

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, foi devidamente preparado (fls.134/135), e foi respondido (fls. 151/156), devendo ser processado.

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

No mérito, a r. sentença merece reforma.

Restou incontroverso nos presentes autos que houve a purgação da mora, ocorrida nos autos da ação de cobrança conexa, o que prejudicou o acolhimento do pedido por falta de pagamento.

Contudo, o Juízo *a quo* reconheceu ter havido descumprimento contratual pela falta de contratação, pelo locatário-réu, de seguro contra incêndio e, portanto, acolheu o pedido de rescisão contratual com a consequente decretação do despejo.

Todavia, é certo que os apelados, em momento algum, exigiram que os autores fizessem tal contratação, tendo recebido os aluguéis



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mensalmente, pelo período de quase dois anos, sem fazer qualquer ressalva no que tange à exigência da contratação de um seguro.

Aliás, tal exigência somente ocorreu no ato propositura da presente demanda. Como se vê, houve, na presente hipótese, a ocorrência de *supressio* em relação a exigência de contratar o seguro.

De acordo com o REsp nº 953389-SP, relatado pela Exma. Ministra Nancy Andrighi, *“o instituto da 'supressio' indica a possibilidade de se considerar suprimida uma obrigação contratual, na hipótese em que o não-exercício do direito correspondente, pelo credor, gere no devedor a justa expectativa de que esse não-exercício se prorrogará no tempo”*.

Com efeito, os autores ficaram silente ao longo de todo o contrato, tendo manifestado interesse em rescindi-lo em razão da não contratação do seguro somente quando como fato secundário ao período de falta de pagamento dos alugueres.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONTRATAÇÃO DE SEGURO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PEDIDO DE INCIDÊNCIA DE MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. DESCABIMENTO. SUPRESSIO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. Quanto à contratação do seguro de incêndio, verifica-se que, durante toda a vigência da locação, não foi apresentado nenhum comprovante pelo locatário, não sendo observada qualquer exigência por parte do locador, ressalva ou advertência para que a obrigação fosse cumprida, vislumbrando-se a ocorrência de *supressio* em relação a essa exigência contratual e consequente descabimento de aplicação de multa prevista em*

contrato. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANO MORAL. EVENTO QUE CONSTITUI MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO O evento narrado nos presentes autos se traduz em aborrecimento e transtorno, mas não evidenciou dor psicológica capaz de configurar dano moral, sendo descabida, portanto, qualquer indenização neste sentido.” (TJSP; Apelação Cível 1034767-83.2019.8.26.0001; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2021; Data de Registro: 05/07/2021)

“Apelação. Locação de imóvel residencial. Descumprimento contratual em decorrência da não contratação de seguro e inadimplemento das verbas acessórias, que teria motivado a rescisão. Em relação ao seguro de incêndio, inexistência em razão de supressão. Parte que em momento algum exigiu do locatário a comprovação dessa contratação. Por outro lado, ausência de comprovação do locatário quanto à quitação das verbas acessórias. Notificação ao locatário sobre desinteresse na continuidade do contrato. Pedido de desocupação do imóvel para uso próprio dentro do prazo de locação. Ausência de prova de que rescisão foi motivada por infrações contratuais cometidas pelo locatário. Culpa concorrente na rescisão antecipada do contrato. Afastamento das penalidades contratuais. Danos materiais referentes a reparos no imóvel locado. Descabimento. Vistoria de entrada não juntada aos autos. Laudo de vistoria de saída não assinado pelo locatário. Situação que reclamaria produção antecipada de prova pericial. Produção de prova oral. Desnecessidade. Cerceamento de defesa não configurado. Sucumbência recíproca reconhecida. Recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1000663-72.2020.8.26.0634; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/01/2022; Data de Registro: 20/01/2022)

Diante disso, não há que se falar em rescisão contratual apenas pela falta de contratação do seguro contra incêndio, sendo que tal exigência não foi requerida durante toda a duração do contrato, sendo levantada apenas no momento do pedido de rescisão contratual como fato secundário à falta de pagamentos dos alugueis.

Sendo este o único motivo que gerou a procedência do pedido, de rigor a reforma da sentença de piso, para julgar improcedente o pedido de rescisão contratual e despejo.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para julgar improcedente a ação de rescisão contratual cumulada com despejo e condeno os autores-apelados ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários de sucumbência os quais fixo em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

RODOLFO CÉSAR MILANO

Relator