



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000367352

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1161809-70.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI, é apelado STORIA IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA - ME.

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1161809-70.2023.8.26.0100
Apelante: Condomínio Shopping Center Iguatemi
Apelado: Storia Importação e Comércio Ltda - Me
Comarca: São Paulo
Voto nº 43.634

Despejo por falta de pagamento. Locação comercial. Inadimplemento contratual. Sentença de improcedência. Inconformismo. Desacolhimento. Renegociação do débito e emissão de boleto para pagamento, posteriormente cancelado pela locadora. Requerida que não conseguiu efetuar o pagamento, ingressando com ação consignatória, a qual foi julgada procedente, com a declaração de quitação da obrigação de pagar. Eficácia que provoca a extinção da obrigação de pagar. Coisa julgada material e formal (arts. 505 e 1.013, *caput*, do CPC). Contrato que encerra um sinalagma, com obrigações recíprocas entre os contratantes. Princípios da boa-fé objetiva e da eticidade. Observância obrigatória. Concordância inicial da autora com a prorrogação do prazo para pagamento do débito que é inconteste. Expressa menção à renegociação da dívida. Tese recursal que esbarra na vedação ao *venire contra factum proprium*. Comportamento contraditório que não deve ser admitido, vez que viola a legítima expectativa derivada do princípio da confiança. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgara a ação de despejo improcedente (fls. 446/449), apela a autora (fls. 452/459) postulando a reforma do julgado.

Em suas razões recursais sustenta, em síntese, a inexistência de *venire contra factum proprium*, ao argumento de que não houve repactuação, abono ou renegociação da dívida, tendo emitido um novo boleto para

pagamento, nele incluindo juros, multa e correção monetária, de modo que os efeitos do inadimplemento do dia 01/11/2023 já estavam plenamente consumados e não foram modificados pela emissão do aludido boleto.

Alega que a apelada assumiu postula desleal ao não quitar no dia do vencimento os aluguéis e encargos, incorrendo em mora, destacando que o boleto fora cancelado sem que houvesse o pagamento. No entanto, ressalta que a recorrida ajuizou ação consignatória para quitar a dívida com todos os encargos de mora incidentes até o depósito judicial, atuando de maneira extemporânea, após a propositura da ação de despejo.

Pontua que, mesmo que o boleto tivesse sido pago pela apelada, ainda assim subsistiria o interesse na presente ação de despejo e suas consequências, posto que referido pagamento não teria o condão de 'purgar a mora', ou seja, os efeitos do inadimplemento ocorrido em 01/11/2023 continuariam a existir, facultando-lhe o direito de pleitear a rescisão do contrato de locação.

Ressalta, ainda, que a sentença de procedência da ação consignatória não impacta no direito ora perseguido na presente demanda, vez que o que está em discussão é se a apelada tinha ou não o direito de purgar a mora e, se não tinha, por força de lei, deverá ser declarado rescindido o contrato de locação.

Propugna estar comprovado que houve o inadimplemento e que a recorrida está impedida de purgar a mora, posto que se utilizou de tal faculdade nos 24 meses anteriores. Requer o provimento do apelo.

Recurso preparado e respondido (fls. 465/478).

A apelada opôs-se ao julgamento virtual (fls. 485/486).

É o relatório.

De plano, impende marcar que na ação consignatória proposta pela locatária (processo nº 1164882-50.2023.8.26.0100) sobreveio sentença de procedência, já com trânsito em julgado (24/11/2024), declarando quitada a obrigação de pagar, de cujo dispositivo se extrai:

“Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, e 546, do CPC, julgo PROCEDENTE o pedido, para acolher o depósito e declarar extinta a obrigação decorrente do aluguel com vencimento em 1º.11.2023, bem como dos demais depositados nos autos. A partir de agora, fica vedado qualquer depósito, devendo a parte autora pagar os boletos diretamente à parte ré, que os enviará conforme contrato e com código de barras para pagamento (fls. 432/435, 07/06/2024).

Nessa parte, inexistindo pendência de temática de ordem pública, aquele comando primário é definitivo e faz coisa julgada formal e material (arts. 505 e 1.013, *caput*, do CPC).

Fixada essa premissa, cediço que qualquer contrato demanda o consenso dos celebrantes e produz obrigações correlatas a ambas as partes, destacando-se que os contratantes são obrigados a guardar os princípios de probidade e boa-fé, quer na conclusão do contrato, quer na sua execução, a teor do art. 422 do Código Civil.

Inobstante o inconformismo, marque-se que não há substrato jurídico e legal para o acolhimento do pleito inaugural apoiado no inadimplemento contratual por parte da ré.

Consoante alinhavado na r. sentença, *verbis*:

“É incontroverso o fato de que houve atraso no pagamento do aluguel e encargos locatícios com vencimento previsto em 01/11/2023.

Todavia, in casu, o inadimplemento relativo não

autoriza a decretação de despejo da ré, sob pena de violação à boa-fé objetiva.

Isso porque os documentos que vieram para os autos bem demonstram que a autora concordou com a prorrogação do prazo para pagamento do débito.

Conforme se vê de fls. 139, a autora encaminhou à ré novo boleto para pagamento, com vencimento reajustado para 15/11/2023, fazendo menção expressa à renegociação havida entre as partes.

Ocorre que a data de 15 de novembro, como é de conhecimento notório, é feriado nacional; prorrogando-se o vencimento até o dia útil seguinte, nos termos do artigo 132, § 1º, do Código Civil.

Logo, o vencimento seria em 16/11/2023; data em que a autora promoveu o cancelamento do boleto, restando frustradas as tentativas de pagamento da ré.

Nesse panorama, não se pode imputar à ré culpa pelo inadimplemento.

Por outro lado, não há como admitir o comportamento contraditório de ampliar o prazo para o adimplemento da dívida e, antes de implementado o termo final, sob o fundamento da inadimplência, postular a rescisão do contrato e o despejo da ré.

Tal comportamento configura *venire contra factum proprium* – vedado pelo ordenamento jurídico.

Havendo de prevalecer a boa-fé objetiva na execução dos contratos; a improcedência do pedido é medida que se impõe” (fls. 448/449, *g.n.*).

De fato, colhe-se da comunicação eletrônica mantida entre as partes, apresentada com a contestação (fls. 134/141), a impossibilidade de pagamento do boleto emitido pela autora/recorrente, restando evidente que se tratava de “débito renegociado”, ainda que contemplasse juros e encargos moratórios (vide fls. 139, 142/143).

Nesse contexto, analisando a situação

apresentada sob o prisma da boa-fé objetiva, vislumbra-se que a atitude da recorrente implica no *venire contra factum proprium*, o que é vedado.

A propósito, a expressão *venire contra factum proprium*, *verbis*:

“traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo titular do direito. Cuida-se de dois comportamentos, lícitos e sucessivos, porém o primeiro (*factum proprium*) é contrariado pelo segundo. O fundamento técnico-jurídico do instituto não se alicerça na questão da contradição das condutas em si pois não é possível ao direito eliminar as naturais incoerências humanas -, mas na proteção da confiança da contraparte, lesada por um comportamento contraditório à sua expectativa de benefício justamente gerada na conduta inicial do parceiro contratual” (Curso de Direito Civil. Contratos. 4. ed. vol. 4. Salvador, BA: Juspodivm, 2014. p. 186/187).

Marque-se que os princípios da boa-fé objetiva e da eticidade são de observância obrigatória em toda e qualquer relação jurídica material.

Como decorrência do *standard* ético-jurídico da boa-fé objetiva, veda-se a prática do chamado abuso de direito, aí incluído o *venire contra factum proprium*, que viola a legítima expectativa derivada do princípio da confiança.

Nesse sentido, já se posicionara o C. Superior Tribunal de Justiça:

"O direito moderno não compactua com o *venire contra factum proprium*, que se traduz como o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente (MENEZES CORDEIRO, Da Boa-fé no Direito Civil, 11/742). Havendo real contradição entre dois comportamentos, significando o segundo quebra injustificada da confiança gerada pela prática do primeiro, em prejuízo da contraparte, não é admissível dar eficácia à conduta posterior" (REsp. n. 95539-SP, Relator Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, julgado em 03/09/1996).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Destarte, não se divisa fundamentação suficiente para afastar a equação ofertada na r. sentença, inexistindo justo motivo para que se consumem a rescisão pleiteada e o consequente despejo da ré.

Objetivamente inviável, portanto, qualquer mutação no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11, do CPC e, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, os honorários advocatícios devem ser majorados ao percentual de 15% sobre o valor da causa.

RÔMOLO RUSSO
Relator