



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000400617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053496-15.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GUARDE PERTO EMPREENDIMENTO EXTRA BARRA LTDA., é apelada COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1053496-15.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo — Foro Central Cível — 14ª Vara Cível

Juiz: Baiardo de Brito Pereira Junior

Apelante: GUARDE PERTO EMPREENDIMENTO EXTRA BARRA
LTDA. (ré)

Apelada: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (autora)

Voto nº 45.300

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO E DO INTERESSE PROCESSUAL. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. AUTORA/APELADA QUE DEU CAUSA À INSTAURAÇÃO DO PROCESSO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença proferida em ação de despejo, pela qual foi extinto o processo sem resolução do mérito, por perda superveniente do interesse processual (alienação do imóvel a terceiro), condenando-se a parte ré ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios de sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se quem deu causa à instauração do processo, devendo, portanto, arcar com as verbas de sucumbência. A apelante elenca, em seu recurso, as razões pelas quais entende que é a apelada quem deu causa à presente ação, de modo que há impugnação específica do fundamento utilizado na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Necessário afastar a matéria preliminar deduzida pela apelada em contrarrazões, de violação ao princípio da dialeticidade. A apelante elenca, em seu recurso, as razões pelas quais entende que é a apelada quem deu causa à presente ação, de modo que há impugnação específica do fundamento utilizado na sentença.

4. Embora o processo tenha sido extinto sem resolução do mérito, é necessária, para atribuição da sucumbência, análise do mérito, apenas na medida em que isso elucide quem deu causa ao processo e, portanto, pelo princípio da causalidade, deva arcar com as verbas de sucumbência.

5. No caso, a autora/apelada ajuizou ação de despejo em face da ré/apelante, alegando que esta teria descumprido o contrato de locação firmado entre as partes, ao não apresentar alguns documentos, entre os quais o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

6. No entanto, em mais de seis anos de relação entre as partes, a apelada jamais demonstrou insatisfação com a não apresentação do documento, de modo que não se justifica que a apelante tenha sido interpelada de forma tão súbita, e que lhe tenha sido concedido prazo tão exíguo para cumprimento da solicitação.

7. A conduta configura violação ao princípio de vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), que decorre do princípio da

boa-fé, o qual deve pautar a conduta das partes durante a execução do contrato (art. 422 do Código Civil – CC).

8. Desse modo, deve ser reconhecido que foi a autora/apelada que deu causa à instauração do processo, invertendo-se a atribuição da sucumbência.

IV. DISPOSITIVO E TESES

9. Recurso provido.

Teses de julgamento: “1. Em caso de perda superveniente do objeto, ensejando extinção do processo sem resolução do mérito, as verbas sucumbenciais devem ser atribuídas a quem deu causa a sua instauração. 2. Decorre do princípio da boa-fé a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 85, § 10; CC, art. 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.641.160/RJ, Relª. Minª. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 16/3/2017; STJ, AgInt no AREsp nº 1.490.113/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 17/3/2025.

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

ajuizou ação de despejo por descumprimento contratual em face de **GUARDE PERTO EMPREENDIMENTO EXTRA BARRA LTDA.** em decorrência de alegada não apresentação de documentos necessários à regularidade da locação, incluindo seguros contra incêndio e responsabilidade civil, além do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Pela respeitável sentença de fls. 640/646, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou extinto o processo sem resolução do mérito, por perda superveniente do interesse processual (alienação do imóvel a terceiro), condenando a parte ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, fixados em 10% do valor da causa atualizado.

Apela a ré (fls. 663/681). Sustenta que não houve descumprimento contratual, pois sempre agiu de boa-fé e apresentou os

documentos solicitados. Argumenta que a ação de despejo foi motivada pelo interesse da autora em vender o imóvel. Há violação do princípio de vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), pois em mais de seis anos de relação locatícia a autora/apelada não teria solicitado os documentos ora requeridos. A apelante pede a reforma da sentença para que sejam invertidos e majorados os ônus sucumbenciais em desfavor da autora.

A autora, em contrarrazões (fls. 687/695), sustenta, em preliminar, que o recurso é inadmissível por não atacar especificamente os fundamentos da sentença recorrida. No mérito, a apelada argumenta que a apelante não cumpriu as obrigações contratuais, justificando o ajuizamento da ação de despejo. A apelada destaca que a ausência de cobrança anterior não altera a cláusula do contrato nem afasta a ocorrência da infração. A apelada pede o não provimento do recurso e a majoração dos honorários advocatícios para 20% sobre o valor atualizado da causa.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

1.- Preliminar — violação ao princípio da dialeticidade

De início, necessário afastar a preliminar deduzida pela apelada em contrarrazões. Afirma a recorrida que o recurso não pode ser conhecido por violação ao princípio da dialeticidade, uma vez que a apelante não teria impugnado especificamente os fundamentos da sentença.

Não é o caso. Houve perda superveniente do objeto da ação de despejo, uma vez que alienado o imóvel pela apelada, o adquirente optando por manter o contrato de locação com a apelante.

Discute-se somente, neste recurso, quem deu causa ao processo, para fins de atribuição das despesas de sucumbência.

Ora, a apelante elenca, em seu recurso, as razões pelas quais entende que é a apelada quem deu causa à presente ação, utilizando-se deste instrumento jurídico pois consideraria a apelante um inquilino inconveniente, que atrapalha as negociações da apelada para alienação do bem.

Assim, há impugnação específica do fundamento utilizado na sentença, devendo ser afastada a preliminar e conhecido o recurso.

2.- Do mérito recursal

Cuida-se, na origem, de ação de despejo ajuizada pela apelada contra a apelante, alegando, essencialmente, que esta (locatária) teria descumprido o contrato de locação firmado entre as partes, ao não apresentar alguns documentos, entre os quais o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

No curso do processo o imóvel foi alienado pela autora/apelada a terceiro, que continuará com a relação locatícia com a ré/apelante. Assim, houve perda do objeto, e o processo foi extinto sem resolução do mérito. Foi considerado, porém, que a ré/apelante é quem deu causa ao processo ao não cumprir com algumas das disposições

contratuais, e que lhe caberia, portanto, arcar com as verbas sucumbenciais (custas, despesas e honorários).

Diz, com efeito, o Código de Processo Civil (CPC):

Art. 85 (...)

§ 10. Nos casos de perda do objeto, os honorários serão devidos por quem deu causa ao processo.

Embora o processo tenha sido extinto sem resolução do mérito, é necessário, com efeito, para atribuição da sucumbência, haver alguma análise do mérito, apenas na medida em que isso elucide quem deu causa ao processo e, portanto, pelo princípio da causalidade, deva arcar com as verbas de sucumbência.

Assim entende o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PAGAMENTO DO DÉBITO POR TERCEIRO. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM

RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR PERDA SUPERVENIENTE DE INTERESSE

PROCESSUAL. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 19/12/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia em determinar se a recorrente deve ser condenada ao pagamento dos ônus da sucumbência quando a ação de cobrança na qual figura como ré foi julgada extinta, sem resolução de mérito, em virtude de pagamento efetuado por terceiro.

3. **Em função do princípio da causalidade, nas hipóteses de extinção do processo sem resolução de mérito, decorrente de perda de objeto superveniente ao ajuizamento da ação, a parte que deu causa à instauração do processo deverá suportar o pagamento das custas e dos honorários advocatícios.** Precedentes.

4. **Sendo o processo julgado extinto, sem resolução de mérito, cabe ao julgador perscrutar, ainda sob a égide do princípio da causalidade, qual parte deu origem à extinção do processo sem julgamento de mérito, ou qual dos litigantes seria sucumbente se o mérito da ação fosse, de fato, julgado.** Precedentes.

5. A situação versada nos autos demonstra que é inviável imputar a uma ou a outra parte a responsabilidade pelos ônus sucumbenciais, mostrando-se adequado que cada uma das partes suporte os encargos relativos aos honorários advocatícios e às custas processuais, rateando o quantum estabelecido pela sentença.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

(REsp n. 1.641.160/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe de 21/3/2017, grifos meus.)

Necessário, portanto, e apenas para esse fim, verificar se houve o descumprimento contratual alegado pela autora/apelada.

Noto que o contrato foi firmado entre as partes (fls. 57/74) em 28/10/2016. Somente em 21/03/2023, porém, a apelada enviou notificação à apelante para que fossem sanadas irregularidades na apresentação de documentos (fl. 147), concedendo prazo de cinco dias.

Foi apresenta contranotificação (fls. 148/150), com apresentação de documentos, à exceção do AVCB. Houve nova notificação da apelada (fls. 291/293), dando ciência acerca da apresentação dos demais documentos, mas exigindo, novamente em cinco dias, a apresentação do AVCB, com invocação à cláusula 9ª, parágrafo 17º, do contrato.

A ação de origem foi ajuizada logo depois, em 28/04/2023.

Entendo com razão a apelante.

A cláusula 9ª, parágrafo 17º, do contrato (fl. 67) de fato prevê a responsabilidade do locatário para obtenção do AVCB, embora inclua também a previsão: “*devendo a (SUB) LOCADORA, para tanto, auxiliá-lo em tudo o que for necessário*” (fl. 67). Prevê o dispositivo que o descumprimento da obrigação ensejaria a “*rescisão imediata*” do contrato.

No entanto, em mais de seis anos de relação

entre as partes, a autora/apelada jamais demonstrou insatisfação com a não apresentação do documento. Desse modo, ainda que a cláusula tenha de ser cumprida, não se justifica que a ré/apelante tenha sido interpelada de forma tão súbita, e que lhe tenha sido concedido prazo tão exíguo para cumprimento da solicitação.

Em verdade, é plausível a alegação da apelante de que a apelada, vendo-se às vésperas de concluir contrato para alienação do bem, viu-se na necessidade de ter o documento em mãos, exigindo-o, portanto, da apelante.

Independentemente, porém, dos motivos que levaram a autora a exigir a documentação, a exigência, de forma súbita, configura violação ao princípio de vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), que decorre do princípio da boa-fé, o qual deve pautar a conduta das partes durante a execução do contrato (art. 422 do Código Civil – CC).

CARLOS ROBERTO GONÇALVES, citando RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR, assim descreve:

Uma das principais funções do princípio da boa-fé é limitadora: veda ou pune o exercício de direito subjetivo quando se caracterizar abuso da posição jurídica. É no âmbito dessa função limitadora do princípio da boa-fé objetiva, diz o mencionado jurista Ruy Rosado de Aguiar Júnior, “que são estudadas as situações de *venire contra factum proprium*, *suppressio*, *surrectio*, *tu quoque*”. A “teoria dos atos próprios” ou a proibição de *venire contra factum proprium*, aduz, “protege uma parte contra aquela que pretende exercer uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente. Depois de criar uma certa expectativa, em razão de conduta seguramente indicativa de determinado comportamento futuro, há quebra dos princípios de lealdade e de confiança se vier a ser praticado ato contrário ao previsto, com surpresa e prejuízo à contraparte”.¹

A jurisprudência pátria é pacífica ao reconhecer a

¹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil**. Vol.1 - Coleção Esquematizado. 14. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p. 738 (removidos os grifos do original).

vedação ao comportamento contraditório. Nesse sentido, leiam-se os seguintes precedentes do C. STJ e deste Tribunal:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEXO DE CAUSALIDADE. TEORIA DA CAUSALIDADE ADEQUADA. DANO DIRETO E IMEDIATO. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. ROMPIMENTO DO NEXO CAUSAL. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. VEDAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. "Na aferição do nexo de causalidade, a doutrina majoritária de Direito Civil adota a teoria da causalidade adequada ou do dano direto e imediato, de maneira que somente se considera existente o nexo causal quando o dano é efeito necessário e adequado da causa cogitada (ação ou omissão). Logo, a configuração do nexo de causalidade, a ensejar a responsabilidade civil do agente, demanda a comprovação de conduta comissiva ou omissiva determinante e diretamente atrelada ao dano" (AgInt no REsp 1.401.555/MG, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/10/2022, DJe de 24/10/2022).

2. No caso concreto, conforme as premissas fáticas delimitadas pelas instâncias ordinárias, a apontada omissão da agravante no cuidado com o terreno baldio e na fiscalização da utilização irregular do corredor pertencente ao imóvel - pela própria agravada e por terceira empresa - não é causa apta a influenciar imediata e diretamente a ocorrência do evento danoso, uma vez que o incêndio que acabou por se alastrar até o imóvel ocupado pelos agravados foi causado única e exclusivamente por terceiro que invadiu o imóvel e ateou fogo na vegetação, o que rompe o nexo causal entre a conduta da agravante e o resultado danoso.

3. **Segundo o princípio da proibição de comportamento contraditório (venire contra factum proprium), a ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com sua conduta anterior interpretada objetivamente, afigurando-se descabido que os autores pretendam alegar uso indevido do corredor localizado na propriedade da ré, quando eram justamente eles que disso se beneficiavam.**

4. Agravo interno a que se dá provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.490.113/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025, grifo meu.)

LOCAÇÃO. Ação despejo c. c. cobrança. Sentença de parcial procedência. Irresignação do réu. Interposição de apelação. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/1991. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Documentos que instruem a réplica devem ser admitidos no julgamento desta causa, pois, embora tenham sido juntados extemporaneamente, os documentos em questão estão relacionados a aspecto que já tinha sido abordado nestes autos, qual seja, a alegada obrigação de o réu pagar os débitos de IPTU do imóvel objeto da locação em discussão, e a parte ré teve a oportunidade de manifestar a seu respeito, de sorte que não se vislumbra a ocorrência de prejuízo ao exercício do contraditório, ensejando a mitigação da regra do artigo 434 do CPC. Embora a locação havida entre as partes tenha sido celebrada verbalmente, as mensagens eletrônicas trocadas as partes revelam que o locatário, ora réu, efetuou o pagamento dos débitos de IPTU ao longo da relação locatícia, de modo que a alegação de que a obrigação de pagamento do IPTU do imóvel objeto da locação incumbe à locadora não merece ser acolhida, **sob pena**

de violação dos princípios da boa-fé e do "venire contra factum proprium", que vedam a adoção de comportamento contraditório. Por outro lado, cumpre observar que parte dos comprovantes de depósitos que instruem a contestação se referem ao adimplemento de obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, conforme admitido pela própria locadora em réplica, razão pela qual os depósitos em questão devem ser abatidos da condenação imposta ao locatário, ora réu, sob pena de indevido enriquecimento ilícito da locadora, ora autora. Reforma da r. sentença, em conformidade com os fundamentos expostos, para que da condenação imposta ao réu sejam abatidas não só as prestações alcançadas pela prescrição trienal, mas também os valores dos depósitos efetuados pelo locatário, ora réu, em favor da locadora, ora autora, referentes a obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, apurando-se o montante devido em fase de cumprimento de sentença, conforme o artigo 509, § 2º, do CPC. Apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação Cível 1017270-21.2022.8.26.0011; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025, grifo meu.)

Desse modo, deve ser reconhecido que foi a autora/apelada que deu causa à instauração do processo.

Deve, portanto, ser invertida a sucumbência, e arbitrados honorários em favor do patrono da ré/apelante, consoante art. 85, § 10, do CPC.

Já considerado o trabalho recursal, arbitro tais honorários em 15% sobre o valor atualizado da causa.

3.- Dispositivo

Ante o exposto, pelo meu voto, e afastada a preliminar deduzida em contrarrazões, **dou provimento ao recurso** para, reformando a r. sentença, inverter a sucumbência, cabendo à autora/apelada arcar com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios em favor do patrono da ré/apelante, arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator