



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421203

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000153-35.2020.8.26.0060, da Comarca de Auriflâma, em que são apelantes JURANDIR ANGELI JUNIOR e JURANDIR ANGELI, é apelado JOAQUIM BASILIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: Auriflama – Vara Única
APTE.: Jurandir Angeli Junior e Outros
APDO.: Joaquim Basilio
JUIZ: Ricardo Palacin Pagliuso
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.978

***EMENTA:** Locação de imóvel – Ação de cobrança c.c. despejo julgada procedente – Apelo da parte ré – Depoimento pessoal do corréu que não pode ser tido como confissão – Confissão só se verifica quando o réu reconhece expressamente a veracidade das alegações que lhe são imputadas pela parte autora. Inteligência do art. 389 do CPC/2015 – Requerido que não impugnou os valores cobrados a título de locação, arguindo apenas que os contratos de locação e de cessão de direitos aquisitivos que instruíram a demanda, foram simulados, a fim de obter vantagem processual nos autos de ação possessória processada sob nº 1000351-14.2016.8.26.0060. Tratando-se, portanto, de alegação de fato extintivo do direito alegado pelo autor, cabia ao requerido a prova de tais alegações (art. 373, inciso II, do CPC/2015). Contudo, encerrada a instrução processual, de rigor observar que a declaração dada pelo corréu Jurandir em depoimento pessoal restou isolada, vale dizer, não foi confirmado por qualquer outro elemento de prova nos autos. Com isso, não restou demonstrada a alegação de que referidos contratos foram forjados para utilização como elemento de prova na referida possessória em cujos autos não foram sequer localizados tais documentos – Contrato de locação válido a apto a gerar os efeitos nele contidos – Todavia a tese subsidiária suscitada pelos apelantes, restou demonstrada. Com efeito, a configuração da supressio exige presença de três requisitos cumulativos: inércia do titular do direito subjetivo; decurso de tempo capaz de gerar a expectativa de que esse direito não mais seria exercido; e deslealdade em decorrência de seu exercício posterior, com reflexos no equilíbrio da relação contratual. Requisitos verificados in casu – Sentença parcialmente reformada, para conquanto reconhecida a*

validade do contrato de locação, declarar a inexigibilidade dos alugueres anteriores ao ajuizamento da ação. – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança de despesas locatícias c.c. despejo movida por **Joaquim Basílio** contra **Sementes J.A Ltda. ME** e **Jurandir Angeli Junior**.

O Juízo a quo, pela r. sentença de fls. 369/383 cujo relatório se adota, julgou procedente a ação.

Em consequência: a) declarou rescindido o contrato de locação firmado entre as partes; b) decretou o despejo da parte ré e fixou o prazo de 15 dias, para desocupação voluntária; c) condenou a parte ré ao pagamento *“dos alugueis e demais encargos da locação descritos na inicial e vencidos até a data da efetiva desocupação do imóvel, devendo as parcelas serem atualizadas desde cada vencimento, pela tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescidas de juros de 1% ao mês”* (fls. 382).

Ao fundamentar a sentença condenatória, o MM. Juízo de origem anotou que: *“Por intermédio desta demanda, pretende, a parte autora, retomar a posse direta do imóvel descrito na inicial porque a parte ré não estaria a pagar os alugueres contratados. Em defesa, os réus advogaram pela invalidade do contrato de folhas 18/23, que dá substrato à causa de pedir. Argumentaram que o termo deriva de um engodo perpetrado pelo autor, que na qualidade de advogado do réu Jurandir Junior (e da esposa dele, Raiza), em ação diversa (de n. 10000351-14.2016.8.26.0060), teria, com a anuência de seus patrocinados, simulado o negócio instrumentalizado no contrato de folhas 51/54, como forma de se subsidiar a defesa de Raiza naquela demanda. Por intermédio deste documento (de folhas 51/54), Raiza e o ora réu, Jurandir, teriam cedido ao autor Joaquim o imóvel aqui discutido; como consequência daquele negócio, as partes teriam simulado, também, o contrato de locação do bem. Ante tal álbi, a parte requerida quer se livrar da responsabilidade por esta demanda.”*

Não obstante, pontuou que *“Em se admitindo a veracidade da história apresentada pelos contestantes, teriam todas as partes, eles inclusos, incorrido em fraude; impossível considerá-los vítima do evento, já que na hipótese levantada, anuíram com a farsa e galgaram efetiva vantagem ilícita. Reveladoras são as palavras de Jurandir em audiência: “Nunca dei posse da casa, só foi usada a cessão de direito para ganhar...esse contrato foi para forçar o Eliezer, o conteúdo é inválido e jamais eu ia dar uma cessão de posse para minha casa; ele nos induziu ao erro... Todo o conteúdo do contrato é falso”. O requerido, sem qualquer sinal de arrependimento, em plena audiência judicial, admitiu ter anuído ao simulado negócio, concordando com a proposta de seu ora adversário, que figurava à época*

como seu advogado, para fazer prova em processo diverso. Pior. Quer se valer da incorreção para eximir-se da responsabilidade desta demanda. E a admissão da conduta criminosa foi exarada, em juízo, sem qualquer constrangimento.”.

Com efeito, concluiu que *“O requerido não é vítima deste estelionato por ele narrado; é, na verdade, coautor. Jurandir é comerciante, sócio e proprietário da correquerida, empresa que atua no comércio de sementes. É dizer. Não é pessoa simples, que não saberia distinguir o malfeito que lhe era proposto. Ao reverso. Conforme visto em seu depoimento pessoal, sabia muito bem que a noticiada simulação serviria para prejudicar direitos de terceiro, em ação judicial diversa. Mais. Era sabedor, por evidente, que o engodo tinha a finalidade de lhe trazer vantagem. Inobstante, veio em processo dizer que o contrato aqui utilizado derivou de uma fraude em que atuou, ativamente, para perpetrar”.*

Em relação à demais teses da defesa, observa que o réu *“Aporta, como matéria de defesa conceito parcelar da boa fé objetiva (supressio), ao questionar a razão pela qual o autor teria demorado tanto tempo para lhe cobrar. Esquece, o requerido, porém, que a boa fé comportamental não se resume ao aludido conceito; dentre outros, sobreleva o brocardo exceptio doli. Ora, não age com boa-fé aquele que atua com intuito não de preservar legítimos interesses, mas, de prejudicar a parte contrária; no nosso caso, admitindo-se a narrativa trazida pelos contestantes, Jurandir, que sequer era parte da ação de n. 10000351-14.2016.8.26.0060, anuíra com o engodo com o propósito de travar os direitos dos autores (palavras suas - fl. 154) daquela demanda, movida contra a sua esposa. Se houve defeito no negócio jurídico realizado, o requerido, dele, era ciente; não pode, agora, querer se valer da própria torpeza para se beneficiar na presente ação. Com efeito, ao realizar conduta enganosa, deveria prever que as consequências deletérias poderiam, também, atingi-lo. O direito inadmite condutas contraditórias (venire contrafactum proprium), máxima que exara conceito parcelar da boa fé objetiva (artigos 113 e 422, do CC). Aliás, curioso que tenha a parte requerida assinado livremente, tanto o contrato de locação quanto o termo de cessão de direitos possessórios e, somente agora, quando acionada pelo débito decorrente, quer fazer crer que o negócio foi simulado.”.*

Ante o exposto, considera *“hígido o contrato de cessão de direitos perpetrado pelo autor e o requerido, juntamente com a esposa dele, Raíza. De bom alvitre esclarecer que a validade do negócio realizado, aqui declarado, atingirá somente as partes contratantes, em observância ao artigo 167, §2º do Código Civil. Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma. § 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico si. Por via de consequência, de rigor a procedência da ação de despejo, cumulada com cobrança de aluguéis.”.*

Inconformado, o Jurandir Angeli Junior e Outra, apelaram (fls. 442/455), repisando, de início, os principais fatos e fundamentos da lide.

No mérito, sustentam a existência de contradição na r. sentença apelada, sob a alegação de que, embora o magistrado tenha reconhecido a simulação havida nos contratos de locação e cessão de direitos, paradoxalmente validou-os em

benefício do apelado.

Outrossim, argumentam que os contratos em questão foram simulados por sugestão do próprio apelado, à época seu advogado, com o intuito de serem utilizados em uma ação de reintegração de posse.

Contudo, ressaltam que tais documentos não foram efetivamente empregados naquela demanda.

Ademais, invocam o Enunciado 578 do Conselho da Justiça Federal, sustentando que a nulidade do negócio jurídico simulado pode e deve ser reconhecida de ofício pelo juiz.

Nesse contexto, alegam a ocorrência de vício de consentimento, afirmando terem sido induzidos a erro pelo apelado, o que caracteriza defeito do negócio jurídico por vício na formação da vontade.

Subsidiariamente, o recorrente invoca a teoria da *supressio*, argumentando que ainda que os contratos fossem considerados válidos, o apelado teria perdido o direito de cobrar os aluguéis em atraso, uma vez que deixou transcorrer todo o prazo contratual de 30 meses sem efetuar qualquer cobrança.

Outrossim, o apelante acusa o recorrido de agir de má-fé, com intenção de se locupletar ilicitamente e por vingança, por não mais advogar para os apelantes e sua família.

Nessa esteira, alegam que o apelado vem abusando do direito de petição, distribuindo e posteriormente desistindo de ações após ter a gratuidade judiciária negada.

Por fim, requerem o conhecimento e provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, reconhecendo a fraude na confecção dos contratos e julgando improcedentes os pedidos iniciais, com a consequente condenação do apelado nos ônus sucumbenciais e por litigância de má-fé.

Alternativamente, pleiteiam o reconhecimento da *supressio*, declarando-se indevida a cobrança dos aluguéis anteriores à data do ajuizamento da ação.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 456/457, 472).

Intimado, o autor/apelado apresentou contrarrazoado a fls. 461/471, arguindo, inicialmente, preliminar de intempestividade e pugnando, no mérito, pelo improvimento do recurso.

A fls. 480/483, o autor/apelado manifestou-se nos autos, requerendo a juntada de cópias do processo nº 1000491-09.2020.8.26.0060 que, no seu entender, corroboram a fundamentação da sentença.

É o relatório.

Em sede de juízo de admissibilidade, de rigor a rejeição da preliminar de intempestividade suscitada pelos autores/apelados.

De fato, ao contrário do que sustenta o autor/apelado, é certo que os embargos de declaração opostos contra a sentença impugnada foram conhecidos pelo Juízo de origem (fls. 498/499, 439), a quem compete exercer o juízo de admissibilidade dos aclaratórios.

Dúvida não há acerca da interposição dos embargos de declaração de fls. 386/396 e 426/432 na origem.

É assente o entendimento do C. STJ de que “*a oposição de Embargos de Declaração, ainda que considerados protelatórios, suspendem o prazo para a interposição de outros recursos.*” (HC n. 54.253/AP, relatora Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, julgado em 18/12/2008, DJe de 9/2/2009.)

Por fim, em consulta ao sistema informatizado e-Saj, observa-se que a decisão que rejeitou o segundo embargos de declaração foi publicada em 24/03/2022 (quinta-feira, fls. 441), iniciando-se, portanto, a contagem do prazo para a interposição de recurso de apelação em 25/03/2022 (sexta-feira).

Portanto, considerando a suspensão dos prazos ocorridas em 14/04/2022 (endoenças) e 15/04/2022 (sexta santa), é certo que o termo final do prazo recursal se deu em 18/04/2022, data da interposição do recurso.

Portanto, não havendo que se falar em intempestividade, a rejeição da preliminar é medida que se impõe.

Presente os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de rigor o conhecimento dos recursos.

No mérito, em que pese o entendimento fundamentado do Juízo sentenciante digno de encômios, ressalte-se, a solução adotada para a resolução da lide, com a máxima vênia, não pode ser sufragada.

Isso porque não há que se falar em confissão em relação à própria matéria de defesa alegada em contestação.

Em outras palavras, a confissão só se verifica quando o réu reconhece expressamente a veracidade das alegações que lhe são imputadas pela parte autora.

De fato, nos dizeres do art. 389 do CPC/2015, “*Há confissão, judicial ou extrajudicial, quando a parte admite a verdade de fato contrário ao seu interesse e favorável ao do adversário.*”.

Todavia, *in casu*, é certo que a parte ré alegou, como tese principal de defesa, a “**NULIDADE DOS CONTRATOS DE PÁGS. 18/23 e 51/54 POR ATO SIMULADO E FRAUDULENTO DO REQUERENTE**” (fls. 154, sic), sob a alegação de que “*O contrato de págs. 51/54, denominado de Cessão de Direitos, celebrado dia 13 de julho de 2016 com o Requerido e sua esposa RAIZA somente aconteceu porque o Requerente, na condição de advogado e naquela mesma data, recebera procuração em nome de RAIZA DIAS BARBOSA ANGELI para defendê-la na ação de Reintegração de Posse que lhe promovia Eliezer Ferreira Machi e outro, tendo como objeto o aludido imóvel residencial, cujo processo tramitou por esse mesmo e. Juízo Cível – Proc. nº 1000351-14.2016.8.26.0060 (cf. docs anexos). O Requerente, muito astuto, disse ao Requerido e sua esposa, à época, que utilizaria o referido contrato de págs. 51/54 para se opor em defesa daquela na ação possessória acima mencionada, com o intuito de “travar” o direito dos autores.*” (sic)

Bem por isso, o depoimento pessoal do corréu Jurandir, afirmando que “*esse contrato foi para forçar o Eliezer, o conteúdo é inválido e jamais eu ia dar uma cessão de posse para minha casa*”, não pode ser interpretado como confissão, na medida em que tal declaração apenas confirma a tese de defesa suscitada e não alegação de “*fato contrário ao seu interesse e favorável ao do adversário*”.

Realmente, posto que o corréu possui interesse direto no desfecho da lide.

Com efeito, seu depoimento pessoal apenas corrobora sua versão unilateral dos fatos, tal como descrito na peça de defesa.

Destarte, para o deslinde adequado da controvérsia, há que se observar as regras ordinárias de ônus da prova, previstas no art. 373, incisos I e II, do CPC/2015.

Pois bem.

Neste sentido, alega o autor que “*O Locatário/Fiador firmou com o Locador através de INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS, em 14/07/2016, pelo prazo de 30 (trinta) meses, pelo preço mensal de R\$1.000,00 (Hum mil reais), que deveria ser pago dia 10 de cada mês, mediante depósito na conta poupança da CAIXA ECONOMICA FEDERAL DO LOCADOR, do imóvel constituído de 03 dormitórios com armários, sendo 01 suíte, sala, cozinha com armários, 01 wc, área de serviço com armário, 02 vagas de garagem coberta, churrasqueira, com uma área construída de 146,12m2, localizado à Rua Otávio Buriola, 68-171, Bairro Portal Auriflama III, CEP 15.350-000, nesta cidade, de acordo com o objeto da locação firmado entre as partes estava obrigado a pagar os aluguéis as contas de energia elétrica, gás, entre outras, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ou seja, os acessórios da locação, já incluído a Taxa de IPTU, conforme constam das cláusulas do referido contrato e fotos em anexo. Ocorre que depois que passou a residir no imóvel na condição de Locatário, solicitou para pagar os aluguéis a partir*

de quando iniciasse as vendas de sementes de pastagens entre os meses de novembro a março de cada ano, mas, até o momento só vem protelando e deixando o locatário de arcar com os aluguéis conforme planilha em anexo, estando o contrato em vigência por prazo indeterminado.” (sic - fls. 02).

Com efeito, o autor juntou aos autos o contrato de locação assinado pelas partes (fls. 18/23) e o contrato de cessão de direitos derivados de contrato de compra e venda (fls. 51/54).

O réu, por sua vez, não impugnou os valores cobrados a título de locação, arguindo apenas, como mencionado, que os contratos de locação e de cessão de direitos aquisitivos foram simulados, a fim de obter vantagem processual nos autos da ação possessória nº 1000351-14.2016.8.26.0060.

Trata-se, portanto, de alegação de fato extintivo do direito alegado pelo autor, motivo pelo qual cabia ao requerido a prova de tais alegações (art. 373, inciso II, do CPC/2015).

Contudo, encerrada a instrução processual, de rigor observar que a declaração dada pelo corréu Jurandir em depoimento pessoal restou isolada, vale dizer, não foi confirmado por qualquer outro elemento de prova nos autos.

De fato, a começar pelas provas documentais, verifico que o corréu não acostou aos autos qualquer documento nesse sentido.

Por sua vez, apesar da alegação de que os contratos foram forjados “*para se opor em defesa daquela na ação possessória acima mencionada, com o intuito de 'travar' o direito dos autores*”, em consulta aos autos da ação possessória (processo nº 1000351-14.2016.8.26.0060), verifico que a defesa da esposa de Jurandir (Raiza, fls. 169/208), patrocinada pelo ora autor/apelado Joaquim, não faz qualquer menção aos contratos de cessão e locação, que, inclusive, não foram juntados naquela ação, como reconhecido pelo próprio réu/apelante (fls. 154).

Outrossim, ao longo de toda ação possessória, tais questões não foram ventiladas pelas partes.

Com isso, não restou demonstrada a alegação de que referidos contratos foram forjados para utilização como elemento de prova na referida possessória.

Por seu turno, pelo que se infere da prova oral colhida em audiência, de rigor observar que nenhuma testemunha confirmou a propalada simulação.

De fato, a testemunha arrolada pela parte ré, Abner Machado (fls. 372), nada esclareceu a este respeito, tampouco a testemunha arrolada pelo autor, José Voltaire (fls. 373).

Como se não bastasse, de rigor observar que o Juízo de origem, em decisão saneadora, consignou que “*a parte requerida traz como causa de sua defesa*

a invalidade do termo derivada de vício de vontade, razão pela qual é adequada a discussão desta circunstância no presente feito. Consequentemente, sobre tal circunstância deverá recair a atividade probatória.” (fls. 315).

Bem por isso, deferiu “C) Depoimentos de Eliezer Ferreira Machi e de Maria Cristina de Oliveira Machi, pessoas que firmaram o contrato fustigado, como testemunhas, **pedidos pelo réu**. D) Depoimento de Marcia Regina Bublitz Oliveira, na medida em que **pretendem, os requeridos, com ele**, comprovar que o contrato de folhas 51/54 (em que cederam os direitos derivados do imóvel em tela em favor do autor) derivou de engodo.” (g.n.), determinando às partes a qualificação completa dos depoentes com a apresentação do rol de testemunhas.

Todavia, inexplicavelmente, o réu não arrolou Eliezer como testemunha, requerendo, ainda, a “*substituição da testemunha MÁRCIA REGINA, por não se ter notícia do seu paradeiro*” (fls. 324).

Do exposto, bem se vê que **a parte ré sucumbiu no ônus probatório do fato extintivo alegado.**

Por seu turno, em que pese inexistência ônus específico neste sentido, foi o autor que trouxe aos autos os elementos de prova que infirmam a tese de defesa.

No que diz respeito à prova documental, por ordem de antiguidade, juntou aos autos o contrato de compra e venda do imóvel, firmado entre Eliezer e Raiza em 14.08.2015 (fls. 278/279); o contrato de cessão de direitos, firmado entre Raiza/Jurandir e Joaquim em 13.07.2016 (fls. 51/54); contrato de locação, firmado entre Joaquim e Jurandir em 14.07.2016 (fls. 18/23) e, por fim, o contrato de compra e venda firmado entre Eliezer e Joaquim em 04.08.2018 (fls. 280/284).

Nesse aspecto, não se ignora que o contrato de compra e venda do imóvel, firmado em 14.08.2015 (fls. 278/279) não possui a assinatura de Eliezer.

Todavia, é certo que nos autos da ação possessória, referido documento, analisado em conjunto com os demais elementos de provas, corroboraram a tese defensiva de Raiza, sendo determinante para fundamentar a improcedência da ação.

Os demais instrumentos estão assinados pelos envolvidos, representando, portanto, a expressa manifestação de vontade das partes para que se opere os efeitos ali elencados, à míngua de provas de vícios sociais ou de consentimento.

Por fim, de rigor observa que a testemunha José Voltair Marques corroborou a alegação do autor, ao afirmar que Joaquim “*comentou que tinha trocado essa Mercedes na parte da casa com a Raiza e o Jurandir (...) disse que tirou a Mercedes no negócio da posse, que o Junior iria continuar no imóvel, mas pagaria aluguel (...) O Joaquim ficou um tempo a pé*” (sic)

Ante o exposto, da análise do acervo probatório produzido nos autos, é certo afirmar que o autor logrou comprovar os fatos constitutivos do direito alegado,

ao passo que o réu falhou em demonstrar o fato extintivo alegado.

Bem por isso, **o contrato de locação deve ser considerado hígido e apto a gerar os efeitos nele previsto, não havendo que se falar, portanto, em fraude, simulação e má-fé objetiva das partes.**

Contudo, disso não decorre a procedência da pretensão de cobrança, como pretende o autor.

De fato, como se verá adiante, a tese subsidiária da *supressio* deve ser acolhida, tendo em visto o preenchimento de seus requisitos.

Pois bem.

Como cediço, o direito alemão, ao promover o estudo do instituto da boa-fé objetiva, dividiu-o em três funções: a função interpretativa, isto é, a boa-fé como cânone hermenêutico, consagrada pelo art. 313 do Código Civil brasileiro; a função ativa, ou seja, a boa-fé como criadora de direitos e deveres, conhecidos como deveres anexos ou colaterais; e, por fim, a função reativa da boa-fé objetiva, melhor dizendo, a boa-fé como forma de rejeição de pretensão injusta.

Para melhor análise do caso *sub judice*, interessa-nos a terceira e última função da boa-fé objetiva acima mencionada, por abarcar dois institutos que refletem o decurso do tempo sobre as relações jurídicas, são eles: a *supressio* e a *surrectio*.

Em verdade, os dois institutos não passam de faces da mesma moeda.

No primeiro (*supressio*) tem-se que o abandono de determinada posição jurídica, até então reconhecida, por certo lapso de tempo, impede que o sujeito venha exercê-la posteriormente, em reverência ao princípio da boa-fé.

Já o segundo, decorrência lógica do primeiro, consubstancia-se no nascimento de um direito para aquele que ocupa polo oposto ao sujeito que sofreu a *supressio*; melhor dizendo, a *surrectio* constitui assunção de uma nova posição jurídica para outro sujeito, em virtude da expectativa legitimamente despertada por comportamento de quem sofreu a *supressio*.

A propósito, veja-se: “a *supressio* inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da *surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento” (REsp 1.338.432-SP, STJ, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 19/10/2017).

Ainda sobre tais institutos jurídicos, no julgamento do REsp 1.803.278, em que foi Relator, o Ministro Villas Bôas Cueva, o C. STJ destacou que, para a configuração da *supressio*, são necessários três requisitos: a) inércia do titular do direito subjetivo, b) decurso de tempo capaz de gerar a expectativa de que esse

direito não mais seria exercido e c) deslealdade em decorrência de seu exercício posterior, com reflexos no equilíbrio da relação contratual” (REsp 1.803.278-PR, STJ, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 22/10/2017 g.n.).

No mais, por cuidarem ambos os institutos de desdobramentos do princípio da boa-fé objetiva, não há previsão expressa do lapso temporal necessário à caracterização da *supressio* e da *surrectio*.

Portanto, cabe ao julgador, na análise do caso concreto, perquirir a respeito da incidência desses institutos.

In casu, dúvida não há que houve: (a) inércia em cobrar os alugueres fixados em contrato (b) por tempo capaz de gerar a expectativa de que esse direito não mais seria exercido.

De fato, posto que restou incontroverso nos autos que o autor/locador não reclamou o pagamento dos alugueres durante todo o prazo de vigência determinada da relação locatícia, vale dizer, de 14.07.2016 a 14.01.2019.

E mesmo quando passou a vigor por prazo indeterminado (15.01.2019), até o ajuizamento da ação (13.02.2020), também não houve qualquer cobrança.

Portanto, passados quase 4 anos do início da relação locatícia, é certo que o decurso do tempo acabou gerando na parte ré a expectativa de que esse direito não seria exercido.

A configuração do terceiro requisito se infere do depoimento pessoal das partes, pelos quais é possível perceber que o ajuizamento desta ação, se deu pelo fato de que a relação pessoal e profissional estabelecida entre as partes acabou se deteriorando em razão de desavenças e o não pagamento de honorários advocatícios em processos envolvendo o correquerido e patrocinados pelo autor.

Portanto, forçoso convir que, em última análise, a ação de origem é também motivada pelo intento de retaliação, o que não obsta, a rigor, o exercício do direito de ação, porém, constitui circunstância capaz de preencher o terceiro requisito da *supressio*.

Do exposto, de rigor o acolhimento da tese subsidiária da defesa, para afastar a exigibilidade dos alugueres anteriores ao ajuizamento da ação, tal como requerido pelo apelante, em razão do reconhecimento da *supressio*.

Não obstante, tal instituto não obsta a pretensão de rescisão contratual, baseada na cláusula resolutiva tácita (art. 474, CC) e, por conseguinte, na procedência do pedido de despejo, tal como decidido pelo Juízo de origem.

Ante todo o exposto, **de rigor o parcial provimento do recurso e a reforma da sentença, para reconhecer a validade do contrato de locação e declarar a inexigibilidade dos alugueres anteriores ao ajuizamento da ação.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em razão da sucumbência recíproca, o ônus do pagamento das custas e despesas processuais devem ser repartidos entre as partes pela metade, devendo, cada qual, arcar com o pagamento dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte adversa, ora fixados em 10% sobre o valor da causa.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator