



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435919

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003159-58.2019.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SÉRGIO HABIB e SANDRA HABIB, são apelados MARIA LÚCIA CURY ARCON, RICARDO CALIL CURY, LILIAN CECÍLIA CURY, CLARICE CURY FERNANDES e WILSON CALIL CURY.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003159-58.2019.8.26.0004

Apelantes : Sérgio Habib e outro.
Advogado : Cristiano Costa Sartori (Fls: 238,240).
Apelados : Ricardo Calil Cury e outros.
Advogados : Wagner de Oliveira (Fls: 07) e outros.
Interessados : SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro.
Advogada : Fernanda Bonizzoni de Alcantara (Fls: 150,364).
Comarca: São Paulo
Voto nº 21661

bsa

LOCAÇÃO. Ação de cobrança de alugueres e outros encargos. Sentença de parcial procedência que condenou os réus ao pagamento dos três últimos alugueres inadimplidos, sem a incidência do desconto outrora concedido e acrescidos de multa. Inconformismo dos fiadores réus. Pedido genérico na inicial não verificado. Exordial que dispôs a respeito do inadimplemento dos últimos alugueres e pleiteou a condenação dos réus ao pagamento. Desconto, no entanto, que foi aplicado aos alugueres mesmo após a data final para sua incidência acordada e mesmo com o pagamento a destempo da locação. Incidência dos institutos da supressio e da surrectio verificada. Descontos que devem ser concedidos aos alugueres devidos. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança de alugueres e outros encargos que Ricardo Calil Cury, Maria Lúcia Cury Arcon, Lilian Cecília Cury, Clarice Cury Fernandes e Wilson Calil Cury movem contra RPN Distribuidora de Veículos Ltda., SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda., e fiadores Sergio Habib e Sandra Habib, condenando os réus ao pagamento dos alugueres vencidos de outubro a dezembro de 2017, de forma atualizada e com juros de 1% ao mês, desde cada vencimento, acrescidos, ainda, de multa contratual. Diante da parcial procedência da demanda, determinou que as partes repartissem as custas e despesas processuais, na proporção de 90% para a parte autora e 10% para a parte ré; bem como, fixou os honorários a serem pagos pelos autores aos réus em 10% sobre a cobrança dos valores pagos a menor, e fixou os honorários a serem pagos aos réus em 10% do valor atualizado da condenação, a serem pagos ao patrono dos autores.

Inconformados, **apelam os réus/fiadores Sérgio e Sandra**, sustentando que o pedido na exordial é genérico, não havendo pedido expresso de condenação dos réus ao pagamento dos último três meses de aluguel. Afirmam que tal fato dificultou a defesa da parte requerida, tendo inclusive confundido o d. Magistrado *a quo*, que inicialmente proferiu sentença sem a condenação ao pagamento de tais alugueres. Assim, pleiteiam que tal condenação seja afastada diante da ausência de pedido expresso na inicial. Subsidiariamente, destacam que durante toda a vigência do contrato de locação os autores aceitaram o recebimento do aluguel com o desconto previsto no aditivo celebrado, mesmo com o pagamento a destempo. Assim, no caso em comento houve a incidência do instituto da *supressio* e da *surrectio*, de modo que os descontos deverão também serem aplicados aos últimos três meses de aluguel.

Contrarrazões, fls. 687/694.

É o relatório.

De início, não verifico a ausência de pedido na exordial, com relação a cobrança dos três últimos alugueres.

Ainda que a exordial não seja um exemplo de uma peça clara e objetiva, da leitura atenta da mesma, em sua integralidade, aliada à análise da planilha de cálculos juntada às fls. 09/10, é possível concluir que os pedidos iniciais incluíram, além da diferença dos alugueres pagos a menor, os três últimos alugueres inadimplidos pelos locatários.

Desse modo, não há que se falar em afastar a condenação imposta, por ausência de pedido na exordial.

Com relação à aplicação do desconto aos alugueres devidos, da análise do aditivo celebrado entre as partes se denota que restou acordado que no período entre dezembro de 2015 a novembro de 2016, o valor do aluguel outrora pactuado sofreria

uma redução de R\$ 17.055,00 (fls. 25), se pago sem atraso.

Durante toda a vigência de tal aditivo, o aluguel foi pago com atraso, porém, o desconto pactuado foi concedido ao locatário.

Mesmo após o esgotamento do prazo supracitado, os alugueres continuaram a ser pagos com a aplicação do desconto e após a data de vencimento, permanecendo tal situação até outubro de 2017. Agora, pretendem os apelados que a apelante seja condenada ao pagamento dos últimos três alugueres inadimplidos, sem a incidência do desconto.

Contudo, não se pode negar que a inércia dos locadores, após o término do prazo para a incidência do desconto gerou ao locatário uma legítima expectativa de que o desconto incidiria por prazo indeterminado, independentemente da data de pagamento dos alugueres, configurando a incidência dos institutos da *supressio* e da *surrectio*, na medida que os abatimentos se prolongaram por razoável período, de modo que não há razão para que os últimos alugueres devidos sejam cobrados sem a incidência do desconto.

Sobre o instituto da *supressio*, discorreu o Ministro Luis Felipe Salomão no REsp 1.040.606/ES:

Da supressio (Verwirkung, do direito germânico) e da surrectio.

A supressio inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício, se presente, de outra parte, a boa-fé do contratante. 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 1040606/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 16/05/2012) – grifei.

Importante ressaltar que toda relação contratual deve ser norteada pela probidade e boa-fé (art. 422 do Cód. Civil), de modo que a supressão do desconto para os últimos três alugueres devidos não se mostra razoável.

Desse modo, a r. sentença merece ser reformada, devendo ser

mantida a condenação da parte ré/apelante, com relação ao pagamento dos alugueres referente aos meses de outubro a dezembro de 2017, entretanto, aos alugueres devidos, deverá ser aplicado o desconto de R\$ 17.055,00 a cada aluguel devido.

Consigno por fim, que a incidência da multa contratual pelo inadimplemento resta mantida, diante da ausência de impugnação específica contra tal condenação no apelo.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo dos réus/fiadores, para determinar a incidência do desconto de R\$ 17.055,00 a cada aluguel devido pela parte ré. Observo que a correção monetária e os juros de mora fixados na r. sentença ficam mantidos **até 29/08/2024** e, **a partir de 30/08/2024**, deve-se aplicar o disposto na Lei 14.905/24, qual seja a correção monetária pelo IPCA e juros moratórios pela Taxa Selic com dedução do índice de atualização monetária (IPCA).

ANA MARIA BALDY
Relatora