AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1691733 - SP (2020/0089449-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MULT PEPLAN- PECUARIA E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	RICARDO MARAVALHAS DE CARVALHO BARROS E OUTRO(S) - SP165858
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917 RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590 PEDRO HENRIQUE BELINI DOS REIS - SP434102 ANDRESSA AKEMI TOMINAGA - SP383892

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EXTINTO. FALHA NA ATUALIZAÇÃO DOS ALUGUÉIS POR CINCO ANOS. OMISSÃO DO LOCADOR. *SUPRESSIO*. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de outubro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA43980291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/10/2024 22:03:39
Código de Controle do Documento: 5bfb0d9d-7283-4ae7-9d49-e9a000884ec9

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1691733 - SP (2020/0089449-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MULT PEPLAN- PECUARIA E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	RICARDO MARAVALHAS DE CARVALHO BARROS E OUTRO(S) - SP165858
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917 RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590 PEDRO HENRIQUE BELINI DOS REIS - SP434102 ANDRESSA AKEMI TOMINAGA - SP383892

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EXTINTO. FALHA NA ATUALIZAÇÃO DOS ALUGUÉIS POR CINCO ANOS. OMISSÃO DO LOCADOR. *SUPRESSIO*. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Segundo o instituto da *supressio*, o não exercício de direito por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostra sujeita ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior. Precedentes.

2. Se o locador do imóvel passou mais de 5 (cinco) anos atualizando o valor dos aluguéis com base em índice ou em cálculo desconforme com a previsão contratual, isso gera em favor do locatário a legítima confiança de que a relação jurídica seguirá nesses termos, impedindo o locador de, subitamente e após a extinção do vínculo com recebimentos das chaves e assinatura de termo de quitação, pretender a correção de erro cometido por ele mesmo no curso da execução do contrato.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MULT PEPLAN - PECUÁRIA E PLANEJAMENTOS LTDA contra decisão desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que "*a* supressio *não pode ser aplicada pela MERA INÉRCIA do titular. Se assim o fosse, não teriam razão de existir todos os prazos prescricionais do sistema jurídico brasileiro. É nisso, portanto, que mora o equívoco da respeitada decisão aqui impugnada. Isso porque, não se nega a aplicabilidade da* supressio*, com base no Código Civil, Art. 422, norma ora sob debate e interpretação, todavia, é*

Documento eletrônico VDA43797676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/10/2024 18:01:15
Código de Controle do Documento: 95d1cfd5-b838-4286-90b0-694855b26d77

indispensável verificar que para a sua aplicação a simples inércia do titular do direito não é suficiente" (fl. 196).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora (fls. 193/202).

Sem impugnação (fl. 206).

VOTO

Tratou-se, na origem, de embargos à execução ajuizados pelo BANCO DO BRASIL S/A em face de feito executivo proposto pela recorrente, fundado no pagamento a menor de aluguéis entre 2012 e 2018.

Embora o Tribunal de origem tenha reconhecido na espécie a ocorrência da cobrança a menor dos aluguéis no curso do contrato, afastou a exigibilidade da dívida sob o principal argumento de que a locadora (ora recorrente) passou mais de 5 anos sem atualizar o valor das prestações conforme a previsão contratual, percebendo o erro cometido apenas depois da extinção do ajuste mediante a assinatura de termo de quitação.

Eis trecho relevante do acórdão recorrido:

> *"Nos presentes embargos, o banco locatário impugnou o débito exequendo, ante a existência de termo de quitação firmado entre as partes, juntado às fls. 12/13.*
>
> *O digno Juiz da causa emprestou correto solucionamento à lide quando deu por legítima a existência de quitação expressa, integral e irretratável.*
>
> *Referido termo, assinado por representantes de ambas as partes e por duas testemunhas em 02 de maio de 2018, estabeleceu que: "recebendo o locador do locatário, em reconhecimento da efetiva devolução do prédio, as suas respectivas chaves, sem ressalva de qualquer natureza. Dão-se, ainda as partes, a mais ampla, geral, recíproca e irrevogável quitação de todas as obrigações referentes e exclusivas a devolução do imóvel, para nada mais reclamar uma da outra, em juízo ou fora dele." (grifos não originais)*
>
> *Ademais, a teor do quanto percucientemente fundamentado no bojo da sentença: "a própria embargada assumiu que "apenas recentemente" notou que os aluguéis foram pagos a menor, sendo lícito concluir, pela redação dada ao instrumento de rescisão, que apenas notou isso após firmar aquele documento. (...) Ao receber aluguéis a menor ao longo de mais de cinco anos, sem nada questionar, o locador descumpriu dever contratual decorrente da boa-fé objetiva, gerando ao locatário a expectativa de direito juridicamente tute lada, conhecida como surrectio, no que tange à regularidade das correções anuais do aluguel." (grifos não originais)*
>
> *Nada há, portanto, que ser modificado no quanto já decidido em primeiro grau."* (fls. 103/104)

De fato, se a locadora do imóvel passou mais de 5 anos atualizando o valor dos aluguéis com base em índice ou em cálculo desconforme com a previsão contratual, isso gerou em favor do locatário a legítima confiança de que a relação jurídica seguiria nesses termos, impedindo a ora recorrente de, subitamente e após a extinção do vínculo, pretender a correção de erro cometido por ela mesma no curso da execução do contrato.

Documento eletrônico VDA43797676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/10/2024 18:01:15
Código de Controle do Documento: 95d1cfd5-b838-4286-90b0-694855b26d77

A respeito do instituto da *supressio*, destaca-se da jurisprudência do STJ:

> *"RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS. OBRIGAÇÃO DO POSTO DE GASOLINA DE ADQUIRIR QUANTIDADES MÍNIMAS MENSAIS DOS PRODUTOS. REITERADO DESCUMPRIMENTO TOLERADO PELA PROMITENTE VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL DESCABIDA.*
> *1. Como de sabença, 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.*
> *2. Sob essa ótica, o longo transcurso de tempo (quase seis anos), sem a cobrança da obrigação de compra de quantidades mínimas mensais de combustível, suprimiu, de um lado, a faculdade jurídica da distribuidora (promitente vendedora) de exigir a prestação e, de outro, criou uma situação de vantagem para o posto varejista (promissário comprador), cujo inadimplemento não poderá implicar a incidência da cláusula penal compensatória contratada.*
> *3. Recurso especial não provido.*
> (REsp 1338432/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 29/11/2017)

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. LEVANTAMENTO DE MONTANTE DA CONDENAÇÃO. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO ACERCA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA ENTRE O CÁLCULO E O DEPÓSITO EM JUÍZO DA VERBA. SUSCITAÇÃO DESSAS TESES MAIS DE ANO APÓS O LEVANTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA, PELO JUDICIÁRIO, À BOA-FÉ OBJETIVA E À PRECLUSÃO PROCESSUAL.*
> *1. Em se tratando de direitos indisponíveis, não há falar em preclusão pro judicato, sendo tranquilo o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "existem situações ou vícios processuais imunes à preclusão, em que o direito dos litigantes cede pelo interesse público a ser preservado [...]. São as denominadas questões de ordem pública passíveis de ser apreciadas, inclusive, de ofício pela autoridade judicial" (EDcl no REsp 1.467.926/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 16/11/2015).*
> *2. Todavia, no caso, os credores levantaram o montante da condenação, conforme calculado pelo auxiliar do Juízo, sem suscitar a a questão de juros de mora e correção monetária entre o cálculo e o levantamento - agitada nos autos mais de um ano depois. Com efeito, é patente a preclusão, inclusive para o Juízo, que, em vista da proteção à boa-fé objetiva e à segurança jurídica, não pode, a destempo, examinar questão que os credores, devidamente representados por advogados, não suscitaram oportunamente.*
> *3. A tese recursal acerca da irrazoabilidade do pleito se coaduna com o princípio da boa-fé objetiva, que coíbe omissões prolongadas no tempo, que suscitam no devedor a legítima expectativa de que não sofreria mais nenhuma cobrança, a configurar a supressio.*
> *4. Por um lado, 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. Enunciados 412 e 414 da V Jornada de Direito Civil do CJF.*

Documento eletrônico VDA43797676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/10/2024 18:01:15
Código de Controle do Documento: 95d1cfd5-b838-4286-90b0-694855b26d77

5. A ideia de ônus consiste em que a parte deve, no processo, praticar oportunamente determinados atos em seu próprio benefício;
consequentemente, se ficar inerte, esse comportamento poderá acarretar efeito danoso para ela, conforme inteligência do disposto no art. 183, caput, do CPC de 1973.
6. Recurso especial da Petros provido, prejudicado o recurso de Abel Muniz de Mello e outros.
(REsp 1426413/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 22/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE FORNECIMENTO DE GASES. CLÁUSULA DE CONSUMO MÍNIMO. INOBSERVÂNCIA NO CURSO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. TOLERÂNCIA DA CREDORA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTO DA SUPRESSIO. APLICABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO COM BASE NO ART. 20, § 4º, DO CPC/73. RAZOABILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/1973 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.
2. Tem-se, na hipótese, ação de cobrança da diferença entre consumo efetivo e consumo mínimo, decorrente de contrato de fornecimento de gases industriais.
3. Segundo o instituto da supressio, o não exercício de direito por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeita ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior. Precedentes.
4. No caso, as instâncias ordinárias acentuaram que a ré jamais adquiriu a quantidade mínima estipulada e a autora sempre cobrava o consumo efetivo. Assim, diante de comportamento constante ao longo dos anos, é possível concluir que a autora aceitou tacitamente a postura da ré, criando-lhe a expectativa de que a obrigação encontrava-se extinta, não podendo agora, apenas após a extinção do contrato, exigir a cobrança da diferença entre consumo efetivo e o consumo mínimo estipulado.
5. A fixação de honorários advocatícios com base no art. 20, § 4º, do CPC/73 não encontra como limites os percentuais de 10% e 20% de que fala o § 3º do mesmo dispositivo legal, podendo ser adotado como base de cálculo o valor da causa, o da condenação ou arbitrada quantia fixa. A fixação, no caso, em 10% do valor da causa não ofende a referida norma.
6. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 952.300/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/02/2020, DJe 03/03/2020)

Correta, portanto, a aplicação da Súmula 83/STJ.

Por fim, anota-se que a tese firmada por esta Corte no REsp 1.309.800/AM, citado nas razões do especial, não se relaciona com a situação dos autos (falta de correção adequada de aluguéis por longo tempo), mas sim com a omissão do locador em cobrar os próprios valores locatícios, ocasião na qual se negou a aplicação da *supressio/surrectio*, sob pena de transformar o contrato de locação em ajuste a título gratuito.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA43797676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/10/2024 18:01:15
Código de Controle do Documento: 95d1cfd5-b838-4286-90b0-694855b26d77

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.691.733 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0089449-7

Número de Origem:
00014598920188260104 10008595120188260104 14598920188260104

Sessão Virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MULT PEPLAN- PECUARIA E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO	: RICARDO MARAVALHAS DE CARVALHO BARROS E OUTRO(S) - SP165858
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917 RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590 PEDRO HENRIQUE BELINI DOS REIS - SP434102 ANDRESSA AKEMI TOMINAGA - SP383892
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MULT PEPLAN- PECUARIA E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO	: RICARDO MARAVALHAS DE CARVALHO BARROS E OUTRO(S) - SP165858
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917 RAÍSSA LUIZA ANTUNES MONTORO MARKERT - SP347590

Documento eletrônico VDA43963854 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/10/2024 00:42:59
Código de Controle do Documento: 8af7f226-f427-43b6-9253-f5ec3f8edb7e

PEDRO HENRIQUE BELINI DOS REIS - SP434102
ANDRESSA AKEMI TOMINAGA - SP383892

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de outubro de 2024

Documento eletrônico VDA43963854 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/10/2024 00:42:59
Código de Controle do Documento: 8af7f226-f427-43b6-9253-f5ec3f8edb7e