



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000372632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027537-76.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARINA ALCARO, é apelada TATIANA MENDES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MOURÃO NETO (Presidente) E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

MELO BUENO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

COMARCA: SÃO PAULO – F. CENTRAL – 39ª V. CÍVEL

APELANTE(S): MARINA ALCARO

APELADO(S): TATIANA MENDES DA SILVA

JUIZ (A): CELSO LOURENÇO MORGADO

VOTO Nº 56647

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – FINS RESIDENCIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA – Pretensão de cobrança de multa contratual por desrespeito à cláusula expressa que proibia a sublocação do imóvel – Ciência da locadora quanto à ocorrência da sublocação – Reiterada tolerância – Incidência da suppressio – Descabida a cobrança da multa - Ação improcedente – Recurso desprovido, com observação.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 120/122, que julgou improcedente ação de cobrança, fundada em locação de bem imóvel para fins residenciais. A apelante sustenta, em síntese, desconhecimento da sublocação do imóvel; necessidade de alteração por escrito (fls. 125/130).

O recurso foi processado, é tempestivo e preparado (fls. 131/132), com resposta a fls. 137/141.

É o relatório.

A presente ação foi proposta visando haver R\$6.000,00 (montante atribuído à causa), referente à multa contratual, tendo em vista que as partes celebraram contrato de locação para fins residenciais, figurando a apelante como locadora e a apelada como locatária, mas a apelada sublocou o imóvel para diversas meninas que vinham do Rio Grande do Sul procurar emprego como modelo, sendo que, em determinada época, havia onze habitantes no local.

De acordo com a r. sentença recorrida, a demanda foi julgada improcedente, condenando a apelante ao pagamento das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Com efeito, os 'prints' de conversas trocadas entre as partes por meio de 'Whats'App' demonstram que a apelante tinha ciência de que outras meninas habitavam o local, tendo em vista que diversas vezes encaminhou contas de gás e luz para a apelada, requerendo que esta pedisse “às meninas” que as pagassem (fls. 29/45). O argumento de que a apelante apenas tinha ciência de que a apelada recebia convidadas em seu apartamento, mas não que o sublocava, não convence, uma vez que sabia que eram elas quem pagavam as contas de consumo.

Nesse sentido, conforme consignado em primeiro grau, **“Ao contrário do alegado na inicial, a autora não foi surpreendida com a indevida sublocação do imóvel para diversas pessoas. A documentação trazida em contestação dá conta que esta sublocação já ocorrida há tempos, com a ciência e concordância inequívoca da locadora, ainda que não tenha sido formalizado qualquer documento aditivo entre as partes, como previa o contrato. No imóvel a ré não morava e disso a autora tinha ciência. O local era sublocado para modelos recrutadas no estado do Rio Grande do Sul, que vinham para a Capital/SP em busca de trabalhos intermediados por uma agência. A prova oral trazida para os autos, colhida sob o crivo do contraditório, comprova isto, pela oitiva de Karine Escerda Lemos. A autora, ao ser cobrada pela Comgás a respeito de conta de consumo de gás em atraso, com aviso de**

corte, reenviou a mensagem para a ré (28.12.18) e pediu que esta verificasse, com 'as meninas', argumentando que 'seu nome' seria negativado, acaso o pagamento não viesse a ocorrer (p. 32). E isto voltou a acontecer no mês de agosto/20 (p. 36) e, também em relação a débito de consumo de energia elétrica (p. 39)” (fls. 121).

Incide, na espécie, o instituto da *suppressio*, segundo o qual atenta contra a boa-fé objetiva a conduta do titular de direito que, não o tendo observado reiteradamente, dando à parte contrária a legítima expectativa de seu não exercício, subitamente decide exercê-lo. Isto é, a permissão da apelante para que a locatária sublocasse o imóvel inviabiliza a pretensão de cobrança da multa contratual decorrente de cláusula expressa que proibia a sublocação do bem. Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do e. STJ:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS. QUANTIDADE MÍNIMA DE PRODUTOS. INOBSERVÂNCIA NO CURSO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. TOLERÂNCIA DO CREDOR. CLÁUSULA PENAL. INAPLICABILIDADE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTO DA SUPPRESSIO. INCIDÊNCIA. REVISÃO. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ.

1. (...).
2. Segundo o instituto da *suppressio*, 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 sujeito ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior.
3. (...).
4. (...).
5. Agravo regimental não provido”¹.

¹ EDcl no AREsp n. 309.569/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, T3, julgado em 17/5/2016.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deste modo, a r. sentença recorrida não comporta modificação, cuja manutenção pelos seus próprios fundamentos é medida que se impõe. E, por força do art. 85, §11, do CPC, os honorários advocatícios devidos ao advogado da apelada são majorados a 20% sobre o valor atualizado da causa (R\$6.000,00).

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso, com observação.**

FERNANDO MELO BUENO FILHO
Desembargador Relator