

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004733-21.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Marcio Roberto Moraes Masson**  
 Requerido: **Waldemar Turati Júnior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**MARCIO ROBERTO MORAES MASSON** ajuizou Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C PEDIDO DE RESCISÃO DA LOCAÇÃO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO** em face de **WALDEMAR TURATI JÚNIOR**, ambos devidamente qualificados.

Como possuidor e proprietário, alugou ao réu imóvel urbano, situado na Rua Dona Alexandrina, nº 160, Centro, São Carlos-SP. Em 12/03/2008 foi firmado o contrato escrito, com prazo de 36 meses, no valor inicial mensal de R\$2.300,00 (cf. fls. 10/16). A partir de então deu-se a prorrogação. Ocorre que o Réu está inadimplente há 6 meses, deixando de pagar aluguéis, e IPTU desde o ano de 2012, perfazendo um débito no valor de R\$38.561,19 (cf. fls.17). Diante disso requereu a rescisão do contrato com aplicação de multa no valor de 3 (três) aluguéis, o despejo do Réu e o pagamento dos aluguéis atrasados juntamente com o IPTU, bem como a condenação em custas e honorários advocatícios no importe de 10%.

Devidamente citado, o Requerido apresentou Contestação e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Reconvenção, alegando que o Reconvindo nunca cumpriu as cláusulas contratuais reajustando os valores dos aluguéis acima do permitido e que, por isso, na verdade (ele Réu) é credor.

O valor correto para pagamento ao final do contrato seria de R\$154.618,30; como já pagou R\$195.542,06 tem um valor para receber de R\$45.016,16. Já em relação ao IPTU de 2015, são devidas apenas 05 (cinco) parcelas, pois entregará o imóvel em 12/06/2015, pondo fim ao contrato de locação. Rogou improcedência do Reclamo inaugural e reembolso dos valores pagos acima do correto com multa de 10%, juros de 1% e correção monetária.

Sobreveio contestação à Reconvenção. Nela o Autor, aduz que houve ajustes verbais consensuais em Março de 2011, e posteriormente novos acordos verbais em 2013 e 2014, devido ao elo de amizade existente entre as partes. Assim o valor de aluguel em 2015 passou a ser de R\$4.300,00, fato omitido na contestação e na inicial da Reconvenção. Tivesse havido discordância com os valores e reajustes, cabia ao Réu ajuizar ação de revisão de contrato, o que não foi feito. Também não é devida a devolução em dobro, pois não houve má-fé.

Por fim, requer o reconhecimento da litigância de má-fé do Reconvinte por falsear a verdade dos fatos, a total improcedência da Reconvenção e a condenação em custas e honorários sucumbenciais.

Sobreveio réplica à contestação da Ação de Despejo às fls. 236/250.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 257. O Réu/Reconvinte solicitou a ida dos autos ao contador judicial, o que foi deferido. O Autor Reconvindo requereu o julgamento antecipado da lide.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Incidente de impugnação ao valor da causa da Reconvensão provocado pelo Reconvindo, acolhido, devido à concordância da parte Reconvinte.

**É o relatório. Decido ação principal e reconvensão de modo conjunto.**

A ação foi proposta em 19/05/2015 denunciando débito de locativos e IPTU.

As chaves do imóvel foram depositadas em cartório em 17/06/2015 conforme fls. 193, e devidamente liberadas ao autor conforme fls. 207.

Portanto, com a evacuação a ação perdeu parte do objeto (despejo).

Já o pleito de cobrança (principal) subsiste e merece acolhida, o mesmo não se podendo dizer da reconvensão.

Os documentos (fls. 31/54) trazidos aos autos pelo próprio réu demonstram que sua insurgência manifestada tanto na defesa como na reconvensão **é contrária ao seu comportamento extrajudicial**, que persistiu ao longo dos anos.

De outubro de 2012 a março de 2013 depositou na conta do autor R\$ 4.300,00, de abril de 2013 a março de 2014, R\$ 4.650,00 e de março de 2014 a outubro de 2014 R\$ 4.990,00, sempre para quitação do locativo.

Assim, causa espécie o fato de somente após o surgimento


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

da presente ação de despejo por falta de pagamento demonstrar contrariedade ao valor do aluguel, sendo que como já dito desde outubro de 2012 (cf. fls. 33), realizou os pagamentos majorados sem qualquer insurgência.

Tais majorações/reajustes devem, assim, ser tidos como consensualmente obtidos.

Nesse passo, cabe lembrar o princípio da boa-fé objetiva que deve estar presente em todos os contratos, impedindo o chamado ***venire contra factum próprio***, ou seja, a prática de atos contraditórios.

Nesse sentido, o E. Tribunal de Justiça-SP, julgou o recurso de apelação nº 0006351-61.2010.8.26.0576, sob a relatoria do Des. Felipe Ferreira, em 29.07.2015, assim proclamou:

“... Releva observar, a propósito, que o fato de a autora **ter efetuado o pagamento por quase dois anos (de janeiro a novembro de 2009) com o novo valor, sem ter manifestado inconformismo ou oposição de qualquer natureza, leva à inarredável presunção de que aceitara as novas condições impostas pelo locador**. A autora comportou-se como quem concorda com os reajustes aplicados pelo locador. Tanto é que Andrea Negrão Mori Fabrício, também locatária do imóvel, firmou a declaração de fls. 83 concordando com os termos pactuados, mormente porque as locatárias não pagavam IPTU, numa espécie de compensação. É princípio assente do direito dos contratos a boa-fé, que nada mais é do que o dever de agir de acordo com determinados padrões socialmente recomendados, de correção, lisura, honestidade, para não frustrar a confiança


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

legítima da outra parte (Fernando Noronha, O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais, Saraiva, p.136)". (fls. 181/183) Dito isso, importa trazer à colação a ideia da 'supressio' entendida pela doutrina moderna como uma das figuras parcelares do princípio da boa fé objetiva que veda o chamado "venire contra factum proprium" que significa vir contra um fato próprio, decorrendo daí que **ninguém estaria autorizado a contrariar um comportamento por si mesmo praticado anteriormente, pois tal mudança de orientação, quebra a expectativa antes gerada, com ofensa à lealdade contratual. Constitui a 'supressio' figura nova idealizada na aplicação do tempo e na consequente implicação da perda de uma situação jurídica subjetiva. É caracterizada pelo comportamento de uma parte que impõe ao outro contratante a representação de que o direito não mais seria exercido.** Inafastável, assim, a expectativa da vedação ao comportamento contraditório."

Ainda na mesma esteira, a Apelação nº 1004190-38.2014.8.26.0506, julgada pela 31ª Câmara de Direito Privado em 12/05/2015, preleciona:

(...) Como é consabido, *supressio* é uma expressão que a doutrina portuguesa empresta para o termo alemão cunhado como *verwirkung*. Este traduz o sentido de redução do conteúdo obrigacional em decorrência do fenômeno pelo qual um direito não mais pode ser exercido, porquanto não usufruído por determinado período de tempo, somando-se a isso o entendimento de que eventual intenção de exercê-lo contrariaria a boa-fé (expectativa) da relação jurídica estabelecida. De seu turno, apregoa a doutrina que a *surrectio* é o exercício continuado de uma situação jurídica em contradição ao que foi convencionado ou ao ordenamento jurídico, de modo a implicar nova fonte de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

direito subjetivo, estabilizando-se para o futuro.

Confira-se, sobremais, a cátedra de JOSÉ ROBERTO DE CASTRO NEVES, que preleciona:

“A '*supressio*', chamada de '*Verwirkung*' pelos juristas alemães, cuida da impossibilidade do exercício de certo direito ou seja, a sua perda porque o seu titular jamais o exerceu e, com isso, criou na contraparte a expectativa de que esse direito não seria sequer exigível. Imagine se que num determinado contrato, elegeuse que seu cumprimento se daria em Salvador, na Bahia, onde está sediado o credor. Entretanto, esse mesmo credor sempre, ao longo de muitos anos, admitiu receber a prestação em Porto Alegre. Entende-se que esse credor não pode considerar inadimplente o devedor que entrega a prestação em Porto Alegre, pois ele mesmo consentiu com isso durante anos. Operou-se a '*supressio*' (Direito das Obrigações, Editora GZ, 2ª ed., 2009, Rio de Janeiro, pag. 35).

Logo, consoante resulta claramente evidenciado, para a configuração da *supressio*, ou mesmo da *surrectio*, exige-se o decurso do prazo sem exercício do direito com indícios suficientes de que não mais seria exercido (gerando expectativa) e o desequilíbrio entre o benefício almejado pelo credor e o prejuízo a ser suportado pelo devedor com o eventual exercício.

Ademais, o artigo 18 da Lei 8.245/91 dispõe ser “lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusulas de reajuste”.

Por outro lado, o requerido confessa a mora no pagamento dos locativos especificados e também do IPTU; apenas no corrente ano a condenação ficará limitada aos 4 meses que venceram até a data da evacuação em 17/06/2015.

Não há que se falar em aplicação das penas pela litigância de má-fé, vez que ausentes os requisitos dos artigos 17 e 18 do CPC.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O réu posiciona-se não de forma desleal, mas sim combativa, usando os meios postos à sua disposição para a defesa de seus interesses.

Por fim, tenho que a multa equivalente a 3 locativos não é devida, pois para o caso de inadimplemento a pena prevista é o despejo. O mesmo não se aplica à multa de 10%, que vem prevista na cláusula 19a do contrato de locação (fls. 13) para o caso de inadimplemento.

A avença locatícia está sendo rescindida nestes autos; assim, a evacuação do prédio foi motivada pela formalização da pretensão em Juízo, ou ainda "por força da ação de despejo".

Assim, não esta presente na situação analisada a "voluntariedade da desocupação", em infringência ao pactuado, estando provado, ao revés, que a saída da locatária foi ocasionada pelo próprio postulante/exequente, o que torna descabida a multa.

Nesse sentido, aliás, já se posicionou a Superior Instância em caso análogo que teve curso por esta Vara:

A multa compensatória não é mesmo devida.

O inquilino afiançado deixou de pagar os locativos. Foi acionado e despejado por falta de pagamento (v. fls. 37/44).

A desocupação, portanto, não ocorreu voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência de despejo, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

Bem por isso, o MM. Juiz entendeu que a multa é indevida





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

porque "não estando presente na situação analisada a voluntariedade da desocupação, em infringência ao pactuado, estando provado, ao revés, que a evacuação foi ocasionada pelo próprio postulante é descabido o primeiro pedido..." (v. fls. 67). Correta a conclusão monocrática.

Não cabe a multa compensatória prevista na cláusula VIII do contrato de locação, na situação posta, porquanto só é devida na hipótese de restituição do imóvel por ato autônomo ou espontâneo do locatário, ou quando o locatário provoca a rescisão da locação e é despejado por infração legal ou contratual (art. 9º, inc. II).

O descumprimento da obrigação contratual de pagar os alugueres importa no desfazimento do contrato, desde que o inquilino não emende a mora. Contudo, não a purgando, na forma da Lei, o que acarretará a rescisão do contrato e consequente despejo, não se pode ver nessa conduta o descumprimento do prazo contratual para viabilizar a percepção da multa compensatória.

A falta de pagamento constitui infração contratual e legal, porém, recebe um tratamento normativo diferenciado, a teor do artigo 62 e incisos, possibilitando ao inquilino a faculdade de elidir a rescisão da locação com o pagamento do débito atualizado, o que não acontece nas hipóteses previstas no inciso II, do artigo 9º da Lei 8.245/91. (Ap. c/revisão nº 528848-00/8 – de 26/11/98 - 8ª Câmara – Eg. 2º Tribunal de Alçada Civil – São Paulo – Capital).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

**1º) JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem resolução do mérito, **nos termos dos arts. 267, inciso IV do CPC e 66 da Lei de Locações**, em relação ao pleito de despejo.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**2º) JULGO IMPROCEDENTE** a reconvenção e **PROCEDENTE** o pleito de cobrança, para condenar o requerido, WALDEMAR TURATI JÚNIOR, a pagar ao autor, MARCIO ROBERTO MORAES MASSON, a importância de R\$ 31.446,55 (trinta e um mil quatrocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), com correção monetária a contar de 17/06/2015 (conforme apurado pela contadoria). Sobre o débito incidirão, também, juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, o requerido pagará as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o débito atualizado, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 2.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

**P. R. I.**

São Carlos, 26 de novembro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**