

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.803.278 - PR (2019/0071035-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM E OUTRO(S) - PR041918
VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684
GUILHERME RODRIGUES - PR088285
MONIQUE CRISTHIE DE MOURA - PR091938
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. *SUPRESSIO*.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se, não tendo exercido o direito de reajustar os aluguéis durante o período de 5 (cinco) anos, com base em cláusula contratual expressa, pode o locador exigir o pagamento de tais valores, inclusive de retroativos, após realizada a notificação do locatário.
3. A *supressio* decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando 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.
4. Hipótese em que o acórdão recorrido concluiu que o locador não gerou a expectativa no locatário de que não mais haveria a atualização do valor do aluguel durante todo o período contratual (vinte anos), mas que apenas não seria exigida eventual diferença no valor já pago nos 5 (cinco) anos anteriores à notificação extrajudicial.
5. Destoa da realidade fática supor que, no caso, o locatário tivesse criado a expectativa de que o locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis e, por esse motivo, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação.
6. Viola a boa-fé objetiva impedir que o locador reajuste os aluguéis por todo o período da relação contratual.
7. No caso, a solução que mais se coaduna com a boa-fé objetiva é permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário e afastar a cobrança de valores pretéritos.
8. Recursos especiais não providos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial de ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A e, por maioria, negar provimento ao recurso especial de HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA, que manteve a multa, com majoração dos honorários advocatícios, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

Vencido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, apenas quanto à multa.
Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 22 de outubro de 2019(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.803.278 - PR (2019/0071035-1)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM E OUTRO(S) - PR041918
VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684
GUILHERME RODRIGUES - PR088285
MONIQUE CRISTHIE DE MOURA - PR091938
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARRÓS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recursos especiais interpostos por HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA. e ALVEAR PARTICIPAÇÕES S.A. contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. LOCAÇÃO. REAJUSTE ANUAL DO VALOR LOCATÍCIO. PREVISÃO CONTRATUAL NÃO EXIGIDA DA LOCATÁRIA POR 5 ANOS. PRETENSÃO DE COBRANÇA RETROATIVA. IMPOSSIBILIDADE. CONDUTA OMISSIVA DA LOCADORA. INCIDÊNCIA DO INSTITUTO DA SUPRESSIO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA, NO ENTANTO, A PARTIR DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO, PELA LOCATÁRIA, NOS PRÓPRIOS AUTOS. APLICAÇÃO DO ART. 515, I, DO CPC E ENTENDIMENTO DO STJ NO RESP. 1.324.152-SP. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO DE FIXAÇÃO. ART. 85, § 2.º, CPC. INCIDÊNCIA DE PERCENTUAL SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO, QUANDO INEXISTIR CONDENAÇÃO. RATEIO PROPORCIONAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, POR MAIORIA DE VOTOS.

1. A conduta omissiva da locadora, que durante cinco anos de relação jurídica com a ré nunca exigiu o pagamento dos contratados reajustes anuais dos valores locatícios, enseja a aplicação do instituto da supressio, segundo o qual o prolongado não exercício de um direito pelo credor, a ponto de criar no devedor a crença de que não será exercitado, gera a supressão desse direito e inviabiliza a sua exigência retroativa, por contrariar o princípio da boa-fé, que deve permear todos os negócios jurídicos, nos termos do disposto nos arts. 113 e 422 do Código Civil. Possibilidade da cobrança, no entanto, a partir do recebimento da notificação, pela locatária, nos próprios autos (Art. 515, I, do CPC e Recurso Especial 1.324.152-SP, em julgamento de recursos repetitivos).

2. Inexistindo condenação, a fixação dos honorários advocatícios deve incidir em percentual sobre o proveito econômico, devendo ser rateado proporcionalmente entre as partes, quando houver sucumbência recíproca.

3. Recurso conhecido e parcialmente provido, por maioria de votos" (fls. 643-644 e-STJ).

Em suas razões recursais (fls. 694-705 e-STJ), ALVEAR PARTICIPAÇÕES S.A.

Superior Tribunal de Justiça

alega violação dos arts. 113 e 442 do Código Civil de 2002.

Defende a inaplicabilidade da *supressio* no tocante aos reajustes anuais previstos no contrato de locação, que, por equívoco, não foram cobrados pelo locador durante o período de 5 (cinco) anos.

Assevera que *"não se tem por razoável entender que a recorrida pudesse supor que a ausência de cobrança dos reajustes anuais automáticos, previstos em contrato, representariam renúncia de tais valores pela recorrente"* (fl. 702 e-STJ).

Pondera que, tratando-se de empresas de grande vulto, *"habitadas com negócios de alto impacto financeiro e contratos como o presente, estabilizadas num mercado financeiro competitivo e agressivo, tem-se como difícil acreditar que pudesse haver tal expectativa, de forma verdadeira, pela recorrida"* (fl. 703 e-STJ).

Por sua vez, HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA. (fls. 774-788 e-STJ) aduz, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 422 e 489, § 1º, VI, do Código Civil de 2002.

Defende que a inércia da recorrida (locadora) em aplicar os reajustes contratuais acarreta também a incidência de *supressio* em relação aos valores cobrados após a notificação extrajudicial.

Acrescenta que *"se há perda do direito, supressão, redução do conteúdo obrigacional, há extinção da obrigação sobre a qual incide a supressio! Por isso, quaisquer valores decorrentes da obrigação em questão são inexigíveis, passados e futuros"* (fl. 785 e-STJ).

Com as contrarrazões (fls. 803-828 e-STJ), o Tribunal de origem não admitiu o apelo especial da ALVEAR PARTICIPAÇÕES S.A. (fls. 832-833 e-STJ), ascendendo os autos ao Superior Tribunal de Justiça com o agravo em recurso especial (fls. 843-854 e-STJ).

Diante das peculiaridades da causa, esta relatoria deu provimento ao agravo para determinar a conversão em recurso especial com vistas ao melhor exame da controvérsia (fls. 858-859 e-STJ).

O apelo da HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA. (fls. 774-788 e-STJ) foi admitido conforme a decisão de fls. 832-833 e-STJ.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.803.278 - PR (2019/0071035-1)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. *SUPRESSIO*.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se, não tendo exercido o direito de reajustar os aluguéis durante o período de 5 (cinco) anos, com base em cláusula contratual expressa, pode o locador exigir o pagamento de tais valores, inclusive de retroativos, após realizada a notificação do locatário.
3. A *supressio* decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando 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.
4. Hipótese em que o acórdão recorrido concluiu que o locador não gerou a expectativa no locatário de que não mais haveria a atualização do valor do aluguel durante todo o período contratual (vinte anos), mas que apenas não seria exigida eventual diferença no valor já pago nos 5 (cinco) anos anteriores à notificação extrajudicial.
5. Destoa da realidade fática supor que, no caso, o locatário tivesse criado a expectativa de que o locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis e, por esse motivo, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação.
6. Viola a boa-fé objetiva impedir que o locador reajuste os aluguéis por todo o período da relação contratual.
7. No caso, a solução que mais se coaduna com a boa-fé objetiva é permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário e afastar a cobrança de valores pretéritos.
8. Recursos especiais não providos.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelos recursos especiais foram publicados na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

As irrisignações não merecem prosperar.

Superior Tribunal de Justiça

Cinge-se a controvérsia a definir se, não tendo exercido o direito de reajustar os aluguéis durante o período de 5 (cinco) anos, com base em cláusula contratual expressa, pode o locador exigir o pagamento de tais valores, inclusive de retroativos, após realizada a notificação do locatário.

1. Do histórico da demanda

Na origem, Havan Lojas de Departamento Ltda. (locatário) ajuizou ação declaratória de inexistência de dívida contra Alvear Participações S.A. (locador) postulando o reconhecimento da ausência de *"débito passado ou futuro decorrente do contrato de locação firmado entres as partes, especificamente a título de 'reajuste automático' no percentual de 5% (cinco por cento)"* (fls. 4-20 e-STJ).

O magistrado de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para declarar a inexistência de dívida no valor de R\$ 361.987,60 (trezentos e sessenta e um mil novecentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos) e a inexigibilidade do reajuste anual dos aluguéis (fls. 522-555 e-STJ).

Interposta apelação por Alvear Participações S.A. (fls. 567-585 e-STJ), o Tribunal local, por maioria, deu parcial provimento ao recurso, conforme a fundamentação a seguir transcrita:

"(...)

O contrato de locação em questão foi firmado pelas partes em 16 de março de 2010.

Estabeleceram que o valor do aluguel corresponderia a 2% do faturamento bruto mensal da autora/locatária ou o valor mínimo reajustável de R\$53.337,90 (quadro resumo, itens 5.1 e 5.2), o qual deveria ser corrigido anualmente, pela aplicação dos índices de correção monetária previstos na cláusula 3ª, parágrafo primeiro, do instrumento.

Convencionaram, ainda, que as 'Normas Gerais regedoras das locações do Catuaí Shopping Center - Maringá' constituiria documento integrante e complementar do contrato, segundo estabeleceu o item 8 do quadro resumo do instrumento.

Nesse contexto, portanto, poderia parecer justificada, em princípio, a cobrança dos pretendidos R\$361.987,60, que a ré/locadora está exigindo da locatária, retroativamente, pelo não pagamento dos reajustes anuais de 5% sobre o valor do contrato, na medida em que a cláusula 'VIII - do Aluguel', item 8.3, da 'Re-ratificação das normas gerais regedoras das locações do Catuaí Shopping Center-Maringá' (mov. 1.7), integrante do contrato, isso previu.

Sucedede que é incontroverso nos autos que durante cinco anos a autora/locatária procedeu ao pagamento dos alugueres sem a incidência dos reajustes anuais previstos nas normas gerais regedoras das locações no aludido shopping e, ao que consta dos autos, a ré/recorrente os recebeu sem qualquer ressalva.

Superior Tribunal de Justiça

Somente em 2015, passados cinco anos do início do contrato, é que a recorrente, constatando (...) divergência na atualização anual do valor de aluguel mínimo mensal contratado, notificou a autora/apelada, informando o novo valor locatício e pedindo o pagamento do valor retroativo de R\$361.987,60 (mov. 1.6).

*Ora, a conduta omissiva da locadora/recorrente, ao receber, sem impugnação, o valor locatício sem os reajustes anuais previstos contratualmente durante 5 anos, enseja a aplicação do instituto da *supressio*, segundo o qual o prolongado não exercício de um direito pelo credor, a ponto de criar no devedor a crença de que não será exercitado, gerando a supressão desse direito e inviabilizando a sua exigência retroativa, por contrariar o princípio da boa-fé, o qual deve permear todos os negócios jurídicos, nos termos do disposto nos arts. 113 e 422 do Código Civil.(...)*

*Por isso, por força da aplicação do instituto da *supressio*, rejeitada deve ser a pretensão de cobrança do valor retroativo dos reajustes anuais que não foram exigidos oportunamente (R\$361.987,60).*

No entanto, o recurso merece acolhimento no que se refere à existência da dívida relativa ao reajuste do valor locatício a partir o recebimento da notificação enviada à autora/apelada, impondo-se, como consequência, o julgamento de procedência apenas parcial do pedido da ação.

Conforme já enfatizado, os reajustes anuais do valor locatício foram previstos nas normais gerais regedoras das locações do shopping em referência e essas, por convenção das partes, integraram o contrato, de sorte que, a partir de quando tais valores passaram a ser exigidos expressamente (com a notificação enviada à autora/apelada), eles são devidos”(fls. 646-648 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos por Havan Lojas de Departamento Ltda. (fls. 664-671 e-STJ) foram rejeitados (fls. 677-683 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise dos apelos especiais.

2. Da possibilidade de reajuste do aluguel e da aplicação do instituto da *supressio*

Os dois recorrentes debatem a aplicação, ou não, do instituto da *supressio* no tocante aos reajustes anuais previstos em contrato de locação, que não foram cobrados pelo locador durante o período de 5 (cinco) anos.

A *supressio* decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando 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.

Por meio desse instituto, a eficácia do direito estabelecido, em razão da inércia do titular por longo período de tempo, resta comprometido porque seu exercício tardio causa desequilíbrio desleal à relação contratual.

Superior Tribunal de Justiça

Sobre as origens da *supressio*, cabe transcrever a lição do renomado doutrinador português Antônio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro:

"(...)

A suppressio tem origem jurisprudencial. As suas manifestações mais antigas deram-se no domínio da venda de ofício comercial, a favor do comprador, ficando consignadas em decisões do então Reishsoberhandelsretricht. A questão esquematiza-se desta forma: os §§ 346 ss, HGB, na versão em vigor na altura, permitiam ao vendedor na compra e venda comercial, havendo mora do comprador no levantamento da coisa, a sua venda de ofício, atribuindo-lhe, ainda, uma pretensão pela diferença do preço. A lei não fixava, porém, um prazo para o exercício destas faculdades. Podia, pois, acontecer que o vendedor, dando a impressão de se ter desinteressado do contrato viesse, mais tarde, inesperadamente, a actuar as suas pretensões, de modo ruinoso para o comprador. Entendeu-se, bem, haver aí, em certas circunstâncias, uma demora desleal no exercício do direito, contrária à boa fé.

(...)

Foram, no entanto, as perturbações económicas causadas pela primeira grande guerra e, sobretudo, pela inflação, que levaram à consagração dogmática definitiva da suppressio. No primeiro caso, registraram-se alterações imprevisíveis nos preços de certas mercadorias, ou dificuldades acrescidas na realização de determinados fornecimentos. Em consequência dessas alterações, o exercício retardado de alguns direitos levada a situações de desequilíbrio inadmissível entre as partes. O segundo, através do chamado direito da valorização monetária, marcaria, pelas aplicações permitidas à suppressio, a sua consagração definitiva." (Da boa-fé no direito civil. 4ª ed. Coimbra: Editora Almedina, 2011, págs. 798-801)

José Gustavo Souza Miranda leciona que a *"suppressio retira, suprime, a possibilidade de exercício de tal direito por parte de seu titular, porque estaria sendo ferido o princípio da boa-fé e a confiança."* (A Proteção da Confiança nas Relações Obrigacionais. Revista de Informação Legislativa, v. 39, nº 153, pág. 145)

A configuração da *supressio* exige 3 (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.

Corroboram essa afirmação os estudos de Guilherme Magalhães Martins:

"(...)

O instituto em questão reside, segundo Franz Wieacker, em uma conduta prévia de inatividade, necessariamente associada a uma determinada duração no tempo.

Não basta, porém, o simples decurso do tempo, devendo subsistir circunstâncias peculiares à luz das quais o exercício retardado se mostre contrário à lealdade e correção decorrentes da boa-fé objetiva. Isso pode ocorrer, por exemplo, se determinado direito de crédito somente vem a ser exercido

Superior Tribunal de Justiça

próximo ao vencimento da respectiva obrigação ou mesmo após a satisfação do credor, desde que verificados os demais requisitos de tal figura.

Díez-Picazo elenca três requisitos: a omissão no exercício do direito, o decurso de um período de tempo e a objetiva deslealdade e intolerabilidade do posterior exercício atrasado." (A Função de Controle da Boa-fé e o Retardamento Desleal no Exercício de Direitos Patrimoniais - SUPPRESSIO. Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro. nº 53 jul./set. 2014, pág. 119 - grifou-se)

A doutrina reconhece que o art. 330 do Código Civil de 2002 cuida da hipótese de *supressio* ao estabelecer que *"o pagamento reiteradamente feito em outro local faz presumir renúncia do credor relativamente ao previsto no contrato"*. (LOBO, Paulo. Direito civil - contratos - 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014, pág. 74)

Eis o magistério de Marco Aurélio Bezerra de Melo quanto ao tema:

"(...)

Advém do texto que se o credor possibilitou a que reiteradamente o devedor realizasse o pagamento em local diverso daquele originalmente contratado, gerou no espírito deste a confiança de que o contrato estava sendo bem cumprido e agora não pode aquele surpreendentemente mudar a 'regra do jogo' e postular a resolução do contrato ou a fixação do lugar do pagamento na forma estipulada no contrato, posto que, com o decurso do tempo, esse elemento do pagamento foi substituído por outro que a relação comercial fática acabou por definir." (Direito civil - contratos - 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, pág. 88)

Na hipótese dos autos, é incontroverso que o locatário, por 5 (cinco) anos consecutivos, pagou os aluguéis sem a incidência dos reajustes anuais previstos na Cláusula Terceira do Contrato de Locação assim redigida:

"(...)

Cláusula Terceira - ALUGUEL: O aluguel mensal, tal como estabelecido nas Normas Gerais, será o maior dentre os seguintes:

a) Aluguel Percentual: conforme ajustado no item 5.1 do Quadro Resumo;

b) Aluguel Mínimo Reajustável: devidamente ajustado no item 5.2 do Quadro Resumo.

Parágrafo Primeiro: O valor do aluguel mínimo será atualizado a cada período de 12 (doze) meses, ou no menor período que vier a ser admitido em lei, pela aplicação acumulada dos índices positivos mensais do IGP-DI/FGV, tomando-se como data base o mês de novembro de 2010" (fl. 37 e-STJ - grifou-se).

Extrai-se do aresto recorrido que o locador não gerou a expectativa no locatário de que não mais haveria a atualização do valor do aluguel durante todo o período da locação comercial (vinte anos), mas que apenas não seria exigida eventual diferença no valor já pago nos 5 (cinco) anos anteriores à notificação extrajudicial.

Superior Tribunal de Justiça

Nesse contexto, impedir o locador de reajustar os aluguéis pode provocar manifesto desequilíbrio no vínculo contratual, dado o congelamento do valor pelo tempo restante da relação locatícia. Em vista disso, a aplicação da boa-fé objetiva não pode cancelar desajustes no contrato a ponto de obstar o aumento do valor do aluguel pelo tempo de 20 (vinte) anos.

Além disso, não é razoável supor que o locatário tivesse criado a expectativa de que o locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis. Assim, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação.

De fato, a *supressio* procura sancionar a inércia do titular do direito não reivindicado e visa, em último grau, proteger a legítima confiança despertada em terceiros. Todavia, no caso, não se pode concluir que o locatário tinha plena convicção de que o valor do aluguel não seria mais reajustado, ainda mais quando faltavam aproximadamente 15 (quinze) anos para o término do contrato após a notificação.

Ademais, segundo precedente da Terceira Turma desta Corte, a incidência da *supressio* tem como pressuposto "*conduta manifestamente desleal*" (AgInt no REsp 1.471.621/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 9/11/2017, DJe 23/11/2017). Porém, não ficou evidenciado indícios de conduta abusiva por parte do locador que tenha ofendido a confiança do locatário.

Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano na análise da prova, entendeu que a atitude da locadora - Alvear Participações S.A. - não pode ser interpretada como desinteresse do direito de exigir a atualização dos aluguéis ao longo de todo o contrato, mas somente da quantia anterior à notificação.

Nesse cenário, suprimir o direito do locador de pleitear os valores pretéritos, inclusive em decorrência do efeito liberatório da própria quitação, e permitir a atualização dos aluguéis após a notificação extrajudicial é a medida que mais se coaduna com a boa-fé objetiva.

Com efeito, o princípio da boa-fé objetiva "*torna inviável a pretensão da recorrente, de exigir retroativamente valores a título da diferença, que sempre foram dispensados, frustrando uma expectativa legítima, construída e mantida ao longo de toda a relação contratual pela recorrida*" (REsp 1.323.404/GO, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2013, DJe 5/9/2013).

Superior Tribunal de Justiça

Em caso análogo, o Superior Tribunal de Justiça aplicou a *suppressio* a fim de julgar indevida a cobrança retroativa de valores ao fim da relação contratual, diante da inércia do seu titular do direito por longo período de tempo e da contrariedade ao princípio da boa-fé objetiva por seu exercício retardado.

A propósito:

"Direito civil. Contrato de locação de veículos por prazo determinado. Notificação, pela locatária, de que não terá interesse na renovação do contrato, meses antes do término do prazo contratual. Devolução apenas parcial dos veículos após o final do prazo, sem oposição expressa da locadora. Continuidade da emissão de faturas, pela credora, no preço contratualmente estabelecido. Pretensão da locadora de receber as diferenças entre a tarifa contratada e a tarifa de balcão para a locação dos automóveis que permaneceram na posse da locatária. Impossibilidade. Aplicação do princípio da boa-fé objetiva. Honorários advocatícios. Julgamento de improcedência do pedido. Aplicação da regra do art. 20, §4º, do CPC. Inaplicabilidade do §3º desse mesmo dispositivo legal. Precedentes. (...)

- O princípio da boa-fé objetiva exerce três funções: (i) a de regra de interpretação; (ii) a de fonte de direitos e de deveres jurídicos; e (iii) a de limite ao exercício de direitos subjetivos. Pertencem a este terceiro grupo a teoria do adimplemento substancial das obrigações e a teoria dos atos próprios ('tu quoque'; vedação ao comportamento contraditório; 'surrectio'; 'suppressio').

- O instituto da 'suppressio' indica a possibilidade de se considerar suprimida uma obrigação contratual, na hipótese em que o não-exercício do direito correspondente, pelo credor, gere no devedor a justa expectativa de que esse não-exercício se prorrogará no tempo. (...)

Recurso especial parcialmente provido."

(REsp 953.389/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2010, DJe de 15/3/2010)

No mesmo sentido, a Quarta Turma concluiu que após 6 (seis) anos sem reclamar o cumprimento da obrigação de compra mínima de combustíveis não pode a promitente vendedora vindicar a aplicação de valores retroativos a título de cláusula penal compensatória prevista no instrumento contratual.

Confira a ementa do referido julgado:

"RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS. OBRIGAÇÃO DO POSTO DE GASOLINA DE ADQUIRIR QUANTIDADES MÍNIMAS MENSAS DOS PRODUTOS. REITERADO DESCUMPRIMENTO TOLERADO PELA PROMITENTE VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL DESCABIDA.

1. Como de sabença, a suppressio inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à suppressio, 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

Superior Tribunal de Justiça

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 1.338.432/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 29/11/2017)

Dessa forma, correto o entendimento do acórdão impugnado ao permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário e afastar a cobrança de valores pretéritos.

3. Da multa aplicada nos embargos declaratórios opostos pela HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA.

Finalmente, por todo o histórico processual narrado, afigura-se evidente também não merecer acolhida a pretensão HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA. de afastamento da multa imposta com esteio no § 2º do art. 1.026 do CPC/2015.

O que se pode extrair dos autos é que a recorrente não buscava, na origem, a correção de nenhum dos vícios ensejadores dos aclaratórios, mas, sim, a alteração do julgado embargado por via completamente inadequada.

Logo, não poderia mesmo escapar da imposição da multa pela oposição de declaratórios de caráter manifestamente protelatório:

"Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso. (...)

"§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa"(grifou-se).

Assim, tendo a Corte de origem vislumbrado o caráter protelatório dos embargos opostos, não há falar em ofensa ou negativa de vigência ao mencionado art. § art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, mas em seu fiel cumprimento, pelo que descabido o apelo nobre.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimentos aos recursos especiais interpostos por HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA. e ALVEAR PARTICIPAÇÕES S.A.

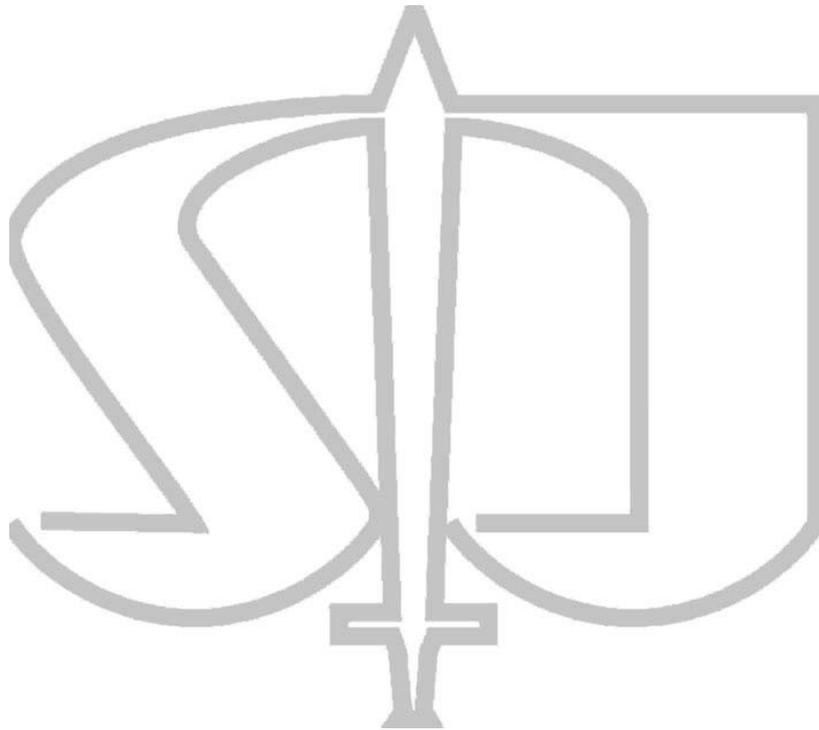
Na origem, os honorários foram fixados em 10% (dez por cento) do proveito econômico, cabendo ao autor - Havan Lojas de Departamentos Ltda. - o pagamento de 30%

Superior Tribunal de Justiça

(trinta por cento) e ao réu - Alvear Participações S.A. - 70% (setenta por cento), devidos ao advogado da parte contrária.

Em atenção ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários para 12% (doze por cento) do proveito econômico, mantendo-se a repartição do ônus da sucumbência conforme fixado na origem.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0071035-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.803.278 / PR**

Números Origem: 0026362-45.2015.8.16.0017 00263624520158160017 263624520158160017

PAUTA: 22/10/2019

JULGADO: 22/10/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM E OUTRO(S) - PR041918
VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684
GUILHERME RODRIGUES - PR088285
MONIQUE CRISTHIE DE MOURA - PR091938
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL, pela parte RECORRENTE: HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial de ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A e, por maioria, negou provimento ao recurso especial de HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA, que manteve a multa, com majoração dos honorários advocatícios, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, apenas quanto à multa. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso

Superior Tribunal de Justiça

Sanseverino.

