

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.088.764 - SP (2023/0269493-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DIREITO DE RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES INVESTIDOS. SUPRESSIO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. AUSÊNCIA DE INÉRCIA QUALIFICADA E DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA. TENTATIVAS DE RENEGOCIAÇÃO INFRUTÍFERAS. MANUTENÇÃO DOS TERMOS DO CONTRATO.

1. Ação de cobrança, ajuizada em 14/11/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 2/3/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) houve cerceamento de defesa e (II) é aplicável o instituto da *supressio*, a impedir a retenção de 20% do montante investido, em razão da rescisão unilateral de contrato de investimento.

3. Não há cerceamento de defesa nas hipóteses em que, como verificado na espécie, o julgador resolve a questão controvertida, de forma fundamentada, sem a produção da(s) prova(s) requerida(s) pela parte, em virtude de considerar suficientes os elementos que integram os autos. Ademais, reexaminar a conclusão acerca da prescindibilidade da produção da prova requerida exigiria revolvimento do conteúdo fático-probatório da demanda, o que é vedado em recurso especial em razão da Súmula7/STJ.

4. Nos contratos paritários, regrados pela mínima intervenção estatal, as partes devem obedecer à finalidade social do instrumento e conduzir suas atividades de maneira proba e leal. Todavia, as manifestações legais e jurisprudenciais da boa-fé objetiva – geralmente acompanhadas de cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados –, bem como as repercussões jurídicas que delas decorrem, devem ser observadas com cautela e em atenção aos seus próprios requisitos, a fim de não banalizar os institutos.

5. Lições doutrinárias compreendem a *supressio* como modalidade de abuso de direito fundada na boa-fé objetiva, sendo indispensáveis os seguintes pressupostos para a sua configuração: (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável; (II) abstenção ostensiva ou qualificada do exercício;

# *Superior Tribunal de Justiça*

(III) confiança investida, cujas balizas podem ser verificadas por meio de longo decurso do tempo e da ocorrência de atos inspiradores; e (IV) exercício contrário à confiança investida.

6. Configurada a *supressio*, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa. Precedentes.

7. Não configura *supressio* a hipótese em que, havendo previsão contratual de retenção de 20% dos valores investidos por resilição unilateral, inicia-se a devolução parcial seguida de tratativas infrutíferas de renegociação do montante. Ausente a omissão qualificada pelo contratante, bem como não configurada a legítima expectativa ou confiança investida.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para, reformando o acórdão recorrido, julgar parcialmente procedente a pretensão autoral para condenar o recorrente a devolver apenas 80% (oitenta por cento) do valor investido pelo recorrido, devidamente corrigido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2023(Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0269493-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.088.764 / SP**

Números Origem: 11177515520188260100 111775155201882601002 1117751552018826010050000  
1117751552018826010050001 20200000603077 20200001008934 20210000284688  
20230000061888

PAUTA: 26/09/2023

JULGADO: 26/09/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

**CERTIDÃO**

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

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Presidente para a Sessão do dia 03/10/2023, às 10 horas".

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.088.764 - SP (2023/0269493-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):  
Cuida-se de recurso especial interposto por JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

Recurso especial interposto em: 2/3/2023.

Concluso ao gabinete em: 4/8/2023.

Ação: de cobrança, ajuizada em 14/11/2018 por LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA em face de JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão autoral para condenar JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA a devolver ao recorrido o valor de R\$ 3.824.241,64, a ser acrescido de correção monetária a contar de 1º/11/2018 e de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (e-STJ fls. 269-271).

Acórdão: o TJSP negou provimento à apelação interposta por JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. CONTRATO DE INVESTIMENTO. Ação de cobrança do valor investido. Procedência. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Art. 370 do CPC. Ausência de justificação da pertinência e relevância da prova oral. Contrato de investimento resolvido, diante da devolução parcial dos valores. Ausência de exercício de direito de retenção. *Supressio*. Precedentes. Pretensão de condicionar a devolução do restante do investimento à venda de imóveis.

# Superior Tribunal de Justiça

*Venire contra factum proprium.* Ausência de aceitação da proposta de distrato formulada meses após às primeiras restituições. Atualização monetária. Cabimento, a fim de preservar o poder aquisitivo da moeda. RECURSO DESPROVIDO. (e-STJ fls. 345-357).

Recurso especial: aponta violação aos arts. 121, 122, 124, 125, 134, 135, 421, 422, 472, 473 e 474 do CC e art. 370 do CPC.

Preliminarmente, sustenta que houve cerceamento de defesa, sob o fundamento de que a recorrente poderia comprovar, mediante testemunhas, que nunca houve a aceitação das condições do recorrido. Refere que “à medida que o recorrido não reconhece a integralidade do Distrato e, por seu turno, a recorrente não reconhece que teria concordado com o valor integral, a questão passa a ser matéria controvertida de fato, devendo ser produzida a competente prova para se confirmar qual foi a efetiva deliberação das partes” (e-STJ fls. 372).

No mérito, aduz que houve apenas a devolução parcial dos valores, nunca a aceitação quanto ao ressarcimento integral, que não pode ser infirmada a partir do início do pagamento. Menciona que o Tribunal de Justiça presumiu que houve concordância com a devolução do valor integral. Refere que o distrato possuía uma condição e, uma vez não aceito, o documento não existiu no mundo jurídico e, portanto, não poderia produzir efeitos.

Refere que não está precluso o direito de exigir a contraprestação de 20%, pois não decorreu prazo compatível. Do mesmo modo, assevera que não ocorreu a *supressio* pois (I) não se estipulou termo inicial ou final para o exercício da cláusula prevista no contrato, recordando-se que ainda remanesce 70% do valor do investimento com a recorrente, quantia além da suficiente para suportar o desconto da multa contratual; e (II) ainda que assim não fosse, o distrato previa condição alternativa e equivalente ao direito de cobrar a multa, a qual não foi aceita pelo recorrido. Invoca o princípio do *pacta sunt servanda*.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Requer a nulidade do acórdão e da sentença, determinando-se o retorno dos autos a origem para a produção das provas requeridas. Ultrapassada a validade do *decisum*, pleiteia a reforma do acórdão a fim de julgar improcedente a demanda ou, subsidiariamente, reconhecer a penalidade de 20% imposta ao desistente (recorrido).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJSP admitiu o recurso especial (e-STJ fl. 413).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.088.764 - SP (2023/0269493-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DIREITO DE RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES INVESTIDOS. SUPRESSIO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. AUSÊNCIA DE INÉRCIA QUALIFICADA E DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA. TENTATIVAS DE RENEGOCIAÇÃO INFRUTÍFERAS. MANUTENÇÃO DOS TERMOS DO CONTRATO.

1. Ação de cobrança, ajuizada em 14/11/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 2/3/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) houve cerceamento de defesa e (II) é aplicável o instituto da *supressio*, a impedir a retenção de 20% do montante investido, em razão da rescisão unilateral de contrato de investimento.

3. Não há cerceamento de defesa nas hipóteses em que, como verificado na espécie, o julgador resolve a questão controvertida, de forma fundamentada, sem a produção da(s) prova(s) requerida(s) pela parte, em virtude de considerar suficientes os elementos que integram os autos. Ademais, reexaminar a conclusão acerca da prescindibilidade da produção da prova requerida exigiria revolvimento do conteúdo fático-probatório da demanda, o que é vedado em recurso especial em razão da Súmula 7/STJ.

4. Nos contratos paritários, regrados pela mínima intervenção estatal, as partes devem obedecer à finalidade social do instrumento e conduzir suas atividades de maneira proba e leal. Todavia, as manifestações legais e jurisprudenciais da boa-fé objetiva – geralmente acompanhadas de cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados –, bem como as repercussões jurídicas que delas decorrem, devem ser observadas com cautela e em atenção aos seus próprios requisitos, a fim de não banalizar os institutos.

5. Lições doutrinárias compreendem a *supressio* como modalidade de abuso de direito fundada na boa-fé objetiva, sendo indispensáveis os seguintes pressupostos para a sua configuração: (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável; (II) abstenção ostensiva ou qualificada do exercício; (III) confiança investida, cujas balizas podem ser verificadas por meio de

longo decurso do tempo e da ocorrência de atos inspiradores; e (IV) exercício contrário à confiança investida.

6. Configurada a *supressio*, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa. Precedentes.

7. Não configura *supressio* a hipótese em que, havendo previsão contratual de retenção de 20% dos valores investidos por resilição unilateral, inicia-se a devolução parcial seguida de tratativas infrutíferas de renegociação do montante. Ausente a omissão qualificada pelo contratante, bem como não configurada a legítima expectativa ou confiança investida.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para, reformando o acórdão recorrido, julgar parcialmente procedente a pretensão autoral para condenar o recorrente a devolver apenas 80% (oitenta por cento) do valor investido pelo recorrido, devidamente corrigido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.088.764 - SP (2023/0269493-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir se (I) houve cerceamento de defesa e (II) é aplicável o instituto da *supressio*, a impedir a retenção de 20% do montante investido, em razão da rescisão unilateral de contrato de investimento.

### 1. DA AUSÊNCIA DE CERCAMENTO DE DEFESA

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não há cerceamento de defesa nas hipóteses em que, como verificado na espécie, o julgador resolve a questão controvertida, de forma fundamentada, sem a produção da(s) prova(s) requerida(s) pela parte, em virtude de considerar suficientes os elementos que integram os autos. A título ilustrativo, menciona-se os seguintes julgados: AgInt no AREsp 2.219.123/SC, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023, e AgInt no AREsp 2.244.039/DF, Quarta Turma, DJe 26/4/2023.

2. No particular, restou incontroverso dos autos que a proposta de distrato não foi aceita pelo recorrido. Inclusive, a sentença e o Tribunal de origem alcançaram essa conclusão após a apreciação cuidadosa dos documentos e e-mails juntados pelo recorrente, sendo que este não demonstrou a utilidade da arguição de eventual testemunha. Tal requerimento, portanto, foi afastado de maneira fundamentada pelas instâncias ordinárias.

3. Ademais, reexaminar a conclusão acerca da prescindibilidade da produção da prova requerida exigiria revolvimento do conteúdo fático-probatório da demanda, o que é vedado em recurso especial conforme entendimento sedimentado no enunciado da Súmula 7/STJ. Confira-se: AgInt no REsp 2.049.900/SP, Terceira Turma, DJe 19/4/2023, e AgInt nos EDcl no REsp 1.662.160/DF, Quarta Turma, DJe 11/4/2023.

4. Não há falar, portanto, em violação do art. 307 do CPC/15.

## 2. DA BOA-FÉ OBJETIVA E DO INSTITUTO DA *SUPRESSIO*

5. A boa-fé objetiva exige comportamentos condizentes com um padrão ético de confiança e lealdade entre todos os participantes de determinada relação jurídica. Conforme ensina Judith Martins-Costa, trata-se de “regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do ‘alter’, visto como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado” (MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 412)

6. Desse modo, a boa-fé objetiva induz deveres assessórios de conduta, impondo às partes comportamentos obrigatórios implicitamente contidos em todos os contratos, a serem observados para que se concretizem as justas expectativas oriundas da própria celebração e execução da avença, mantendo-se o equilíbrio da relação.

7. Dessarte, o princípio da boa-fé objetiva exerce três funções: (I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos. A esta última função, como meio de rever a amplitude e o alcance dos deveres contratuais, derivam diversos corolários da

boa-fé, entre os quais se destacam a *supressio*.

8. A *supressio* implica na redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível – a ser apurada casuisticamente – de ter havido a renúncia àquela prerrogativa.

9. Cristiano Chaves de Farias e outros definem a *supressio* como “um retardamento desleal no exercício do direito, que, caso exercitado, geraria uma situação de desequilíbrio inadmissível entre as partes, pois a abstenção na realização do negócio cria na contraparte a representação de que esse direito não mais será atuado” (*Curso de Direito Civil: responsabilidade civil*. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 193).

10. Na mesma linha, Fernando Augusto Cunha de Sá define que a *supressio* “consiste numa inatividade, isto é, numa omissão do exercício de um certo direito por um tempo tal que torna agora inadmissível, por contrária à boa-fé, a pretensão de o vir fazer valer ou de o vir fazer valer por aquele modo” (*Abuso de direito*. Coimbra: Almedina, 1997. p. 66.).

11. Recorde-se, ainda, o conceito de Antônio Menezes Cordeiro, segundo o qual a *supressio* consiste na “situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé” (*Da boa-fé no direito civil*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2018. p. 797)

12. Convém ressaltar, nessa toada, que o abuso do direito – aqui caracterizado pela *supressio* – é qualificado pelo legislador como espécie de ato ilícito (art. 187 do CC/02), no qual, em verdade, não há desrespeito à regra de comportamento extraída da lei, mas à sua valoração: o agente atua conforme a

legalidade estrita, mas ofende o elemento teleológico que a sustenta, descurando do dever ético que confere a adequação de sua conduta ao ordenamento jurídico.

13. Julio Gonzaga Andrade Neves, ao analisar pormenorizadamente o instituto, defende que a *supressio* é modalidade de abuso de direito fundada na boa-fé e que pressupõe uma confiança ocorrida, efetivamente, pelo beneficiado. Dessas premissas, o autor extrai a seguinte conclusão:

“Da primeira premissa – *supressio* como abuso – já se extraiu a ressalva de que seu reconhecimento é reservado a casos excepcionalíssimos em que a ofensa à boa-fé seja manifesta. Na dúvida, não há *supressio*. Ou bem a *supressio* grita aos ouvidos do jurista, ou bem não é, porque não se cogita de um abuso sussurrante no ordenamento jurídico brasileiro. É como se disse acima: a utilidade da figura é tanto maior quanto mais restrito for seu uso, sob a máxima de que a diferença entre o remédio e o veneno está na dose. (p. 58)

14. Assim, como regra, nos contratos paritários, as partes detêm liberdade para pactuar suas condições e cláusulas, as quais, pelo princípio da *pacta sunt servanda*, devem ser respeitadas. Ainda que mínima a intervenção estatal, as partes devem obedecer à finalidade social do instrumento e conduzir suas atividades de maneira proba e legal.

15. Todavia, as manifestações legais e jurisprudenciais da boa-fé objetiva – geralmente acompanhadas de cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados –, bem como as repercussões jurídicas que delas decorrem, devem ser observadas com cautela e em atenção aos seus próprios requisitos, a fim de não banalizar os institutos.

16. No ponto, Julio Neves define quatro pressupostos para a aplicação da *supressio*, quais sejam: (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável; (II) abstenção *ostensiva* ou *qualificada* do exercício; (III) confiança investida, cujas balizas podem ser verificadas por meio de longo decurso do tempo e da ocorrência

de atos inspiradores; e (IV) exercício contrário à confiança investida.

17. De maneira similar, esta Corte apreciou o tema em diversas oportunidades, tendo estabelecido como requisitos da *supressio*: (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.

18. Menciona-se, por exemplo, o REsp 1.338.432/SP, DJe 29/11/2017, por meio do qual a Quarta Turma decidiu que “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”.

19. Do mesmo modo, confira-se as ementas de julgado desta Terceira Turma, abaixo transcritas:

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

# Superior Tribunal de Justiça

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.

(REsp n. 1.803.278/PR, Terceira Turma, DJe 5/11/2019)

DIREITOS AUTORAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. 1. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. 2. TUTELA DA BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO. APLICABILIDADE NO ÂMBITO DOS DIREITOS AUTORAIS. POSSIBILIDADE. COMPATIBILIZAÇÃO COM PRINCÍPIOS E DIREITOS ESPECIAIS. 3. FORMAÇÃO DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA EM RAZÃO DA CONDUTA RECÍPROCA E REITERADA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não viola os arts. 458 e 535 do CPC/1973 o acórdão que declina, de forma expressa e coerente, os fundamentos suficientes adotados como razão de decidir, ainda que não se manifeste sobre cada uma das teses suscitadas pelas partes.

2. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

3. A *suppressio*, regra que se desdobra do princípio da boa-fé objetiva, reconhece a perda da eficácia de um direito, longamente não é exercido ou observado, do qual se extrai uma legítima expectativa para a contraparte.

4. O caráter subsidiário e complementar da *suppressio* viabiliza sua aplicação sempre que o prazo legal de prescrição e decadência for inexistente ou insuficiente para assegurar a proteção ao princípio da boa-fé objetiva.

5. O exercício de posições jurídicas, mesmo no âmbito dos direitos autorais, encontra-se limitado pela boa-fé objetiva, impondo-se a todas as partes o dever de conduta ética, leal e conformada às normas jurídicas impositivas.

6. No caso concreto, foi reconhecida a existência de contrato válido entre as partes acerca da utilização gratuita de vinhetas protegidas pelos direitos de autor, uma vez que, à época dos fatos, não havia exigência legal quanto à forma escrita. O acordo foi observado pelas partes, de modo pacífico e tranquilo, ao longo de mais de 4 (quatro) décadas, com convivência amistosa entre elas. A modificação de comportamento abrupta por uma das partes não condiz com a boa-fé objetiva, fazendo incidir a *suppressio*, a despeito da vitaliciedade dos direitos autorais.

7. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.643.203/RJ, Terceira Turma, DJe 1/12/2020.)

20. Também, recentemente, decidiu-se ser inviável, por liberalidade do ex-empregador, a exclusão de ex-empregado e sua esposa de plano de saúde após permaneceram vinculados ao plano por prazo que supera o previsto no art.

30, § 1º, da Lei 9.656/1998, sob o fundamento de que se despertou nestes “a confiança de que não perderiam o benefício, de tal modo que sua exclusão agora, quando já passados 10 anos, e quando já contam com idade avançada, torna-se inviável, segundo o princípio da boa-fé objetiva (REsp 1.879.503/RJ, Terceira Turma, julgado em 15/9/2020, DJe de 18/9/2020).

21. Todas as hipóteses analisadas pela jurisprudência e mencionada nas linhas acima têm em comum a coexistência dos requisitos necessários para a configuração da *supressio*. Incumbe examinar, por sua vez, se a hipótese dos autos apresenta características similares.

### 3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

22. Consta dos autos que JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA (recorrente) celebrou Contrato de Investimento com LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA (recorrido), em 10/7/2013, que prevê o aporte de recursos (R\$ 4.712.526,00) pelo segundo ao primeiro para viabilizar a exploração de áreas de aeroporto. Como consequência do investimento, o recorrido passaria a ter direito sob o percentual de 1,5% de participação nas receitas que adviriam da exploração comercial do empreendimento.

23. No referido contrato, o acórdão recorrido menciona que está prevista a Cláusula VIII, 8.2, que assim estabelece:

8.2 Após devidamente cientificada do desejo de rescisão deste Acordo pelo INVESTIDOR, poderá a JORGE'S, ao seu exclusivo critério: (i) devolver ao INVESTIDOR a quantia por ele desembolsada mediante a cessão de cotas do veículo de exploração do Empreendimento que equivalham referida quantia; ou (ii) devolver ao INVESTIDOR a quantia por ele desembolsada em dinheiro, com retenção de 20% (vinte por cento) sobre tal valor, a fim de cobrir os gastos incorridos pela JORGE'S neste Acordo, incluindo, sem limitar, admissão de pessoal, insumos e publicidade, o que ocorrerá no mesmo número de parcelas já pagas pelo INVESTIDOR (e-STJ fl. 103). (grifou-se)

# Superior Tribunal de Justiça

24. Por meados de outubro de 2015, LEONARDO (recorrido), manifestou interesse no desfazimento do negócio jurídico (resilição unilateral).

25. Na sequência, nas datas de 29/10/2015 e 4/12/2015, JORGE'S (recorrente) devolveu as quantias de R\$ 358.400,00 e R\$ 1.000.000,00, respectivamente.

26. Consta dos autos, ainda, que, em 26/6/2016, JORGE'S encaminhou proposta de distrato (resilição bilateral), na qual previa a devolução integral do valor, condicionando a restituição do montante remanescente à venda de determinado imóvel. Todavia, essa proposta não foi aceita por LEONARDO (recorrido).

27. Por sua vez, em 14/11/2018, LEONARDO (recorrido) ingressou com a presente ação de cobrança em face de JORGE'S (recorrente), por meio da qual requereu a devolução do montante integral investido.

28. A ação foi julgada procedente pelo Juízo de primeiro grau, condenando o recorrente ao pagamento do valor restante em relação ao montante integral do acordo, sendo que a decisão foi mantida pelo Tribunal de origem, o qual fundamentou a ocorrência de *supressio* em razão da inércia do recorrente em exercer a prerrogativa prevista no acordo de investimento, *in verbis*:

“Cediço que, nos termos dos arts. 472 e 473 do CC, com o distrato ou a resilição unilateral opera-se a extinção do contrato e, no caso em tela, o acordo de investimento alberga a figura da resilição, que de fato foi exercida pelo autor, não persistindo qualquer dúvida sobre a extinção do acordo de investimento diante da postura da ré de proceder à devolução parcial dos valores, ocorrida no final do ano de 2015, ou seja, meses antes da proposta de distrato. Vale dizer, desde a primeira restituição efetivada pela ré, não restam dúvidas sobre a extinção do acordo de investimentos, de modo que a relação jurídica passou a ser regida pelos termos acordados verbalmente pelas partes. Veja-se que não é de todo inverossímil que a ré tenha aceitado devolver o valor investido pelo autor sem qualquer contrapartida.

O acordo de investimento expressamente prevê que a retenção era uma faculdade da requerida, que deveria ter sido exercida oportunamente,

ou seja, quando das primeiras tratativas que ensejaram a extinção do vínculo contratual. Mas não foi isso que ocorreu, já que tão logo o autor comunicou sua intenção de desistência, a ré passou a efetivar a devolução dos valores, e, somente após vários meses, encaminhou ao autor minuta de distrato na qual também não exerceu a faculdade de exigir a retenção, tendo apenas proposto o pagamento do saldo do investimento após a alienação de imóveis.

A inércia da ré em exercer prerrogativa prevista no acordo de investimento para reter partes dos valores, que somente foi requerida no âmbito desta ação, vale dizer, vários anos após a extinção do vínculo contratual, alberga a aplicação do fenômeno da *supressio*. [...]

Outrossim, embora não exista prova sobre os termos em que as partes teriam resolvido o negócio verbalmente, isso não socorre a ré, dada sua omissão em ativar, desde logo, a regra contratual que lhe dava direito à retenção, seguida da restituição de parte considerável dos investimentos e, posteriormente, da formulação de proposta de distrato, sem que, novamente, mencionasse a intenção de exercer a retenção ou a prerrogativa de devolução por meio de quotas do investimento. Tais fatos revelam que a requerida concordou inicialmente com a rescisão e com a devolução da integralidade do investimento. Do contrário, a ré teria desde logo exercido a prerrogativa prevista no item 8.2 da Cláusula VIII, do acordo de investimento, que dispõe sobre a faculdade de retenção de 20%, a título de cobertura dos custos do negócio na hipótese de rescisão unilateral da avença ou, ainda, teria desde logo reduzido a termo a aceitação, pelo autor, do recebimento de parte dos valores mediante dação de imóvel ou após a alienação de bens indicados pela ré" (e-STJ fls. 351-354).

29. Contra o acórdão do TJSP, insurge-se JORGE'S (recorrente).

30. De fato, é incontroverso que houve a desistência unilateral do contrato, contra a qual a recorrente não se insurgiu, pois houve início do pagamento/devolução pela recorrente. No entanto, subsiste controvérsia quanto aos termos da devolução do montante, podendo ser (I) integral sem ressalvas; (II) integral condicionada; e (III) com retenção de 20%, nos termos do contratado.

31. A sentença e acórdão recorrido, ao analisar detidamente as provas dos autos, foram categóricas a afirmar que a segunda opção (integral condicionada) não foi aceita pelo recorrido.

32. Dito isso, a questão é verificar se houve a supressão do direito de retenção de 20% do montante investido, em razão da incidência do instituto da

# Superior Tribunal de Justiça

*supressio*. Se verificado, a devolução do montante deve ser feita no *quantum* integral, sem quaisquer ressalvas. Para encontrar tal resposta, há que se investigar se estão presentes, na hipótese dos autos, os pressupostos autorizadores da *supressio* enquanto abuso de direito, violador da boa-fé objetiva:

33. De início, é inequívoco existir (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável por parte da recorrente, uma vez que havia a previsão de devolver ao investidor (recorrido) a quantia por ele desembolsada, em dinheiro, com retenção de 20%, nos termos da Cláusula VIII, 8.2, do Contrato de Investimento. A partir do momento em que preposta a rescisão unilateral, a recorrente poderia exigir o cumprimento da referida cláusula.

34. A controversa questão é verificar se os requisitos da (II) abstenção *ostensiva* ou *qualificada* do exercício e da (III) confiança investida, demonstrada por meio de longo decurso do tempo e da ocorrência de atos inspiradores, estão presentes.

35. De acordo com o contexto fático-probatório narrado pela sentença e acórdão recorrido, não se pode afirmar que houve uma abstenção qualificada do exercício da faculdade de retenção prevista no contrato. Sabe-se que houve, em 2015, inequivocamente, a intenção unilateral de rescindir o contrato, seguida de devolução parcial do montante investido. A partir daí, ao que tudo indica, infere-se que sucederam tratativas entre recorrente e recorrido, que culminaram na elaboração de distrato, em 2016, com condição específica para a devolução integral do valor investido, o qual não foi aceito pelo recorrido.

36. Assim, não se pode assentar que a recorrente deixou de exigir a cláusula de retenção prevista no contrato de investimento, mas que iniciou período de negociação – por meio do qual ambas as partes

cederiam direitos, isto é, a recorrente abriria mão da retenção desde que pudesse pagar após a venda de determinado imóvel e a contraparte demoraria para receber seu dinheiro, mas receberia o montante sem qualquer desconto.

37. Diante da não aceitação do distrato, que previa condições próprias de encerramento das obrigações contratuais, devem ser retomados os termos do contrato originário. Logo, como consequência do exercício do direito de rescindir unilateralmente o contrato pelo recorrido, a recorrente está autorizada, se quiser, a reter 20% do montante investido – o que foi externado na contestação à ação de cobrança.

38. Não há que se falar em *supressio* porque não houve, de fato, nenhuma omissão qualificada na restituição do valor, pois a existência de tratativas em andamentos, ainda que infrutíferas, demonstram, justamente, a participação ativa do contratante.

39. Ademais, também não se pode dizer que houve confiança investida ou expectativa legítima do recorrido em receber o valor integral. Até 14/11/2018, momento em que a parte ingressa com a ação de cobrança, transcorreram apenas dois anos do envio da proposta de distrato não aceita (26/6/2016); e, tão logo citada, a recorrente pugnou pela rescisão nos termos do distrato ou, subsidiariamente, pela rescisão nos exatos termos do contrato. Aparentemente, portanto, as partes divergiram quanto à forma de conclusão do contrato, não havendo a confiança investida de que seria devolvido o montante integral sem qualquer condicionante.

40. Como consequência, ausente a confiança investida, não se pode afirmar que houve exercício contrário àquela.

41. Acrescente-se, ainda, que o acórdão estadual parte do pressuposto de que ao iniciar o pagamento, a recorrente teria aceitado devolver

integralmente a quantia investida. Todavia, se assim fosse, seria nos exatos termos do contrato, com a retenção de 20% do valor. Eventual negociação posterior, conquanto que inexitosa, faz subsistir a previsão contratual, não havendo que se falar em abuso de direito pela violação à boa-fé objetiva. Isto é, não resta verificado o instituto da *supressio* no particular.

#### 4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para, reformando o acórdão recorrido, julgar parcialmente procedente a pretensão autoral para condenar o recorrente a devolver apenas 80% (oitenta por cento) do valor investido pelo recorrido, devidamente corrigido.

Invertida a sucumbência, condeno o recorrido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 12% sobre o valor atualizado da condenação.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0269493-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.088.764 / SP**

Números Origem: 11177515520188260100 111775155201882601002 1117751552018826010050000  
1117751552018826010050001 20200000603077 20200001008934 20210000284688  
20230000061888

PAUTA: 26/09/2023

JULGADO: 03/10/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JORGE S IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADO : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924  
RECORRIDO : LEONARDO HENRIQUE MAGALHAES DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : LEONARD BATISTA - SP260186  
RODRIGO VENTANILHA DEVISATE - SP253017  
GUILHERME FERREIRA FILIPSICK - SP408634  
AMANDA SEDLMAYER JORGE DE OLIVEIRA - DF074331

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

**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, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.