



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2125836 - MG (2024/0058575-9)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADOS : RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454  
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - RJ085211  
KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495  
RECORRIDO : HELOISA BAMBIRRA SILVEIRA  
ADVOGADO : DIOMAR SAVIO DE ALMEIDA - MG075624  
RECORRIDO : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMARAES  
OUTRO NOME : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMAR  
ADVOGADOS : CARLA NEVES CARVALHO - MG095281  
LUIS PAULO BAMBIRRA SILVEIRA - MG129262

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DE PUBLICAÇÃO DE SENTENÇA OU DO TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Recurso especial interposto em 17/10/2023 e concluso ao gabinete em 11/04/2024.
2. O propósito recursal consiste em determinar o termo inicial de incidência de juros de mora sobre as diferenças de aluguéis vencidos e apurados em ação renovatória de locação comercial.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
5. O novo montante obtido com a apuração das diferenças entre o aluguel anterior e o novo aluguel depende da formação de título executivo judicial para ser exigido, razão pela qual somente com o trânsito em julgado da definição desse montante é possível constituir o devedor em mora. Precedentes.
6. Hipótese em que o fato de na sentença de parcial procedência do pedido renovatório constar valor certo e determinado não significa, por si só, que ela

está dotada de liquidez, pois ainda pode ser modificada em grau recursal, o que acabou ocorrendo na espécie sob análise.

7. Recurso especial parcialmente provido para que seja fixado como termo inicial de incidência dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos a data da intimação da locatária para pagamento no âmbito do cumprimento definitivo de sentença proferida na ação renovatória.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 07 de agosto de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2125836 - MG (2024/0058575-9)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADOS : RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454  
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - RJ085211  
KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495  
RECORRIDO : HELOISA BAMBIRRA SILVEIRA  
ADVOGADO : DIOMAR SAVIO DE ALMEIDA - MG075624  
RECORRIDO : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMARAES  
OUTRO NOME : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMAR  
ADVOGADOS : CARLA NEVES CARVALHO - MG095281  
LUIS PAULO BAMBIRRA SILVEIRA - MG129262

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DE PUBLICAÇÃO DE SENTENÇA OU DO TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Recurso especial interposto em 17/10/2023 e concluso ao gabinete em 11/04/2024.
2. O propósito recursal consiste em determinar o termo inicial de incidência de juros de mora sobre as diferenças de aluguéis vencidos e apurados em ação renovatória de locação comercial.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
5. O novo montante obtido com a apuração das diferenças entre o aluguel anterior e o novo aluguel depende da formação de título executivo judicial para ser exigido, razão pela qual somente com o trânsito em julgado da definição desse montante é possível constituir o devedor em mora. Precedentes.
6. Hipótese em que o fato de na sentença de parcial procedência do pedido

renovatório constar valor certo e determinado não significa, por si só, que ela está dotada de liquidez, pois ainda pode ser modificada em grau recursal, o que acabou ocorrendo na espécie sob análise.

7. Recurso especial parcialmente provido para que seja fixado como termo inicial de incidência dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos a data da intimação da locatária para pagamento no âmbito do cumprimento definitivo de sentença proferida na ação renovatória.

## RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 17/10/2023.

**Concluso ao gabinete em:** 11/04/2024.

**Ação:** renovatória de locação de imóvel ajuizada por AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL, objetivando a renovação compulsória de contrato de locação firmado com os ora recorridos.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente o pedido, para renovar a locação para o período de 28/02/2015 a 31/01/2020, fixando o valor do aluguel em R\$ 30.136,98 (trinta mil, centro e trinta e seis reais e noventa e oito centavos).

**Acórdão:** deu provimento parcial à apelação interposta por AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO – NULIDADE DO DECISUM – AUSÊNCIA – IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – PRESTAÇÕES MENSAS – ANÁLISE TÉCNICA – AJUSTE DEVIDO – JUROS DE MORA. TERMO INICIAL – SENTENÇA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

1. Não há que se falar em cerceamento de defesa, com relação à prova pericial, se extraído dos autos que no todo o processado, respeitou-se a ampla defesa e o contraditório, bem como não foi desconsiderada a participação das partes e seus assistentes técnicos.

2. Em ação renovatória de locação não residencial, a apuração devida do aluguel deve levar em conta os valores encontrados pelo perito do juízo, segundo os esclarecimentos adicionais prestados com esteio em questionamento formulado por assistente técnico.

3. O termo inicial dos juros, nas ações renovatórias, deve ser a data da intimação das partes do conteúdo da sentença, uma vez que, a partir desse momento, o valor do novo aluguel é líquido, ou seja, não há óbice algum para se fazer valer, desde já, o novo valor.

4. A sucumbência parcial, de idêntica proporção, demanda o rateio igualitário entre as partes (autor e réu) das custas processuais e dos honorários advocatícios, sendo

que estes últimos devem ser arbitrados segundo o disposto no § 2º do art. 85 do CPC. (e-STJ Fl.1042)

**Embargos de declaração:** opostos por AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL, foram rejeitados.

**Recurso especial:** colaciona dissídio e sustenta violação dos arts. 395 e 396 do CC e 73 da Lei 8.245/91, ao fixar o termo inicial dos juros de mora incidente sobre as diferenças de aluguéis a partir do mês seguinte ao da publicação da sentença da ação renovatória, bem como negativa de prestação jurisdicional e violação dos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, ao não se pronunciar sobre o tema nos embargos de declaração.

Requer "fixação do termo inicial dos juros de mora a contar da intimação da locatária na fase de cumprimento definitivo de sentença".

É o relatório.

## VOTO

O propósito recursal consiste em determinar o termo inicial de incidência de juros de mora sobre as diferenças de aluguéis vencidos e apurados em ação renovatória de locação comercial.

### 1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

1. Verifica-se que a Corte de origem apreciou expressamente a questão, conforme se depreende do seguinte trecho:

"O termo inicial de incidência dos juros de mora devidos sobre as prestações fixadas em ação renovatória de aluguel deve ser àquele que se tem um valor líquido para a prestação. Isso porque, conquanto as partes tenham, ao seu alcance, pelo menos, o recurso de apelação, esse fato processual não retira a liquidez da prestação. Se o locatário acredita que o valor está elevado, e pretende apelar, é direito seu, no entanto, se não começar a efetuar o pagamento à luz do novo valor, é um risco que corre. Aqui, sim, seria apropriado o uso da palavra "aposta" para ilustrar o acontecimento, isto é, o não pagamento do novo valor, acreditando que conseguirá a sua redução na apelação, é uma aposta do locatário. Vê-se, destarte, que é perfeitamente possível evitar a mora, bastando que efetue o pagamento do aluguel com o novo valor. Se, porventura, o recurso for provido, o valor pago a maior deverá ser compensado, sob pena de enriquecimento sem causa do locador. Em segundo lugar, parece-me claro que, do ponto de vista do art. 369 do CC, incorrerá em mora o locatário se não começar a efetuar o pagamento com base no novo valor fixado

pela sentença. A sua culpa, a meu ver, é claríssima. Diante da existência de valor líquido, que exsurge com a sentença, é dever do locatário arcar com o novo valor. A ausência de pagamento, *in casu*, é inadimplemento, que deve ser punido com juros de mora. Aliás, por falar em punição, seria possível discutir o cabimento até mesmo de multa, no entanto, tal parcela não faz parte do julgamento dessa apelação." (e-STJ fl. 1078)

2. Assim, houve apreciação pelo Tribunal de origem, embora contrária ao posicionamento da recorrente, de modo que inexistente negativa de prestação jurisdicional e violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. A menção ao art. 369 ao invés do art. 396 do CC é claramente erro de digitação, pois o tribunal de origem fundamenta seu entendimento sobre fato imputável ao devedor para fins de constituir em mora.

## 2. DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA

3. Esta Corte já apreciou situações similares em que a dúvida sobre o termo inicial dos juros de mora nas ações renovatórias de locação comercial residia entre:

(i) inexistindo prazo fixado na sentença para pagamento das diferenças, a data de intimação da locatária na fase de cumprimento definitivo de sentença proferida na ação renovatória **versus** a data de laudo pericial que serviu para modificar valor considerado excessivo na fase de cumprimento definitivo de sentença proferida na ação renovatória (REsp 1.929.806/SP, Terceira Turma, DJe de 13/12/2021); e

(ii) a data de vencimento de cada parcela de aluguel até data do efetivo pagamento **versus** a data de trânsito em julgado da sentença (AgInt no AREsp 1.978.317/SP, Quarta Turma, DJe de 01/07/2022).

4. Em tais situações, o raciocínio utilizado pelo STJ foi de que o novo montante obtido com a apuração das diferenças entre o aluguel anterior e o novo aluguel dependeria da formação de título executivo judicial para ser exigido, razão pela qual somente com o trânsito em julgado da definição desse montante é que seria possível constituir o devedor em mora.

### 3. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

5. A hipótese dos autos é ligeiramente diversa da linha de precedentes desta Corte por não se tratar de modificação do valor do novo aluguel em fase de cumprimento de sentença, nem de se utilizar a data de vencimento de cada parcela de aluguel até data do efetivo pagamento, mas sim a data da intimação das partes sobre o conteúdo de sentença considerada líquida.

6. Segundo o Tribunal de origem, "o termo inicial dos juros, nas ações renovatórias, deve ser a data da intimação das partes do conteúdo da sentença, uma vez que, a partir desse momento, o valor do novo aluguel é líquido, ou seja, não há óbice algum para se fazer valer, desde já, o novo valor" (e-STJ fl. 1054). A preocupação externada pela Corte de origem baseia-se na premissa de que "se os juros de mora só começarem a fluir a partir do trânsito em julgado, tem-se que, do ponto de vista do locatário, será um excelente e lucrativo negócio procrastinar o deslinde do processo judicial" (e-STJ fl. 1052).

7. A premissa poderia fazer sentido em situações em que o valor do novo aluguel definido em sentença não é modificado em sede de apelação, o que todavia não se afigura na espécie em análise, pois o Tribunal de origem reduziu o valor dos aluguéis ao apreciar a apelação da locatária ora recorrente.

8. Por outro lado, a premissa também seria válida do ponto de vista do locador, pois, caso soubesse que o termo inicial dos juros de mora inicia com a data da prolação da sentença, pouco estímulo teria para agilizar a apresentação dos cálculos do valor que entende ser devido.

9. Ou seja, embora o dispositivo da sentença contenha valor certo e determinado, ainda assim não é possível considerar ela líquida, pois o montante ainda pode ser modificado em grau recursal durante a fase de conhecimento.

10. Portanto, torna-se imperiosa a reforma do acórdão recorrido, que fixou como termo inicial dos juros de mora a data de prolação da sentença. Assim, fixa-se a **data da intimação da locatária na fase de cumprimento definitivo de sentença** proferida na ação renovatória como a data do **termo inicial dos juros moratórios**.

#### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para que seja fixado como termo inicial de incidência dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos a data da intimação da locatária para pagamento no âmbito do cumprimento definitivo de sentença proferida na ação renovatória.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da recorrente em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 10% (e-STJ fl. 1057) para 12% sobre a mesma base de cálculo estabelecida na origem (i.e., o equivalente a doze meses do aluguel arbitrado).



CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0058575-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.125.836 / MG

Números Origem: 10000221283781005 26069539420148130024

PAUTA: 06/08/2024

JULGADO: 06/08/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADOS : RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - RJ085211  
KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495  
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454  
RECORRIDO : HELOISA BAMBIRRA SILVEIRA  
ADVOGADO : DIOMAR SAVIO DE ALMEIDA - MG075624  
RECORRIDO : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMARAES  
OUTRO NOME : MONICA MARIA BAMBIRRA SILVEIRA GUIMAR  
ADVOGADOS : CARLA NEVES CARVALHO - MG095281  
LUIS PAULO BAMBIRRA SILVEIRA - MG129262

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

**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, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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