SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1883486 - RS (2020/0169365-6)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS	:	MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
		SERGIO MIRISOLA SODA - SP257750
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA
ADVOGADOS	:	MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO - RS024863
		ROSAMARIA CHIAPARINI - SP075723

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS VENCIDOS DESDE FINAL DO CONTRATO ORIGINÁRIO. EXECUÇÃO NOS AUTOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA. ART. 73 DA LEI N. 8.245 /1991. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. INEXISTÊNCIA. DIVÊNGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMOSNTRADA.

1. "A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos *ex tunc*, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo" (REsp n. 1.929.806/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021).

2. As diferenças de aluguéis vencidos, decorrentes do novo valor fixado em ação renovatória, são exigíveis desde o término do contrato original, devendo ser executadas nos próprios autos da ação renovatória, conforme o art. 73 da Lei n. 8.245/1991, abrangendo todo o período em que o locador recebeu apenas o valor previsto no contrato primitivo.

3. Não há julgamento *ultra petita* quando o provimento jurisdicional é decorrência lógica da pretensão, respeitando o princípio da congruência e os limites objetivos da pretensão inicial, conforme art. 492 do CPC.

4."A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF" (AREsp n. 2.803.752 /MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA47421076 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/05/2025 13:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: c4c201ac-36ff-44be-9178-c5ae27fb834d

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA47421076 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/05/2025 13:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: c4c201ac-36ff-44be-9178-c5ae27fb834d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1883486 - RS (2020/0169365-6)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS	:	MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
		SERGIO MIRISOLA SODA - SP257750
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA
ADVOGADOS	:	MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO - RS024863
		ROSAMARIA CHIAPARINI - SP075723

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS VENCIDOS DESDE FINAL DO CONTRATO ORIGINÁRIO. EXECUÇÃO NOS AUTOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA. ART. 73 DA LEI N. 8.245 /1991. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. INEXISTÊNCIA. DIVÊNGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMOSNTRADA.

1. "A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos *ex tunc*, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo" (REsp n. 1.929.806/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021).

2. As diferenças de aluguéis vencidos, decorrentes do novo valor fixado em ação renovatória, são exigíveis desde o término do contrato original, devendo ser executadas nos próprios autos da ação renovatória, conforme o art. 73 da Lei n. 8.245/1991, abrangendo todo o período em que o locador recebeu apenas o valor previsto no contrato primitivo.

3. Não há julgamento *ultra petita* quando o provimento jurisdicional é decorrência lógica da pretensão, respeitando o princípio da congruência e os limites objetivos da pretensão inicial, conforme art. 492 do CPC.

4."A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF" (AREsp n. 2.803.752 /MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA47006555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 23/04/2025 16:33:16
Código de Controle do Documento: ab56bf7a-3794-48fc-81b2-c3732cc1cc1e

Cuida-se de recurso especial interposto por VIA VEREJO S.A., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no qual figura como recorrido CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA e que foi assim ementado (fl. 1.400):

> **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. COBRANÇA DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS REFERENTES AOS MESES DE LOCAÇÃO ALÉM DO PERÍODO DE RENOVAÇÃO (01.09.12 A 01.09.17). CABIMENTO.**
>
> Ainda que a locação posterior a 01.09.17 seja objeto de outra ação renovatória entre as partes, a cobrança da diferença dos aluguéis na forma reajustada no presente feito deve dar-se até o momento em que assim começaram a ser pagos, o que o impugnado aponta como tendo sido o início de 2019.
>
> **AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.**

Nas razões do recurso especial (fls. 1.420-1.434), alega a recorrente a violação dos arts. 492 do Código de Processo Civil e 73 Lei n. 8.245/1991. Aduz que o acórdão recorrido permitiu a cobrança de diferenças locatícias de período diverso daquele estabelecido no título judicial exequendo, o que extrapola os limites do título executivo. Segundo a recorrente, o cumprimento de sentença deve obedecer aos limites estabelecidos pela sentença transitada em julgado, que declarou a renovação da locação pelo prazo de cinco anos, de 1º de setembro de 2012 a 31 de agosto de 2017. Portanto, a cobrança de valores posteriores a esse período constitui uma condenação em objeto diverso do demandado na sentença executada.

Aduz ainda a ocorrência de divergência jurisprudencial.

Requer o provimento do recurso, para que seja afastada a autorização de cobrança dos valores posteriores ao período renovado no título judicial exequendo.

Devidamente intimado, o recorrido apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso (fls. 1.479-1.487).

Juízo de admissibilidade positivo do Tribunal de origem (fls. 1.497-1.502).

É, no essencial o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA47006555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 23/04/2025 16:33:16
Código de Controle do Documento: ab56bf7a-3794-48fc-81b2-c3732cc1cc1e

A controvérsia gira em torno da cobrança de diferenças de aluguéis referentes ao período posterior ao término do contrato renovado, que foi objeto de uma ação renovatória de locação. Consoante o relatado, a recorrente, Via Varejo S.A., impugnou o cumprimento de sentença alegando excesso de execução, pois as diferenças locatícias cobradas pelo Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas incluíam valores de aluguéis vencidos após o período de renovação estabelecido na sentença.

Ao analisar a questão, o TJRS entendeu que a cobrança das diferenças de aluguéis até o final de 2018 estava correta, mesmo que o período posterior a 1º/9/2017 fosse objeto de outra ação renovatória entre as partes. O Tribunal fundamentou sua decisão no fato de que o agravado só poderia iniciar a cobrança das diferenças de aluguéis após o trânsito em julgado da sentença, que ocorreu após o término da vigência do contrato renovado.

Quanto à inclusão dos aluguéis referentes aos meses de locação que excedem o período da renovação, a Câmara julgadora entendeu que (1.403-1.404):

> Sustenta a agravante a impossibilidade de inclusão dos **aluguéis referentes aos meses de locação além do período correspondente à renovação: 01.09.12 a 01.09.17.**
> Sem razão, sobretudo porque o agravado somente pode dar início a cobrança das diferenças de aluguéis **mediante o trânsito em julgado da sentença,** ou seja, após o término da vigência do contrato (01.09.2017), estando correta a cobrança das diferenças apuradas nesse período até o final de 2018.
> As diferenças dizem respeito ao que foi acrescido ao aluguel na renovatória, ora em liquidação.
> O novo litígio renovatório, que discute o período de 01.09.17 a 01.09.22, não elide a obrigação de pagamento do aluguel na presente demanda.
> Como bem sopesado pela sentença da impugnação " *embora a locação posterior a 01.09.17 seja objeto já de outra demanda renovatória entre as partes, que discute o período de 01.09.17 a 01.09.22, a cobrança aqui da diferença dos aluguéis na forma reajustada no presente feito deve dar-se até o momento em que assim começaram a ser pagos. O que o impugnado aponta como tendo sido o início de 2019, disso não divergindo a impugnante."*
> Não há falar em *bis in idem* pelo fato de o cumprimento de sentença considerar as diferenças relativas à locação até 12 /18, **pois caso a nova renovatória aumente o valor do aluguel, tal ocorrerá sobre o valor fixado na presente demanda**, de modo que as diferenças a partir de 01.09.17 deverão ser **cobradas na renovatória que trata do período posterior a setembro/2017.**
> Afastado, assim, o pedido subsidiário formulado pela agravante de declaração de renúncia de direito pelo agravado, mesmo porque ausente fundamentação legal, tendo em vista ser a renúncia manifestação de vontade exclusiva das partes.

Documento eletrônico VDA47006555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 23/04/2025 16:33:16
Código de Controle do Documento: ab56bf7a-3794-48fc-81b2-c3732cc1cc1e

Em síntese, a Corte *a quo* concluiu que o cumprimento de sentença deve abarcar as diferenças de locação até dezembro de 2018, pois a nova renovatória (que discute o período de 1º/9/2017 a 1º/9/2022) não exclui a obrigação de pagamento do aluguel na presente demanda. Além disso, afastou a alegação de *bis in idem*, ao considerar que eventuais reajustes na nova renovatória incidem sobre o valor previamente fixado e que as diferenças a partir de setembro de 2017 devem ser cobradas na respectiva ação renovatória.

O entendimento da Corte *a quo* não afronta o princípio da congruência previsto no art. 492 do CPC. Embora a locação posterior a 1º/9/2017 seja objeto de outra ação renovatória, o trânsito em julgado da sentença de procedência da ação renovatória produz efeitos *ex tunc*, tornando o novo aluguel exigível desde o término do contrato original. A diferença decorrente do reajuste deve ser executada nos próprios autos da ação renovatória, conforme o art. 73 da Lei n. 8.245/1991, abrangendo todo o período em que o locador recebeu apenas o valor previsto no contrato primitivo, ou seja, até dezembro de 2018.

A corroborar esse entendimento, vejamos o seguinte precedente oriundo da Terceira Turma desta Corte Superior:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRAZO FIXADO NA SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. INTIMAÇÃO PARA O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
> 1- Recurso especial interposto em 20/11/2020 e concluso ao gabinete em 27/5/2021.
> 2- O propósito recursal consiste em determinar, no âmbito de ação renovatória de aluguel, o termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças de aluguéis vencidos.
> 3- A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos *ex tunc*, isto é, **o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo.** Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original. **As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória.**
> 4- O termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos será (a) ou a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) (b) ou a data da intimação do devedor - prevista no art. 523 do CPC/2015 - para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença (mora ex persona).
> 5- Na hipótese dos autos, **inexistindo prazo fixado na sentença para pagamento das diferenças**, os juros moratórios devem incidir desde a intimação dos executados para pagamento no âmbito do cumprimento de sentença. 6- Recurso especial parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA47006555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 23/04/2025 16:33:16
Código de Controle do Documento: ab56bf7a-3794-48fc-81b2-c3732cc1cc1e

(REsp n. 1.929.806/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

No que diz respeito à violação do art. 492 do CPC, o entendimento adotado no acórdão recorrido também encontra amparo na jurisprudência do STJ, de que não há julgamento *ultra petita* quando o provimento jurisdicional é decorrência lógica da pretensão, compreendido como corolário da interpretação lógico-sistemática dos pedidos, dentro dos limites objetivos da pretensão inicial e respeitando o princípio da congruência (REsp n. 2.115.178/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 24/5/2024; AgInt no REsp n. 2.037.663/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

Por fim, o recurso não pode ser conhecido pela divergência. Isso porque "a mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF" (AREsp n. 2.803.752 /MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025).

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA47006555 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 23/04/2025 16:33:16
Código de Controle do Documento: ab56bf7a-3794-48fc-81b2-c3732cc1cc1e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.883.486 / RS

Número Registro: 2020/0169365-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00558696620128210001 00626533320208217000 02800531320198217000 2800531320198217000
558696620128210001 626533320208217000 70083081448 70084242940

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS	:	MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
		SERGIO MIRISOLA SODA - SP257750
RECORRIDO	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA
ADVOGADOS	:	MARIA LUISA DE CASTRO LOVATO - RS024863
		ROSAMARIA CHIAPARINI - SP075723

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA47404444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:29:51
Código de Controle do Documento: 0a3d6c47-ad15-4fa7-977a-aaefcc96cab5

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47404444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:29:51
Código de Controle do Documento: 0a3d6c47-ad15-4fa7-977a-aaefcc96cab5