



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1937469 - SP (2021/0140521-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725
ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399
RECORRIDO : LAR SÍRIO PRÓ INFÂNCIA
ADVOGADOS : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640
ESTELA NAUFAL SAUD - SP147014N

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DA CONSTITUIÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO. VALOR DOS ALUGUÉIS. VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. TEMA QUE ENVOLVE REAPRECIÇÃO DE PROVA. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA 7 /STJ.

1. O montante decorrente da diferença entre o aluguel vigente e aquele fixado judicialmente na ação renovatória depende da formação de título executivo judicial, que se perfectibiliza com o trânsito em julgado da decisão que define o valor devido.

2. A jurisprudência consolidada desta Corte impõe que os juros de mora sobre as diferenças dos aluguéis vencidos incorram a partir da data da intimação da parte devedora na fase de cumprimento definitivo de sentença, quando constituído o título executivo judicial.

3. A pretensão de reexame de prova não enseja recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso especial conhecido em parte e provido.

ACÓRDÃO

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1937469 - SP (2021/0140521-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **LOJAS AMERICANAS S/A**
ADVOGADOS : **PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725**
 ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
 RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399
RECORRIDO : **LAR SÍRIO PRÓ INFÂNCIA**
ADVOGADOS : **WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640**
 ESTELA NAUFAL SAUD - SP147014N

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DA CONSTITUIÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO. VALOR DOS ALUGUÉIS. VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. TEMA QUE ENVOLVE REAPRECIACÃO DE PROVA. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA 7 /STJ.

1. O montante decorrente da diferença entre o aluguel vigente e aquele fixado judicialmente na ação renovatória depende da formação de título executivo judicial, que se perfectibiliza com o trânsito em julgado da decisão que define o valor devido.
2. A jurisprudência consolidada desta Corte impõe que os juros de mora sobre as diferenças dos aluguéis vencidos incorram a partir da data da intimação da parte devedora na fase de cumprimento definitivo de sentença, quando constituído o título executivo judicial.
3. A pretensão de reexame de prova não enseja recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso especial conhecido em parte e provido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 747/752):

"AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. Cerceamento de defesa da Ré pela impossibilidade de novos esclarecimentos periciais. Inexistência. Laudo pericial produzido em Juízo, sob o crivo do contraditório, inclusive com esclarecimentos do Perito à luz de manifestação das partes. Valor da locação fixado conforme critério técnico bem delimitado, levando em consideração a área útil do imóvel e a realidade do mercado imobiliário da região. Valor de diferença de aluguéis cujo pagamento entre as partes é regulado por lei. Juros de mora desde a citação na ação de conhecimento. Ônus de sucumbência repartidos de forma razoável e sob os preceitos legais pertinentes (art. 86, CPC). RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 765/770).

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 72, II e 73 da Lei nº 8.245/91, 394, 396 e 397, parágrafo único do Código Civil e nos artigos 491 e 1.022 do Código de Processo Civil, entre outros.

A recorrente questiona a incidência de juros de mora desde a citação, argumentando que os juros deveriam incidir apenas após o trânsito em julgado da sentença.

A petição também discute o valor do aluguel fixado, alegando que a valorização trazida pelo locatário ao ponto comercial não foi devidamente excluída do cálculo (fls. 786-802), ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 833/849), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 863/865).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

I - O caso em discussão.

Em primeiro grau foi proposta ação renovatória de locação comercial, por Lojas Americanas S.A. contra Lar Sírío Pró-Infância, visando à renovação compulsória do contrato de locação por mais cinco anos (01/06/2018 a 31/05/2023).

A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, fixando o novo aluguel em R\$ 29.100,00 (junho/2018), com rateio das custas processuais (40% para a autora, 60% para a ré) e honorários advocatícios na mesma proporção.

Ambas as partes apelaram, sendo que, a locadora (Lar Sírío) alegou cerceamento de defesa, por não poder requerer novos esclarecimentos ao perito judicial, além de defender que a área não construída, mas disponível à locatária, deveria ser considerada para majorar o valor do aluguel para R\$ 35.100,00.

Por sua vez, a locatária (Lojas Americanas), pleiteou redução do aluguel, argumentando que o valor proposto não reflete a realidade do imóvel e que a área efetivamente utilizada deveria ser considerada, propondo R\$ 26.900,00 como valor mais adequado.

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento a ambos os recursos, concluindo que o laudo pericial foi elaborado sob o contraditório, com esclarecimentos prestados, e que o valor fixado atendeu aos critérios técnicos e à realidade do mercado, fixando a incidência de juros desde a citação.

Contra esse acórdão, Lojas Americanas interpôs recurso especial ao STJ, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c” da CF, alegando violação de normas infraconstitucionais e dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão no recurso especial

O cerne da controvérsia consiste na definição do termo inicial para a incidência dos juros de mora sobre as diferenças de aluguéis vencidos e apuradas em sede de ação renovatória de locação comercial.

O entendimento desta Corte Superior é pacífico no sentido de que o montante decorrente da diferença entre o aluguel vigente e aquele fixado judicialmente na ação renovatória depende, para sua exigibilidade, da formação de título executivo judicial, a qual somente se perfectibiliza com o trânsito em julgado da decisão que define o valor devido.

Com efeito, conforme assentado no julgamento do **Recurso Especial n. 2.125.836/MG**, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma desta Corte firmou orientação no sentido de que:

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.

(REsp n. 2.125.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 6/8/2024, DJe de 8/8/2024.)

A mesma tese foi reafirmada pela Quarta Turma, no julgamento do **AgInt no REsp n. 2.091.689/MG**, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, ocasião em que se decidiu que:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. JULGAMENTO ULTRA PETITA NÃO CONFIGURADO. EFEITO DEVOLUTIVO DO RECURSO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória, corresponde à data da intimação do devedor para pagamento na fase de cumprimento de sentença.

2. Não caracteriza infringência ao art. 492 do CPC/2015 quando o provimento jurisdicional é decorrência lógica da

pretensão, compreendido como corolário da interpretação lógico-sistemática dos pedidos, e analisa a matéria devolvida aplicando o direito à espécie.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.091.689/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

Dessarte, considerando que a sentença proferida no juízo de origem não ostenta definitividade antes do trânsito em julgado, sendo inclusive modificada em sede de apelação, não se mostra adequada a fixação do termo inicial dos juros moratórios na data da publicação da referida sentença, como entendeu o acórdão recorrido.

Portanto, nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, para que os juros de mora sobre as diferenças dos aluguéis vencidos incorram a partir da **data da intimação da parte devedora na fase de cumprimento definitivo de sentença**, quando constituído o título executivo judicial.

No que se refere à alegada contrariedade a norma federal, com supedâneo no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, aponta-se violação do artigo 72, inciso II, do Código de Processo Civil.

Contudo, verifica-se que a tese recursal está assentada na necessidade de reavaliação do conjunto probatório dos autos, especialmente quanto ao valor do aluguel fixado com base em laudo pericial. Tal providência, como é cediço, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Dessarte, mostra-se inviável, em sede de recurso especial, rediscutir o conteúdo da prova técnica produzida nos autos, notadamente por demandar revolvimento de matéria fática, vedado nesta instância excepcional.

III - Dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial, e, na parte conhecida, dou-lhe 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.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.937.469 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0140521-7

Número de Origem:

10169808820178260008

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725

ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365

RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399

RECORRIDO : LAR SÍRIO PRÓ INFÂNCIA

ADVOGADOS : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640

ESTELA NAUFAL SAUD - SP147014N

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025