



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1938161 - TO(2021/0145646-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AMERICEL S/A
RECORRENTE : CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
RECORRIDO : GODOFREDO DE HOLANDA
RECORRIDO : LEURIZENE DE SOUSA TEIXEIRA HOLANDA
ADVOGADOS : CLÁUDIA LOHANY NUNES DA CONCEIÇÃO SILVA -
TO007881A
BRUNO HENRIQUE CASTILHOS LOPES - TO010094A
INTERES. : CLARO S.A
ADVOGADO : RICARDO JORGE VELLOSO E OUTRO(S) - SP163471

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. LOCAÇÃO DE TERRENO PARA ESTAÇÃO RÁDIO-BASE. ART. 69 DA LEI 8.245/1991. RETROAÇÃO DO NOVO ALUGUEL À CITAÇÃO. EXIGIBILIDADE DAS DIFERENÇAS APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA APENAS APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Recurso especial interposto por empresas de telefonia contra acórdão que, em ação revisional de aluguel, fixou juros de mora de 1% ao mês desde a citação sobre as diferenças de aluguel, não obstante reconhecer a exigibilidade apenas após o trânsito em julgado.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) a interpretação do art. 69 da Lei 8.245/1991 permite a incidência de juros moratórios desde a citação, apesar de a exigibilidade das diferenças ocorrer apenas após o trânsito em julgado; (ii) há dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças apuradas na ação revisional.
3. A retroação do novo aluguel à citação não se confunde com a exigibilidade das diferenças. Sem exigibilidade, não há mora. O art. 69

da Lei 8.245/1991 fixa, de modo claro, o trânsito em julgado como marco de exigibilidade das diferenças, razão pela qual os juros moratórios incidem somente a partir desse momento.

4. Demonstrada a divergência com julgados que assentam o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios nas diferenças de aluguel em demandas regidas pela Lei 8.245/1991, impõe-se a uniformização do entendimento.

5. Recurso especial provido para estabelecer que os juros de mora sobre as diferenças de aluguel apuradas na ação revisional fluam apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que fixou o novo valor.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1938161 - TO(2021/0145646-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AMERICEL S/A
RECORRENTE : CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
RECORRIDO : GODOFREDO DE HOLANDA
RECORRIDO : LEURIZENE DE SOUSA TEIXEIRA HOLANDA
ADVOGADOS : CLÁUDIA LOHANY NUNES DA CONCEIÇÃO SILVA -
TO007881A
BRUNO HENRIQUE CASTILHOS LOPES - TO010094A
INTERES. : CLARO S.A
ADVOGADO : RICARDO JORGE VELLOSO E OUTRO(S) - SP163471

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. LOCAÇÃO DE TERRENO PARA ESTAÇÃO RÁDIO-BASE. ART. 69 DA LEI 8.245/1991. RETROAÇÃO DO NOVO ALUGUEL À CITAÇÃO. EXIGIBILIDADE DAS DIFERENÇAS APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA APENAS APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Recurso especial interposto por empresas de telefonia contra acórdão que, em ação revisional de aluguel, fixou juros de mora de 1% ao mês desde a citação sobre as diferenças de aluguel, não obstante reconhecer a exigibilidade apenas após o trânsito em julgado.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) a interpretação do art. 69 da Lei 8.245/1991 permite a incidência de juros moratórios desde a citação, apesar de a exigibilidade das diferenças ocorrer apenas após o trânsito em julgado; (ii) há dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças apuradas na ação revisional.
3. A retroação do novo aluguel à citação não se confunde com a exigibilidade das diferenças. Sem exigibilidade, não há mora. O art. 69

da Lei 8.245/1991 fixa, de modo claro, o trânsito em julgado como marco de exigibilidade das diferenças, razão pela qual os juros moratórios incidem somente a partir desse momento.

4. Demonstrada a divergência com julgados que assentam o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios nas diferenças de aluguel em demandas regidas pela Lei 8.245/1991, impõe-se a uniformização do entendimento.

5. Recurso especial provido para estabelecer que os juros de mora sobre as diferenças de aluguel apuradas na ação revisional fluam apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que fixou o novo valor.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AMERICEL S.A. e CLARO TELECOM S.A. (AMERICEL e CLARO) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL – LOCAÇÃO DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE RÁDIO BASE DE TELEFONIA MÓVEL – DISPENSA DE PERÍCIA TÉCNICA – POSSIBILIDADE – EXISTÊNCIA DE ELEMENTOS INFORMATIVOS NOS AUTOS QUE VIABILIZAM A CONVICÇÃO DO JUIZ SENTENCIANTE – FIXAÇÃO JUDICIAL DE UM VALOR PROPORCIONAL ÀS PROPOSTAS OFERECIDAS PELAS PARTES – CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO – TERMOS INICIAIS DO NOVO VALOR DO ALUGUEL E DOS JUROS DE MORA ESTABELECIDOS CONFORME ARTS. 19 E 68 DA LEI 8.425/91. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1 – Em regra, para fins de avaliação do valor de mercado, com vistas à definição do aluguel a ser fixado, se faz necessária a produção de prova pericial, levando-se em consideração as descrições do imóvel e da sua localização, bem como o valor de locação que se tem praticado na mesma região. Contudo, essa prova pericial não se afigura sempre indispensável, tendo em vista que a depender dos elementos de informações já constantes nos autos, notadamente aqueles inseridos pelas próprias partes, é possível que a situação descrita seja suficiente para a formação do convencimento do Juiz que preside o feito revisional.

2 – Nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

3 – A mesma lei aplicável à espécie (Lei de Locações), especificamente em seu artigo 68, não estabelece o trânsito em julgado como sendo o termo inicial de incidência dos juros de mora, mas apenas determina que referido encerramento processual passa a ser o momento de exigibilidade das diferenças devidas durante a ação

de revisão, descontados os alugueres provisórios que foram pagos, razão pela qual os juros serão devidos desde a citação, conforme acertadamente determinado na sentença.

4 - Apelação Cível desprovida.

RECURSO ADESIVO – PEDIDO DE MAJORAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL COM BASE EXCLUSIVA NO PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – METODOLOGIA UTILIZADA PELOS AUTORES QUE RESULTA EM UM VALOR MANIFESTAMENTE DESARRAZOADO.

5 – A metodologia sugerida pelos locadores não se afigura como melhor técnica para se chegar ao valor adequado da locação, pois se baseia apenas na evolução do percentual referente ao valor venal do bem, máxime quando a quantia postulada é no importe de R\$ 8.450,00 (oito mil quatrocentos e cinquenta reais) mensais, ou seja, valor esse manifestamente desarrazoado para fins de locação de um lote destinado à instalação de rádio base, para exploração de serviços de telefonia móvel, em região distante da área central desta capital.

6 – Recurso Adesivo desprovido. Sentença mantida. (e-STJ, fls. 378/379)

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, AMERICEL e CLARO apontam **(1)** contrariedade ao art. 69 da Lei nº 8.245/1991, sustentando que, embora o novo aluguel retroaja à citação, as diferenças são exigíveis apenas após o trânsito em julgado, de modo que os juros de mora não podem incidir antes da exigibilidade; articulam, ainda, que não há mora sem exigibilidade e invocam a regra geral do art. 396 do Código Civil para afastar a imputação de mora previamente ao trânsito; **(2)** dissídio jurisprudencial com julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como com precedente desta Corte Superior, que fixa o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças de aluguel em ação revisional.

Houve apresentação de contrarrazões por LEURIZENE DE SOUSA TEIXEIRA HOLANDA e GODOFREDO DE HOLANDA (LEURIZENE e GODOFREDO), defendendo que o art. 69 da Lei nº 8.245/1991 trata da exigibilidade das diferenças e que os juros são devidos desde a citação, além de afirmarem descumprimento de decisão liminar pelas recorrentes.

O apelo nobre foi admitido na origem, com reconhecimento de prequestionamento e de dissídio aparente, por versar questão jurídica sobre o termo inicial dos juros moratórios nas diferenças de aluguel em ação revisional, sem necessidade de reexame de provas.

É o relatório.

VOTO

No caso concreto, a ação revisional de aluguel foi julgada parcialmente procedente, fixando-se o novo valor em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com retroação à citação, correção anual pelo IGP-M e definição de que as diferenças, descontados os alugueres provisórios, são exigíveis a partir do trânsito em julgado, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação (sentença, e-STJ, fls. 370/372).

Em apelação, o Tribunal estadual confirmou a dispensa de perícia pela suficiência dos elementos já constantes (propostas das partes e documentos comparativos), manteve a retroação do novo aluguel à citação e, quanto aos juros de mora, assentou que a Lei de Locações, ao tratar da exigibilidade após o trânsito, não fixa esse marco como termo inicial dos juros, os quais devem correr desde a citação (e-STJ, fls. 368/372; 378/380).

O objetivo recursal é reformar o acórdão recorrido para estabelecer que os juros de mora incidentes sobre as diferenças de aluguel apuradas na ação revisional somente fluam a partir do trânsito em julgado da decisão que fixou o novo aluguel, uniformizando a interpretação do art. 69 da Lei nº 8.245/1991 e aplicando a tese segundo a qual não há mora antes da exigibilidade das diferenças.

O recurso merece prosperar.

(1) Do termo inicial dos juros de mora sobre as diferenças de aluguel em ação revisional e da violação ao art. 69 da Lei nº 8.245/1991

(2) Dissídio jurisprudencial

Nas razões recursais, as locatárias sustentaram que o acórdão estadual contrariou o art. 69 da Lei nº 8.245/1991 ao fixar juros de mora desde a citação sobre diferenças de aluguel que apenas se tornam exigíveis após o trânsito em julgado. Alegaram que não há mora sem exigibilidade e, nessa linha, invocaram a regra geral do art. 396 do CC para afastar qualquer imputação de mora previamente ao trânsito. Depois, apontaram dissídio com julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e precedente desta Corte Superior, todos fixando o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios nas ações revisionais de aluguel.

E razão lhes assiste.

O acórdão recorrido afirmou expressamente que “a lei aplicável à espécie não estabelece o trânsito em julgado como sendo o termo inicial de incidência dos juros de mora, mas apenas determina que referido encerramento do processo passa a ser o momento de exigibilidade das diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios que foram pagos” e, por isso, reputou “devidos [os juros] desde a citação” (e-STJ, fls. 369/372).

Essa leitura não se harmonizou com a literalidade e a sistemática do art. 69 da Lei nº 8.245/1991, que, ao mesmo tempo em que determina a retroação do novo aluguel à citação, fixa como marco de exigibilidade das diferenças o trânsito em julgado.

O próprio acórdão transcreveu o dispositivo:

O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel (e-STJ, fl. 372)

A partir dessa premissa normativa – exigibilidade apenas após o trânsito – é logicamente incompatível a incidência de juros moratórios antes da exigibilidade, porque mora pressupõe obrigação exigível e inadimplemento.

A argumentação recursal, ao articular que “não há que se falar em mora, antes de se falar em exigibilidade”, mostrou-se aderente à estrutura do art. 69.

Nessa linha, os recorrentes demonstraram que, durante o curso da ação revisional, ainda que haja retroação do valor locativo à citação para fins de recomposição do preço de mercado, as diferenças acumuladas são juridicamente inexigíveis até o trânsito em julgado, o que afasta a configuração de mora nesse período; a mora apenas pode surgir a partir do inadimplemento de obrigação exigível (e-STJ, fls. 392-394).

A própria sentença, mantida pelo acórdão, registrou essa dualidade: correção e juros “a contar da citação”, mas “exigível a partir do trânsito em julgado” (e-STJ, fls. 370-372).

Ao admitir juros antes do evento que torna exigíveis as diferenças, o acórdão acabou por presumir um estado de mora sem inadimplemento juridicamente possível, o que contraria a teleologia do art. 69 e desorganiza a coerência do sistema obrigacional aplicado às ações revisionais.

Nesse ponto, a leitura sistemática proposta pelos recorrentes foi reforçada por referência à regra geral do CC, art. 396 (*Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora*), utilizada para sublinhar que, enquanto a ordem jurídica considera inexigíveis as diferenças, não há fato imputável que autorize a qualificação de mora (e-STJ, fl. 393).

Embora o acórdão estadual tenha reconhecido – e transcrito – que o momento de exigibilidade é o trânsito, a conclusão pela incidência de juros desde a citação desbordou do alcance normativo do art. 69, porque divorciou o conceito de mora do requisito lógico da exigibilidade.

Em síntese: a retroação do novo aluguel à citação não se confunde com a exigibilidade das diferenças; e, sem exigibilidade, não há mora.

O dissídio jurisprudencial foi demonstrado com julgados em que se fixou o trânsito em julgado da sentença revisional como termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças de aluguel.

Nesta Corte Superior, a orientação é no mesmo sentido, conforme se observa do seguinte precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pelo preenchimento dos requisitos para a renovação da locação. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, sobre a diferença entre os valores pagos e os devidos com base na ação renovatória, não incidem juros de mora desde a citação, uma vez que o novo montante depende da formação de título executivo judicial para ser exigido.

Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.978.317/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022)

Portanto, à luz do art. 69 da Lei nº 8.245/1991 e da jurisprudência indicada, procede a alegação recursal de contrariedade à lei federal e de dissídio jurisprudencial, impondo-se a reforma do acórdão para fixar o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças apuradas na ação revisional.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para, reformando o acórdão recorrido, determinar que os juros de mora sobre as diferenças de aluguel apuradas na ação revisional incidam apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que fixou o novo valor.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.938.161 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0145646-2

Número de Origem:

00176117020188272729 610192927720

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMERICEL S/A

RECORRENTE : CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

RECORRIDO : GODOFREDO DE HOLANDA

RECORRIDO : LEURIZENE DE SOUSA TEIXEIRA HOLANDA

ADVOGADOS : CLÁUDIA LOHANY NUNES DA CONCEIÇÃO SILVA - TO007881A

BRUNO HENRIQUE CASTILHOS LOPES - TO010094A

INTERES. : CLARO S.A

ADVOGADO : RICARDO JORGE VELLOSO E OUTRO(S) - SP163471

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026