SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2310215 - SP (2023/0062447-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ISABEL CRISTINA CAMARGO
ADVOGADO	:	VANESSA DANIELLE TEGA BERNARDES - SP253502
AGRAVADO	:	MARIA DE FATIMA DA SILVA
ADVOGADO	:	RAISA CABRINO MONTICO - SP354246
INTERES.	:	ANTENARO LOPES DA CRUZ

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. MULTAS CONTRATUAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. GARANTIAS LOCATÍCIAS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto contra acórdão que julgou parcialmente procedente ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios.

2. A interpretação das cláusulas do contrato de locação e a análise das circunstâncias fáticas levaram à conclusão da existência de dupla garantia locatícia. A alteração de tal conclusão é vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência admite a cumulação de multa moratória com multa compensatória apenas quando os fatos geradores são distintos. No caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que ambas as multas decorrem do mesmo fato gerador, o inadimplemento dos aluguéis, o que impede a cumulação, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Os honorários advocatícios contratuais, por derivarem de pacto particular entre a parte e seu advogado, não podem ser repassados à parte contrária como perdas e danos, conforme entendimento consolidado do STJ. O ordenamento jurídico já prevê os honorários de sucumbência como mecanismo de ressarcimento.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52255659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/11/2025 18:14:59
Publicação no DJEN/CNJ de 17/11/2025. Código de Controle do Documento: 6bdcdf70-d7c6-4407-ab86-7b65aefbeee7

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52255659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/11/2025 18:14:59
Publicação no DJEN/CNJ de 17/11/2025. Código de Controle do Documento: 6bdcdf70-d7c6-4407-ab86-7b65aefbeee7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2310215 - SP (2023/0062447-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ISABEL CRISTINA CAMARGO
ADVOGADO	:	VANESSA DANIELLE TEGA BERNARDES - SP253502
AGRAVADO	:	MARIA DE FATIMA DA SILVA
ADVOGADO	:	RAISA CABRINO MONTICO - SP354246
INTERES.	:	ANTENARO LOPES DA CRUZ

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. MULTAS CONTRATUAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. GARANTIAS LOCATÍCIAS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto contra acórdão que julgou parcialmente procedente ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios.

2. A interpretação das cláusulas do contrato de locação e a análise das circunstâncias fáticas levaram à conclusão da existência de dupla garantia locatícia. A alteração de tal conclusão é vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência admite a cumulação de multa moratória com multa compensatória apenas quando os fatos geradores são distintos. No caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que ambas as multas decorrem do mesmo fato gerador, o inadimplemento dos aluguéis, o que impede a cumulação, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Os honorários advocatícios contratuais, por derivarem de pacto particular entre a parte e seu advogado, não podem ser repassados à parte contrária como perdas e danos, conforme entendimento consolidado do STJ. O ordenamento jurídico já prevê os honorários de sucumbência como mecanismo de ressarcimento.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ISABEL CRISTINA DE CAMARGO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 133):

> "*LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL AÇÃO DE COBRANÇA CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÁRIA Inadimplemento contratual Impossibilidade São indevidas as multas com mesmo fato gerador por importar em bis in idem HONORÁRIOS CONTRATUAIS Cobrança Descabimento Negócio jurídico celebrado entre constituinte e advogado, não se podendo exigir a remuneração de terceiro, que dele não participou GARANTIA CONTRATUAL Disposições convencionadas que deixam dúvida quanto às garantias contratadas, devendo prevalecer apenas a garantia fidejussória. Sentença mantida, com majoração dos honorários de sucumbência devidos pela apelante para 11% sobre o débito excluído da planilha inicial (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO DESPROVIDO.*"

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 37 da Lei 8.245/1991, pois teria havido indevida conclusão de dupla garantia locatícia, quando, segundo sustenta, haveria apenas fiança, sendo a indicação de imóvel da fiadora mera prova de patrimônio, sem constituição de caução e, portanto, não haveria nulidade contratual.

(ii) arts. 409 e 413 do Código Civil, pois seria lícita a cumulação de multa moratória (por atraso) com multa compensatória (cláusula penal pelo descumprimento/rompimento), por possuírem naturezas jurídicas diversas, não configurando *bis in idem*, devendo subsistir a penalidade prevista contratualmente.

(iii) arts. 389, 395, 398 e 404 do Código Civil, pois seriam devidos os honorários advocatícios previstos contratualmente como componente das perdas e danos decorrentes do inadimplemento, podendo ser exigidos do devedor/fiador conforme pactuado.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 160/162).

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 163/165), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

Extrai-se dos autos que, na origem, Isabel Cristina de Camargo alegou haver inadimplemento dos aluguéis a partir de 15/07/2019, propondo ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis em atraso e demais encargos locatícios, com pedidos de rescisão contratual, expedição de ordem de despejo, condenação ao pagamento de aluguéis vencidos e vincendos com multa de 10%, multa contratual proporcional de três aluguéis, honorários advocatícios de 20% e indicação de penhora do imóvel apontado como garantia locatícia.

A sentença julgou prejudicado o pedido de despejo em razão da desocupação em 13/10/2020, rejeitou as preliminares, e julgou parcialmente procedente a cobrança, rescindindo o contrato, afastando a multa compensatória por configurar *bis in idem* diante da multa moratória já prevista, bem como afastando honorários advocatícios contratuais; declarou nula a caução real, mantendo a fiança, condenando os réus ao pagamento dos locativos e encargos vencidos até 13/10/2020, com multa moratória de 10%, correção pela Tabela Prática, e juros de 1% ao mês, além da distribuição de sucumbência e honorários nos termos do art. 85 do CPC, e resolução do mérito (art. 487, I, do CPC) (e-STJ, fls. 82-85).

O acórdão negou provimento à apelação da autora, mantendo a impossibilidade de cumulação de multa moratória e compensatória pelo mesmo fato gerador, a exclusão de honorários contratuais por força do princípio da relatividade dos contratos, e a prevalência apenas da garantia fidejussória, com majoração dos honorários de sucumbência devidos pela apelante para 11% sobre o débito excluído, nos termos do art. 85, § 11, do CPC; registrou, ainda, que nos embargos de declaração foi concedida assistência judiciária gratuita à corré Maria de Fátima da Silva (e-STJ, fls. 132-139).

(i) A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 37 da Lei de Locações ao concluir pela existência de **dupla garantia** no contrato. Argumenta que **a única garantia prestada foi a fiança, e que a indicação de um imóvel de propriedade da fiadora configurou mera demonstração de sua solvabilidade econômica**, não se tratando de caução real.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao analisar a controvérsia, consignou expressamente que (e-STJ, fl. 139):

> *"[...] de fato o instrumento deixa dúvida em relação a quantas garantias foram convencionadas, sendo certo que a legislação proíbe a duplicidade delas. Com efeito, o contrato faz menção à fiança e imóvel como 'garantia locatícia', de modo que deve prevalecer apenas a garantia fidejussória prestada pela corré Maria de Fatima da Silva, pois não se controverte que fora contratada."*

A Corte de origem, portanto, com base na interpretação das cláusulas contratuais, entendeu pela ambiguidade do pacto e, diante da vedação legal à dupla garantia, optou pela manutenção da fiança, declarando a ineficácia da garantia que considerou adicional e mais gravosa.

Para se chegar a uma conclusão diversa, como pretende a recorrente - isto é, para afirmar que a cláusula referente ao imóvel não constituía uma garantia autônoma, mas simples

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

indicação patrimonial -, seria imprescindível reexaminar o teor do contrato de locação e as circunstâncias fáticas que envolveram sua celebração.

Tal procedimento, contudo, é vedado no âmbito do recurso especial, conforme o firme entendimento consolidado nas **Súmulas 5 e 7 desta Corte**.

Ademais, a análise da intenção das partes e do alcance das disposições contratuais para definir a natureza jurídica da indicação do imóvel - se garantia ou mera informação - é matéria que se esgota nas instâncias ordinárias, soberanas na apreciação do acervo fático-probatório. Desse modo, a manutenção do acórdão, neste ponto, é medida que se impõe.

(ii) A recorrente defende a legalidade da cumulação da multa moratória de 10%, prevista na cláusula segunda do contrato, com a multa compensatória proporcional a três aluguéis, estipulada na cláusula vigésima quarta. Alega que as penalidades possuem naturezas jurídicas distintas, não configurando *bis in idem*, e aponta violação aos artigos 409 e 413 do Código Civil.

Inicialmente, observa-se que a tese referente ao art. 413 do Código Civil, que trata da possibilidade de redução equitativa da cláusula penal pelo juiz, não foi objeto de deliberação pelo acórdão recorrido. A decisão do Tribunal de origem **limitou-se a analisar a possibilidade de cumulação das multas sob a ótica da identidade do fato gerador**, sem adentrar a questão da proporcionalidade ou da eventual necessidade de redução da penalidade. **Ausente o indispensável prequestionamento**, incidem, no ponto, os óbices das **Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal**.

Com efeito, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco a tese trazida nas razões do recurso especial foi suscitada em aclaratórios, que sequer foram opostos. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incide, por analogia, o óbice das **Súmulas 282 e 356 do STF**. Nesse sentido:

> "*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO EXECUTÓRIA NÃO CONFIGURADA. DEMORA NA CITAÇÃO NÃO IMPUTADA AO EXEQUENTE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO. USO DE PROVA EMPRESTADA EM VIRTUDE DA PRECLUSÃO DO DIREITO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.*
> ***1. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.***
> *2. Nos termos da Súmula 150 do STF, o prazo de prescrição da pretensão executiva é o mesmo relativo à ação de conhecimento e ele se inicia a partir da data do trânsito em julgado da sentença, conforme jurisprudência pacífica desta Corte.*
> *3. Proposta a execução no prazo para seu exercício, a demora da citação, quando não imputada ao exequente, não permite o acolhimento de alegada prescrição.*

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

> *4. No caso, foi reconhecida a preclusão do direito à produção de prova pericial pela ausência de pagamento dos valores arbitrados a título de honorários periciais, de modo que não há se falar em violação ao contraditório pelo uso de prova emprestada para fins de avaliação de imóvel penhorado.*
> *5. De acordo com a jurisprudência do STJ, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros.*
> *6. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.527.030/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.)

Quanto ao mérito da cumulação, o Tribunal *a quo* fundamentou sua decisão nos seguintes termos (e-STJ, fls. 135-136):

> "*Em relação às multas cobradas dos réus e discriminadas na planilha de fls. 5, são indevidas a exigência das moratória e compensatória para evitar o bis in idem, pois referentes ao mesmo fato gerador, qual seja, o inadimplemento do locatário. As penalidades devidas pela falta de pagamento dos alugueis e acessórios são apenas a multa moratória e os juros de mora, de modo que deve ser decotado do cálculo de fls. 5 o valor de R$ 1.234,36.*"

De fato, a jurisprudência desta Corte Superior admite a **cumulação da multa moratória com a compensatória**, **desde que os fatos geradores sejam distintos**. A primeira visa a punir a impontualidade no pagamento de uma obrigação, enquanto a segunda tem por escopo compensar a parte inocente pelo descumprimento total ou parcial do contrato, como a rescisão antecipada.

Ocorre que, no caso concreto, as instâncias ordinárias, após a análise do contrato e dos fatos da causa, concluíram que ambas as multas foram aplicadas em razão de um único evento: a falta de pagamento dos aluguéis e encargos, que, por consequência, levou à rescisão do contrato.

Para afastar essa conclusão e reconhecer que a multa compensatória se referia a uma infração contratual autônoma e distinta da mera mora, seria necessário reinterpretar as cláusulas do contrato e reavaliar o contexto fático que levou ao ajuizamento da ação, o que, mais uma vez, encontra óbice na **Súmula 7 do STJ**. Tendo o Tribunal de origem estabelecido a premissa fática de que o fato gerador das duas penalidades foi o mesmo, a conclusão pela impossibilidade de cumulação se torna consequência lógica e não representa violação ao art. 409 do Código Civil.

(iii) Por fim, a recorrente pleiteia a reforma do acórdão para que os honorários advocatícios contratuais, no percentual de 20%, sejam incluídos na condenação a título de perdas e danos, com base nos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil. Sustenta que tal verba foi pactuada no contrato de locação e que a necessidade de contratação de advogado para fazer valer seu direito decorreu do inadimplemento da parte contrária.

Verifica-se, de antemão, que o art. 398 do Código Civil, que trata da mora do devedor em obrigações provenientes de ato ilícito, **não guarda pertinência temática** com a discussão sobre honorários contratuais em uma relação locatícia e, ademais, **não foi prequestionado**, incidindo novamente as **Súmulas 282 e 356 do STF**.

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

Quanto aos demais dispositivos, o acórdão recorrido decidiu a questão em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior. O Tribunal paulista assim se manifestou (e-STJ, fl. 138):

> "*Em verdade, os honorários advocatícios contratuais são estabelecidos e acordados somente entre o constituinte e o advogado, não podendo ser exigidos de terceiros alheios ao negócio jurídico (princípio da relatividade dos efeitos dos contratos).*"

Com efeito, a Corte Especial e a Segunda Seção deste Tribunal Superior já firmaram o entendimento de que os honorários advocatícios contratuais, por derivarem de um pacto estritamente particular entre a parte e seu advogado, **não podem ser repassados à parte contrária a título de reparação por perdas e danos**. O ordenamento jurídico processual já prevê mecanismo próprio para ressarcir a parte vencedora dos gastos com a demanda: os honorários de sucumbência, arbitrados pelo juiz ao final do processo, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil. Acolher a pretensão da recorrente implicaria uma indevida dupla condenação da parte vencida pelo mesmo fundamento, o que não se admite.

O acórdão recorrido, ao afastar a cobrança dos honorários contratuais e manter apenas os sucumbenciais, aplicou corretamente o direito à espécie e alinhou-se à orientação consolidada deste Sodalício, motivo pelo qual não merece reparos.

(iv) Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela parte recorrente, que haviam sido fixados pelo Tribunal de origem em 11% (onze por cento), para 12% (doze por cento) sobre o valor das verbas afastadas, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51921752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 23:58:05
Código de Controle do Documento: 0619c12d-845a-4bb4-b085-cff6385ef6ae

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.310.215 / SP

Número Registro: 2023/0062447-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10052957020198260281 20220000646509

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ISABEL CRISTINA CAMARGO
ADVOGADO	:	VANESSA DANIELLE TEGA BERNARDES - SP253502
AGRAVADO	:	MARIA DE FATIMA DA SILVA
ADVOGADO	:	RAISA CABRINO MONTICO - SP354246
INTERES.	:	ANTENARO LOPES DA CRUZ

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52209842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:57:33
Código de Controle do Documento: d3e45609-2c03-4b97-b758-dcdd90818010

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52209842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:57:33
Código de Controle do Documento: d3e45609-2c03-4b97-b758-dcdd90818010