



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060118 - DF (2023/0088130-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : NR2 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSYANY CRYSTHYNA MARTINS DE ARAUJO - DF045999
JUNIO MARTINS DE ARAUJO - DF053940
WHASHINGTON PAIVA SANTOS SOUSA - DF053969
RECORRIDO : MIGUEL AMARO DE SOUZA
ADVOGADOS : CLAYSER ALLEXSANDER DE SOUZA NORONHA - DF062776
MURILLO MEDEIROS DA COSTA - DF061572

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. ART. 62, II, D, DA LEI 8.245/1991. INAPLICABILIDADE SEM PURGA DA MORA. FIXAÇÃO PELA REGRA GERAL (CPC). RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Controvérsia sobre a possibilidade de incluir honorários advocatícios contratuais de 20% no débito locatício em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, quando inexistente purgação da mora.

2. O art. 62, II, d, da Lei 8.245/1991 destina-se exclusivamente às hipóteses de purgação da mora, autorizando a inclusão “das custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa”, no prazo legal para evitar a rescisão.

3. Inexistente a purga da mora, a cláusula contratual de honorários não pode ser transferida ao locatário na condenação judicial; a verba sucumbencial deve ser fixada pelo juiz segundo os critérios do Código de Processo Civil.

4. A jurisprudência desta Corte distingue locações empresariais (como em shopping centers), nas quais, por prevalência da autonomia privada

e do *pacta sunt servanda*, admite-se cláusula de repasse de honorários contratuais sem purga da mora, sem *bis in idem*, hipótese diversa da presente.

5. Mantida a conclusão do Tribunal distrital pela inaplicabilidade de honorários contratuais na espécie, reputando-se devidos apenas honorários sucumbenciais fixados judicialmente.

6. Recurso especial não 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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, negar 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, 02 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060118 - DF (2023/0088130-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : NR2 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSYANY CRYSTHYNA MARTINS DE ARAUJO - DF045999
JUNIO MARTINS DE ARAUJO - DF053940
WHASHINGTON PAIVA SANTOS SOUSA - DF053969
RECORRIDO : MIGUEL AMARO DE SOUZA
ADVOGADOS : CLAYSER ALLEXSANDER DE SOUZA NORONHA - DF062776
MURILLO MEDEIROS DA COSTA - DF061572

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. ART. 62, II, *D*, DA LEI 8.245/1991. INAPLICABILIDADE SEM PURGA DA MORA. FIXAÇÃO PELA REGRA GERAL (CPC). RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Controvérsia sobre a possibilidade de incluir honorários advocatícios contratuais de 20% no débito locatício em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, quando inexistente purgação da mora.

2. O art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 destina-se exclusivamente às hipóteses de purgação da mora, autorizando a inclusão “das custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa”, no prazo legal para evitar a rescisão.

3. Inexistente a purga da mora, a cláusula contratual de honorários não pode ser transferida ao locatário na condenação judicial; a verba sucumbencial deve ser fixada pelo juiz segundo os critérios do Código de Processo Civil.

4. A jurisprudência desta Corte distingue locações empresariais (como em shopping centers), nas quais, por prevalência da autonomia privada e do *pacta sunt servanda*, admite-se cláusula de repasse de honorários

contratuais sem purga da mora, sem *bis in idem*, hipótese diversa da presente.

5. Mantida a conclusão do Tribunal distrital pela inaplicabilidade de honorários contratuais na espécie, reputando-se devidos apenas honorários sucumbenciais fixados judicialmente.

6. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NR2 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA. (NR2), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO. RELAÇÃO CONTRATUAL E INADIMPLEMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. ALÍNEA “D”, INCISO II, DO ART. 62, DA LEI Nº 8.245/91. NÃO CABIMENTO. CITAÇÃO VÁLIDA E INEQUÍVOCA. CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA. REVELIA DECRETADA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A locação é um contrato bilateral e comutativo, no qual o inadimplemento do locatário permite a propositura de ação de despejo, compensados eventuais pagamentos efetuados, nos termos da Lei nº 8.245/91. Comprovado nos autos a relação jurídica contratual de locação e o inadimplemento, correta a sentença que decretou a rescisão do contrato e, por conseguinte, condenou a ré ao pagamento dos aluguéis e demais encargos do contrato em atraso. 2. Os honorários advocatícios previstos em contrato de locação, remetem ao previsto na alínea “d”, inciso II, do art. 62, da Lei nº 8.245/91, sendo cabíveis, apenas, quando há purgação da mora, no intuito de se evitar a rescisão contratual. 3. Expedido um único mandado judicial para duas finalidades, havendo debate apenas em relação à intimação para desocupação voluntária, sob pena de despejo, mas não existindo dúvidas no que tange à realização da citação, a qual foi devidamente cumprida e certificada pela oficiala de justiça, a contestação deve ser considerada intempestiva se apresentada fora do prazo. 4. Apelos não providos. (e-STJ, fls. 390-401).

Opostos embargos de declaração por NR2, foram rejeitados (e-STJ, fls. 430-443)

Nas razões de seu apelo nobre, NR2 apontou contrariedade ao art. 62, inciso II, alínea d, da Lei 8.245/1991, sob o argumento de que a interpretação

adotada pelo acórdão recorrido foi restritiva e equivocada, pois teria limitado a incidência de honorários contratuais apenas à hipótese de purgação da mora, quando o texto legal permitiria disposição diversa entre as partes

Não houve apresentação de contrarrazões.

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal Distrital (e-STJ, fls. 466-467).

VOTO

O recurso especial não comporta provimento.

Da contextualização fática

Na origem, cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, em que se discutiu inadimplemento de aluguéis e encargos de locação comercial. O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido para rescindir o contrato e condenar o réu ao pagamento de aluguéis de abril/2020 a outubro/2020 e tarifas de água e energia de fevereiro/2020 a outubro/2020, acrescidos de correção, juros de 1% ao mês desde cada vencimento e multa de 10%, incluídas prestações periódicas vencidas até 8/1/2021, data fixada como termo final em razão da desocupação voluntária do imóvel. **A sentença afastou a cobrança de honorários contratuais de 20%, por entender que tal verba só seria cabível na hipótese de purgação da mora, aplicando honorários sucumbenciais de 10%.**

Em apelação, o Tribunal distrital manteve integralmente a sentença, assentando que os honorários contratuais têm cabimento apenas na hipótese prevista no art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991, não ocorrida no caso, e reputando intempestiva a contestação com decreto de revelia. Majorou os honorários sucumbenciais para 12%.

A parte recorrente interpôs recurso especial pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal, alegando violação do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 e defendendo a autonomia da vontade para incluir honorários contratuais no débito da locação.

A Presidência do Tribunal distrital admitiu o recurso especial para apreciação pelo Superior Tribunal de Justiça.

Da violação do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991

NR2 sustenta que os honorários advocatícios contratuais pactuados no contrato de locação devem ser incluídos no débito, mesmo na ausência de purgação da mora, sob o argumento de que tal cláusula decorre da autonomia privada e do princípio do pacta sunt servanda.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios fundamentou que os honorários advocatícios contratuais só são devidos quando há purga da mora, conforme expressamente previsto no art. 62, II, *d*, da Lei do Inquilinato. No caso concreto, não houve purga da mora, o que afasta a incidência da cláusula contratual que prevê o pagamento de honorários contratuais (e-STJ, fls. 397/398):

(...)

Com efeito, a cláusula décima oitava, parágrafo terceiro, do contrato celebrado entre as partes, prevê a verba honorária no percentual de vinte por cento (20%) sobre o valor do débito. Contudo, observa-se que estes honorários teriam lugar se houvesse a purgação da mora, no intuito de se evitar a rescisão do contrato, o que não ocorreu no caso em tela.

Em sendo assim, os honorários advocatícios contratuais são da responsabilidade de quem os pactuou, sendo indevido o ressarcimento pela parte adversa, independentemente do resultado da demanda. Nesse sentido, veja-se o julgado a seguir transcrito:

(...)

Dispõe o art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991:

Art. 62: Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

(...)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

(...)

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa”.

O cerne da controvérsia está na possibilidade de inclusão de honorários contratuais de 20% no débito locatício quando não ocorre a purgação da mora.

Do que se depreende da leitura do dispositivo em questão, indicado como violado, a sua aplicação se destina, apenas, às hipóteses de purgação da mora, e não às ações de despejo por falta de pagamento, como no caso, devendo acórdão ser mantido.

Anoto que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça distingue as seguintes hipóteses: se se trata da purgação da mora, incide a alínea *d*, inciso II, do art. 62 da Lei 8.245/91. Se, todavia, não sendo o caso, os honorários deverão ser fixados pelo juiz com observância aos critérios do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS VENCIDOS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CLÁUSULA PREVENDO A COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INVALIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis vencidos ajuizada contra a ora recorrente e seus fiadores, alegando o autor o inadimplemento do contrato de locação de loja comercial firmado entre as partes.

2. A aplicação do art. 62, II, alínea d, da Lei n. 8.245/91, na parte em que autoriza a cobrança dos honorários do advogado do locador, se destina, apenas, às hipóteses de purgação da mora, e não às ações de despejo por falta de pagamento, como no caso, devendo o acórdão recorrido ser reformado, no ponto.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.222.715/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - PURGA DA MORA - INEXISTÊNCIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PATRONO DO LOCADOR -ART. 20, § 4º, DO CPC - APLICABILIDADE - PRECEDENTE - MAJORAÇÃO -IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - RECURSO IMPROVIDO. (AgRg no REsp n. 1.208.089/MG, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 7/6/2011, DJe de 21/6/2011.)

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. DESPEJO. SENTENÇA DE MÉRITO. CONDENAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. FIXAÇÃO PELO JUIZ. POSSIBILIDADE. ART. 20 DO CPC. INAPLICABILIDADE DO ART. 62, II, DA LEI 8.245/91. A regra prevista no art. 62, II, letra "d", da Lei 8.245/91 - segundo a qual, caso o contrato de locação disponha sobre honorários advocatícios, deve ser aplicado o percentual estipulado pelas partes - aplica-se exclusivamente à hipótese de purga da mora. In casu, tratando-se de sentença de mérito em ação de despejo, e na qual não houve purga da mora, aplicável ao caso a regra geral do art. 20 do CPC, que confere ao julgador a fixação do percentual da verba de patrocínio. Recurso não conhecido.

(REsp 469.739/SP, Rel. Min. Félix Fischer, 31/3/2003)

No mesmo sentido, as seguintes decisões monocráticas:
REsp n. 2.121.468/PR, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 11/4/2024, e
AREsp n. 1.340.529/PR, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 14/9/2018.

Anoto que apenas em relação aos contratos de locação empresariais (como os de espaços em shopping centers), esta Corte tem entendimento diferente. Nesses casos, a Corte valoriza a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*, admitindo a validade de cláusulas que transferem ao locatário a responsabilidade pelos honorários contratuais, mesmo que não haja purgação da mora.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA . DESPESAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS. PACTUAÇÃO. LEGALIDADE. PRECEDENTES ESPECÍFICOS DESTA CORTE . 1. Segundo a orientação jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte, é válida a cláusula contratual que prevê o pagamento das despesas decorrentes da cobrança extrajudicial da obrigação, suportadas pelo credor. 2. A previsão contratual de honorários advocatícios em caso de inadimplemento da obrigação decorre diretamente do art . 389 do CC, não guardando qualquer relação com os honorários de sucumbência. 3. Conclusões do acórdão recorrido no mesmo sentido da orientação desta Corte. 4 . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(AgInt no REsp 1.730.248/PE, Julgamento: 16/5/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 19/5/2022)

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SHOPPING CENTER. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE. LOCATÁRIO. PRÉVIO AJUSTE. BIS IN IDEM. NÃO OCORRÊNCIA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PREVALÊNCIA.
1. A atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre-concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda.
2. A cumulação de honorários contratuais previstos em contrato de locação de shopping center com honorários sucumbenciais não configura bis in idem. Precedentes.
3. Recurso especial provido.
(REsp n. 2.194.020/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.060.118 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0088130-9

Número de Origem:
07349831420208070001

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NR2 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

ADVOGADOS : JOSYANY CRYSTHYNA MARTINS DE ARAUJO - DF045999

JUNIO MARTINS DE ARAUJO - DF053940

WHASHINGTON PAIVA SANTOS SOUSA - DF053969

RECORRIDO : MIGUEL AMARO DE SOUZA

ADVOGADOS : CLAYSER ALLEXSANDER DE SOUZA NORONHA - DF062776

MURILLO MEDEIROS DA COSTA - DF061572

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu negar 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, 01 de dezembro de 2025