



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104723 - RS (2023/0368101-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : GUSTAVO KRATZ GAZALLE
RECORRENTE : MALCON ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO KRATZ GAZALLE - RS037003
RECORRIDO : MBANK PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : MARISA LOJAS S.A.
ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336
ANA CAROLINA DE PAULA SAMMAN PALMA DA FONSECA -
SP384933
IGOR URBANO DE SOUZA - SP462564

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGA DA MORA. BASE DE CÁLCULO DA RUBRICA PREVISTA NO ART. 62, II, D, DA LEI 8.245/1991. PREVALÊNCIA DO PARÂMETRO LEGAL DO MONTANTE DEVIDO. INAPLICABILIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL COMO NORMA VINCULANTE AO JUÍZO. ART. 85 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE VIGÊNCIA. ART. 58, III, DA LEI 8.245/1991 NÃO CONVERTE VALOR DA CAUSA EM BASE DE CÁLCULO. TEMA 1076/STJ. AUSÊNCIA DE ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que manteve a fixação, para a hipótese de purga da mora em ação de despejo por falta de pagamento, da rubrica devida nos termos do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 com base no montante devido, afastando a vinculação do juízo a estipulação contratual diversa e aplicando a sistemática do art. 85 do CPC.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de vigência ao art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 ao manter a base de cálculo no montante devido diante de cláusula contratual que alude ao valor da causa; (ii) na purga da mora deve prevalecer disposição contratual diversa e a lei especial, afastando a aplicação do art. 85 do CPC; (iii) o art. 58, III, da Lei 8.245/1991 autoriza a adoção do valor da causa como base de cálculo; (iv) o Tema 1.076/STJ impede a solução adotada por suposto arbitramento por equidade; (v) há dissídio jurisprudencial idôneo e específico sobre a matéria.
3. A interpretação conjugada do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 e do art. 85 do CPC conduz à adoção do montante devido como base de cálculo da rubrica devida na purga da mora, não se atribuindo força vinculante à estipulação privada para conformar parâmetro de direito processual público; a referência ao

valor da causa do art. 58, III, da Lei 8.245/1991 cumpre função de atribuição processual, não se convertendo em base de cálculo da rubrica própria da purga.

5. Justifica-se a conclusão porque (i) o acórdão recorrido afirma, com transcrição do art. 62, II, d, que o parâmetro legal é o montante devido e que cláusula contratual não vincula o juízo, cabendo a este arbitrar conforme art. 85 do CPC; (ii) o argumento de inexistência de vencedor na purga não afasta a natureza pública da disciplina do art. 85, que orienta a fixação conforme condenação, proveito econômico ou valor da causa, sendo o montante devido o parâmetro adequado; (iii) o art. 58, III, não altera a base de cálculo da rubrica da purga, e o valor da causa pode ser muitíssimo expressivo e dissociado do proveito econômico, razão pela qual não deve ser adotado automaticamente; (iv) não houve arbitramento por equidade, mas aplicação direta da lei, inexistindo ofensa ao Tema 1.076/STJ; (v) o dissídio não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática e jurídica, e os paradigmas citados distinguem adequadamente o regime da purga e da sucumbência sem autorizar a adoção do valor da causa como base de cálculo.

4. 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104723 - RS (2023/0368101-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : GUSTAVO KRATZ GAZALLE
RECORRENTE : MALCON ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO KRATZ GAZALLE - RS037003
RECORRIDO : MBANK PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : MARISA LOJAS S.A.
ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336
ANA CAROLINA DE PAULA SAMMAN PALMA DA FONSECA -
SP384933
IGOR URBANO DE SOUZA - SP462564

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGA DA MORA. BASE DE CÁLCULO DA RUBRICA PREVISTA NO ART. 62, II, D, DA LEI 8.245/1991. PREVALÊNCIA DO PARÂMETRO LEGAL DO MONTANTE DEVIDO. INAPLICABILIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL COMO NORMA VINCULANTE AO JUÍZO. ART. 85 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE VIGÊNCIA. ART. 58, III, DA LEI 8.245/1991 NÃO CONVERTE VALOR DA CAUSA EM BASE DE CÁLCULO. TEMA 1076/STJ. AUSÊNCIA DE ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que manteve a fixação, para a hipótese de purga da mora em ação de despejo por falta de pagamento, da rubrica devida nos termos do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 com base no montante devido, afastando a vinculação do juízo a estipulação contratual diversa e aplicando a sistemática do art. 85 do CPC.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de vigência ao art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 ao manter a base de cálculo no

montante devido diante de cláusula contratual que alude ao valor da causa; (ii) na purga da mora deve prevalecer disposição contratual diversa e a lei especial, afastando a aplicação do art. 85 do CPC; (iii) o art. 58, III, da Lei 8.245/1991 autoriza a adoção do valor da causa como base de cálculo; (iv) o Tema 1.076/STJ impede a solução adotada por suposto arbitramento por equidade; (v) há dissídio jurisprudencial idôneo e específico sobre a matéria.

3. A interpretação conjugada do art. 62, II, *d*, da Lei 8.245/1991 e do art. 85 do CPC conduz à adoção do montante devido como base de cálculo da rubrica devida na purga da mora, não se atribuindo força vinculante à estipulação privada para conformar parâmetro de direito processual público; a referência ao valor da causa do art. 58, III, da Lei 8.245/1991 cumpre função de atribuição processual, não se convertendo em base de cálculo da rubrica própria da purga.

5. Justifica-se a conclusão porque (i) o acórdão recorrido afirma, com transcrição do art. 62, II, *d*, que o parâmetro legal é o montante devido e que cláusula contratual não vincula o juízo, cabendo a este arbitrar conforme art. 85 do CPC; (ii) o argumento de inexistência de vencedor na purga não afasta a natureza pública da disciplina do art. 85, que orienta a fixação conforme condenação, proveito econômico ou valor da causa, sendo o montante devido o parâmetro adequado; (iii) o art. 58, III, não altera a base de cálculo da rubrica da purga, e o valor da causa pode ser muitíssimo expressivo e dissociado do proveito econômico, razão pela qual não deve ser adotado automaticamente; (iv) não houve arbitramento por equidade, mas aplicação direta da lei, inexistindo ofensa ao Tema 1.076/STJ; (v) o dissídio não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática e jurídica, e os paradigmas citados distinguem adequadamente o regime da purga e da sucumbência sem autorizar a adoção do valor da causa como base de cálculo.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GUSTAVO KRATZ GAZALLE e MALCON ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. (GUSTAVO e MALCON), com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fls. 59/60).

AGRAVO INTERNO DE DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO O AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGA DA MORA. PLEITO DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS EM 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. EM QUE PESE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EXPRESSA, ESTA NÃO VINCULA O JUIZ, A QUEM INCUMBE ARBITRÁ-LOS, COM BASE NO ARTIGO ART. 85 DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. LIMINAR RECHAÇADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (e-STJ, fls. 59/60)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, GUSTAVO e MALCON apontaram **(1)** contrariedade ao art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991, por ter o acórdão recorrido mantido a fixação de honorários de 10% sobre o montante devido na purga da mora, apesar de cláusula contratual prevendo 10% sobre o valor da causa; **(2)** tese de que na purga da mora não há vencedor, razão pela qual deve prevalecer a lei especial e a disposição contratual diversa, afastando-se a aplicação do art. 85 do CPC; **(3)** referência ao art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991, para sustentar que o valor da causa em ação de despejo corresponde a 12 meses de aluguel, servindo de base para a cláusula de honorários contratados; **(4)** invocação do Tema repetitivo 1.076 do STJ, no sentido de que causas de valor expressivo não comportam arbitramento por equidade, devendo observar os percentuais legais; **(5)** dissídio jurisprudencial com precedentes do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais estaduais (TJSP, TJRJ, TJMG e TJRS) quanto à prevalência da cláusula contratual de honorários na hipótese de purga da mora.

Houve apresentação de contrarrazões por MARISA LOJAS S.A. e MBANK PARTICIPAÇÕES LTDA. (MARISA e MBANK), defendendo a inadmissibilidade do apelo por ausência de ofensa à lei federal, incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, inexistência de dissídio demonstrado, prevalência do art. 85, § 2º, do CPC na fixação de honorários sobre o valor do débito/proveito econômico, e indeferimento do efeito suspensivo por falta de *periculum in mora*, registrando, ademais, o pagamento já realizado dos honorários fixados e compromisso contratual de quitação de eventual diferença (e-STJ, fls. 167-187).

É o relatório.

VOTO

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de agravo de instrumento interposto pelos locadores, GUSTAVO e MALCON, contra decisão do Juízo de primeira instância que, ao determinar a citação na ação de despejo por falta de

pagamento cumulada com cobrança, fixou, para a hipótese de purga da mora, honorários advocatícios de 10% sobre o montante devido, com base no art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991.

GUSTAVO e MALCON sustentaram existir cláusula contratual prevendo honorários de 10% sobre o valor da causa e requereram tutela de urgência para adequar a base de cálculo; a decisão monocrática do Tribunal estadual negou provimento ao agravo, afirmando não vincular o juiz à cláusula contratual e aplicando o art. 85 do CPC, reputando razoável a fixação de 10% sobre o montante devido e destacando a expressividade do valor da causa (e-STJ, fls. 17-20).

O agravo interno foi desprovido por unanimidade, mantendo integralmente a decisão monocrática e reafirmando que a cláusula contratual não vincula o magistrado, com menção aos precedentes locais e à razoabilidade do percentual sobre o montante devido (e-STJ, fls. 61-64); na sequência, foi interposto o recurso especial, com pedidos de efeito suspensivo e de provimento para aplicar a cláusula contratual e o art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991, além de invocar dissídio e o Tema 1.076 do STJ (e-STJ, fls. 74-89); a Vice-Presidência instaurou contraditório prévio sobre o efeito suspensivo (e-STJ, fls. 160/161), foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 167-187) e, ao final, foi admitido o recurso especial, indeferindo-se o efeito suspensivo por ausência de *periculum in mora*, com remessa ao STJ (e-STJ, fls. 208-212).

Trata-se de controvérsia sobre a base de cálculo dos honorários advocatícios devidos na hipótese de purga da mora em ação de despejo por falta de pagamento.

O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão recorrido negou vigência ao art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991 ao manter a fixação dos honorários em 10% sobre o montante devido, não obstante cláusula contratual estipulando 10% sobre o valor da causa; (ii) é aplicável, na hipótese de purga da mora, a prevalência da disposição contratual diversa e da lei especial, afastando-se a vinculação ao art. 85 do CPC; (iii) há dissídio jurisprudencial suficiente e relevante para uniformização quanto à interpretação do art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991 e à compatibilidade com a regra do art. 85 do CPC em casos de purga da mora.

(1) (2) Violação do art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991 e do art. 85 do CPC

GUSTAVO e MALCON sustentaram contrariedade ao art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991 porque o acórdão recorrido reafirmou a decisão monocrática que, ao informar as condições para a purga da mora, arbitrou “honorários advocatícios de 10% sobre o montante devido”, embora exista cláusula contratual prevendo honorários de 10% sobre o valor da causa especificamente para a purga da mora (e-STJ, fls. 17-19; fls. 61-64; fls. 5/6; fls. 86/87).

A tese central é que o art. 62, II, *d*, contém regra especial cuja parte final condiciona a base legal (“dez por cento sobre o montante devido”) à inexistência de disposição contratual diversa; havendo disposição expressa no contrato, esta deve prevalecer.

A decisão recorrida, ao afirmar que a cláusula “não vincula o juiz”, aplicou o art. 85 do CPC como regra geral e manteve a base de cálculo no “montante devido”, o que, para GUSTAVO e MALCON, nega aplicação à lei especial e à cláusula contratada para a hipótese de purga (e-STJ, fls. 18/19; 62/63).

GUSTAVO e MALCON também alegaram que, na purga da mora, não há vencedor, razão pela qual deve prevalecer a lei especial e a disposição contratual diversa, afastando-se a aplicação do art. 85 do Código de Processo Civil.

Por isso, sustentam que os honorários contratuais somente se aplicam para o caso de purga da mora e não para a fixação final dos honorários num despejo contestado, quando só então haverá um vencedor” (e-STJ, fls. 209; 87/88).

Para sustentar o afastamento da regra geral de sucumbência do art. 85 do CPC, GUSTAVO e MALCON reforçaram que o art. 62, II, *d*, é norma especial aplicável exclusivamente ao momento processual da emenda da mora, enquanto o art. 85, § 2º orienta a sucumbência em hipóteses de condenação, proveito econômico ou, não sendo possível mensurá-lo, valor da causa.

A partir desse contraste normativo, concluem que a decisão recorrida deslocou indevidamente a disciplina do art. 85 para um regime processual em que não há sucumbência, contrariando a lei especial locatícia (e-STJ, fls. 62/63; 76/78).

Entretanto, o acórdão recorrido e a decisão monocrática, ao transcreverem integralmente a disciplina da purga da mora, evidenciam que a regra legal fixa as custas e os honorários em 10% sobre o montante devido, ressaltando apenas a existência de disposição contratual diversa, sem, contudo, atribuir força vinculante ao contrato perante o juízo na definição da verba honorária devida em sede judicial.

A 15ª Câmara Cível foi expressa: *em que pese haver cláusula contratual expressa (Evento1, CONTR7, autos de origem), tal cláusula não vincula o juiz da causa, cabendo a este, com base no artigo art. 85 do CPC, estabelecer a verba honorária a ser paga ao vencedor* (e-STJ, fls. 19; 62/63).

Ademais, o texto legal aplicável à purga foi reproduzido nos autos, nos seguintes termos: *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* (Lei nº 8.245/1991, art. 62, II, *d*, e-STJ, fls. 18; 62). Nesse quadro, a interpretação adotada pelo acórdão recorrido não nega vigência à lei especial, antes harmoniza a ressalva

contratual com a competência legal do juiz para arbitrar honorários sucumbenciais, evitando que estipulações privadas alterem parâmetros de direito público processual, especialmente a base de cálculo fundada no proveito econômico obtido na relação litigiosa.

A assertiva de que *na purga da mora não há vencedor* não afasta a incidência do art. 85 do Código de Processo Civil, cuja regra de sucumbência é de natureza pública e define a base de cálculo dos honorários de acordo com a condenação, o proveito econômico ou o valor da causa, conforme o caso.

Nos autos, foi transcrito:

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço (art. 85, § 2º, do CPC - e-STJ, fls. 185).

A 15ª Câmara, ao manter a base no “montante devido” para a hipótese de purga, conjugou o art. 62, II, *d*, da Lei de Locações com o art. 85 do CPC, justamente porque, em despejo por inadimplemento, o valor da causa, fixado legalmente em 12 meses de aluguel (Lei nº 8.245/1991, art. 58, III), não reflete, em regra, o proveito econômico efetivo dos atos processuais praticados na emenda da mora (e-STJ, fls. 168 /169).

A propósito, MARISA e MBANK sustentaram, com acerto, que *o valor da causa da referida ação locatícia não corresponde com a pretensão econômica nela buscada*, razão por que a vinculação à cláusula contratual, para majorar a verba a 10% sobre o valor da causa, implicaria prestação abusiva e enriquecimento sem causa, devendo prevalecer a base sobre o montante devido (e-STJ, fls. 169-171; 182-185).

Em suma, não há deslocamento indevido do regime do art. 85 do CPC: há aplicação coordenada das normas, de modo que a ressalva contratual não se sobrepõe ao critério legal de cálculo nem retira do juiz a competência para arbitrar a verba devida na purga.

Quanto à premissa de que a disposição contratual diversa substituiria integralmente a base legal, incluindo a transposição da base de cálculo do “montante devido” para o “valor da causa”, é preciso notar que o acórdão recorrido rejeitou, com fundamento, a pretendida vinculação absoluta do juízo ao ajuste privado.

A decisão consignou que “a fixação da verba honorária em 10% sobre o montante devido se mostra razoável na hipótese de purga da mora” e, por oportuno,

registrou a expressividade do valor da causa como fator impeditivo de sua adoção como base para os honorários na purga (e-STJ, fls. 19; 63).

Nas contrarrazões, destacou-se que a flexibilização do art. 62, II, d, *se restringe exclusivamente ao percentual previamente definido para os honorários e nunca para alterar a base de cálculo fixada pela lei processual* (e-STJ, fls. 173/174).

Essa leitura preserva a coerência sistemática: nas ações de despejo, o valor da causa tem critério próprio e pode ser significativamente superior ao débito efetivamente purgado; a adoção automática dessa base criaria descompasso com os parâmetros do art. 85, § 2º, e com as razões de proporcionalidade que informam a fixação da verba, como ressaltado no acórdão ao aludir ao caráter “muitíssimo expressivo” do valor da causa (e-STJ, fls. 63).

Em complemento, a pretensão de afastar o art. 85 do CPC sob o argumento de inexistência de vencedor na purga não se sustenta. A norma de sucumbência não exige, em todos os casos, sentença de mérito condenatória para incidir; ela determina que os honorários sejam fixados segundo o proveito econômico obtido, ou, quando não mensurável, sobre o valor da causa. O próprio acórdão recorrido deixou claro que a competência é do juiz, e não do contrato, para arbitrar os honorários na hipótese, e que o parâmetro adequado, em purga, é o montante devido, em conformidade com a alínea *d* do art. 62 (e-STJ, fls. 62/63).

De mais a mais, MARISA e MBANK apontaram que, no caso concreto, houve purgação tempestiva e composição posterior, circunstâncias que afastam qualquer justificativa para elevação da verba com base em cláusula que não espelha o proveito econômico real nem o trabalho exigido, sob pena de violação dos critérios do art. 85, § 2º, I a IV, do CPC (e-STJ, fls. 184-186).

Em síntese, não há violação do art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991, tampouco do art. 85 do CPC, pois o acórdão recorrido aplicou corretamente a regra especial da purga quanto à exigência de honorários e, ao mesmo tempo, resguardou a competência do juízo e os critérios legais de fixação da verba, fixando 10% sobre o montante devido na linha do texto legal e da proporcionalidade adequada ao caso concreto (e-STJ, fls. 18 /19; 62/63; 182-185).

(3) Violação do art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991

A referência ao art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991 foi utilizada por GUSTAVO e MALCON para sustentar que o valor da causa em ação de despejo é legalmente fixado em doze meses de aluguel e, por isso, serve de base objetiva à cláusula contratual de honorários para a purga da mora. Transcrevem o inciso de forma expressa: *III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel [...]* (e-STJ, fls. 88). Com essa

moldura, argumentam que a previsão contratual de 10% sobre o valor da causa, por ser referida a um parâmetro legalmente determinado e não à condenação ou ao proveito econômico direto, é compatível com a lógica da purga da mora e com a parte final do art. 62, II, *d*, que permite disposição contratual diversa (e-STJ, fls. 86-88).

Em complemento, assinalam que o acórdão recorrido invocou a “expressividade” do valor da causa como argumento para manter a base no montante devido (e-STJ, fls. 63), ao que replicam que a quantificação decorre de imposição legal, e não de arbitramento, reforçando a aderência da cláusula ao sistema normativo (e-STJ, fls. 88/89).

O argumento de GUSTAVO e MALCON, ancorado no art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991, confunde a finalidade do valor da causa com a base de cálculo de honorários na purga da mora. O inciso III fixa, para fins processuais, que “o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel”, servindo como parâmetro legal de atribuição do valor da causa nas ações locatícias; não se trata, porém, de regra que converta esse parâmetro processual em base para a verba honorária, sobretudo porque o próprio regime especial da purga estabelece, de forma clara, que os honorários do locador devem incidir “sobre o montante devido” (art. 62, II, *d*), ressaltando a existência de disposição contratual diversa sem conferir à estipulação privada força vinculante sobre o juízo (e-STJ, fls. 62/63; 86-88).

No acórdão recorrido, a 15ª Câmara Cível foi expressa ao afirmar que *em que pese haver cláusula contratual expressa (Evento1, CONTR7, autos de origem), tal cláusula não vincula o juiz da causa, cabendo a este, com base no artigo art. 85 do CPC, estabelecer a verba honorária a ser paga ao vencedor*, concluindo pela razoabilidade da fixação em 10% sobre o montante devido na hipótese de purga da mora, exatamente em consonância com a literalidade do dispositivo especial (e-STJ, fls. 62/63).

Não procede, ademais, a tentativa de converter o critério do art. 58, III, em fundamento vinculante para a cláusula contratual de honorários, como se a mera legalidade do parâmetro do valor da causa legitimasse sua adoção automática na purga.

MARISA e MBANK demonstraram que, nas ações de despejo, *o valor da causa da referida ação locatícia não corresponde com a pretensão econômica nela buscada*, razão pela qual a fixação de honorários sobre o valor da causa implicaria prestação abusiva e enriquecimento sem causa, devendo prevalecer o cálculo sobre o montante devido, em alinhamento com o art. 62, II, *d*, e com os critérios do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fls. 168-171 e 182-185). Foi nessa linha, inclusive, que o acórdão registrou a “muitíssimo expressiva” quantificação do valor da causa no caso concreto, como fator impeditivo de sua adoção como base para os honorários na purga, preservando a proporcionalidade e o vínculo da verba ao proveito econômico efetivo do ato processual (e-STJ, fls. 63).

A leitura sistemática do microssistema locatício e da norma processual revela que a disposição do art. 58, III, cumpre papel de atribuição do valor da causa, enquanto o art. 62, II, *d* disciplina especificamente a rubrica devida na purga, com base no montante efetivamente devido; pretender que a referência legal ao valor da causa substitua o critério especial da purga desvirtua a teleologia do dispositivo e subverte a competência legal do magistrado para arbitrar a verba, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil, como corretamente reconhecido nas decisões recorridas (e-STJ, fls. 62/63; 182-185).

Assim, o insurgimento não prospera no ponto.

(4) Violação do Tema repetitivo 1.076/STJ

A invocação do Tema repetitivo 1.076 do Superior Tribunal de Justiça foi feita para sustentar que causas de valor expressivo não comportam arbitramento por equidade, devendo observar os percentuais legais, de modo a desautorizar qualquer superação da literalidade da lei especial ou mitigação de cláusula expressa com base em critérios de razoabilidade desvinculados do texto normativo.

GUSTAVO e MALCON reproduzem a síntese do Tema:

i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados [...] ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando [...] o valor da causa for muito baixo (e-STJ, fls. 89).

Como o acórdão destacou que o valor da causa *se mostra muitíssimo expressivo* (e-STJ, fls. 63), GUSTAVO e MALCON articulam que, precisamente por ser elevado, não se poderia escapar das balizas legais – no caso, respeitar o art. 62, II, *d*, e a cláusula contratual diversa –, evitando-se a aplicação de critérios equitativos que, em sua visão, redundaram na manutenção da base de cálculo sobre o “montante devido” (e-STJ, fls. 62/63; 88/89).

Ocorre que o acórdão recorrido não fixou honorários por apreciação equitativa, tampouco afastou percentuais legais; ao contrário, manteve a disciplina específica da purga da mora prevista no art. 62, II, *d*, da Lei nº 8.245/1991, fixando 10% sobre o montante devido, e expressamente consignou que a cláusula contratual não vincula o juiz, que deve arbitrá-los com base no art. 85 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 62/63).

A referência do Colegiado ao *valor da causa muitíssimo expressivo* não traduz critério equitativo, mas reforça a inadequação do valor legal da causa (12 meses de

aluguel) como base automática para honorários em purga, por não refletir o proveito econômico real do ato processual, razão pela qual se manteve a base no “montante devido”, em consonância com a lei especial e com a regra do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fls. 63; 168-171 e 182-185).

A síntese do Tema 1.076, reproduzida por GUSTAVO e MALCON, veda apenas o arbitramento por equidade quando o valor da condenação, da causa ou do proveito econômico é elevado, impondo observância dos percentuais dos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC; não autoriza, porém, converter, por vontade privada, a base de cálculo para o “valor da causa” quando este não guarda correspondência com o proveito econômico efetivo da demanda.

No caso, o Tribunal estadual aplicou parâmetro legal objetivo previsto na Lei de Locações (10% sobre o montante devido) e alinhou-o à sistemática do art. 85 do CPC, afastando a cláusula contratual justamente por não poder sobrepor convenção particular à norma processual pública; em consequência, não houve mitigação da literalidade da lei, nem juízo de equidade para fixar o quantum, mas aplicação direta da base legal da purga (e-STJ, fls. 62/63; 182-185).

Ademais, as contrarrazões demonstram que, em ação de despejo, o valor da causa do art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991 é um parâmetro processual que não expressa a pretensão econômica; daí a correção em se adotar o “montante devido” – isto é, o proveito econômico obtido – como base de cálculo, evitando prestação abusiva e enriquecimento sem causa, nos termos dos critérios do art. 85, § 2º, I a IV, do CPC (e-STJ, fls. 168-171 e 182-185).

Logo, o argumento de GUSTAVO e MALCON confunde a vedação de equidade do Tema 1.076 com a escolha da base legal adequada: o acórdão não se valeu de equidade para reduzir percentuais nem para afastar a lei; limitou-se a aplicar, de modo coordenado, o art. 62, II, *d*, e o art. 85 do CPC, fixando o percentual legal sobre o montante efetivamente devido na purga.

Afasta-se, portanto, a alegação em tela.

(5) Dissídio jurisprudencial

Por fim, GUSTAVO e MALCON alegaram dissídio jurisprudencial com precedentes do STJ e dos Tribunais estaduais de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul quanto à prevalência da cláusula contratual de honorários na hipótese de purga da mora.

A título exemplificativo, transcreveram julgados do STJ no sentido de distinguir honorários de sucumbência de honorários devidos na emenda da mora, reconhecendo a incidência da alínea *d* do art. 62 quando se trata de purga: *Há de se distinguirem as*

hipóteses: se se trata da emenda da mora, incide a alínea 'd', inciso II, da Lei 8.245/91. Se, todavia, cuidar-se de sucumbência normal [...] os honorários deverão ser fixados pelo juiz [...] (REsp 688.419/SP, e-STJ, fls. 79/80; REsp 469.739/SP, e-STJ, fls. 80).

Do TJSP, destacaram agravo no qual prevaleceu percentual contratual estipulado sobre o valor do débito na purga (*Previsão contratual expressa de 20% sobre o valor do débito. Percentual que deve prevalecer. Decisão reformada. Agravo provido*, e-STJ, fls. 83), do TJRJ, acórdão que reconheceu a observância do percentual contratual de 20% na purga (*o contrato estipula percentual de 20% para purga da mora, o qual deve ser observado*, e-STJ, fls. 84) e, do TJMG e do TJRS, decisões que, precisamente por não haver purga, afastam a cláusula e aplicam a sucumbência, corroborando a distinção de regimes e, quando há purga, admitem a previsão contratual (e-STJ, fls. 80-82; 9-10; 63).

Com esse conjunto, GUSTAVO e MALCON procuram demonstrar que a tese firmada no acórdão recorrido diverge da orientação que prestigia a cláusula contratual quando a controvérsia é própria da purga, e não de sucumbência por julgamento de mérito em despejo contestado (e-STJ, fls. 76-82; 83-84).

Todavia, os julgados apontados por GUSTAVO e MALCON não guardam similitude fática e jurídica com o acórdão recorrido, nem demonstram divergência específica sobre a base de cálculo pretendida; ao revés, confirmam a distinção entre honorários devidos na purga da mora e honorários de sucumbência, sem amparar a tese de fixação sobre o valor da causa.

As contrarrazões registram a ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, com mera transcrição de ementas e sem indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados (e-STJ, fls. 175-181).

Quanto aos paradigmas do Superior Tribunal de Justiça, os próprios trechos citados por GUSTAVO e MALCON (REsp 688.419/SP e REsp 469.739/SP) limitam-se a reafirmar que a alínea *d* do art. 62 se aplica exclusivamente à purga da mora, ao passo que, em hipóteses de sucumbência, a verba é fixada pelo juiz; não há, nesses precedentes, autorização para adotar o valor da causa como base de cálculo na purga, e as contrarrazões esclarecem que, quando examinada a verba, ela foi calculada sobre o débito/valor da condenação, em coerência com o art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fls. 178 /179).

No tocante aos tribunais estaduais, o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo destacado por GUSTAVO e MALCON, ao contrário do que sustentam, prestigia a previsão contratual de percentual sobre o valor do débito na purga, e não sobre o valor da causa, alinhando-se ao entendimento do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 179); o julgado

do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro foi colacionado de forma incompleta, sem permitir identificar se o percentual incide sobre o débito ou sobre a causa, inviabilizando a aferição da similitude e da divergência (e-STJ, fl. 179); o precedente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais nem sequer trata de purga da mora, sendo, por isso, incapaz de demonstrar dissídio na matéria controvertida (e-STJ, fl. 179).

Por fim, as decisões do próprio Tribunal estadual, inclusive da 15ª Câmara Cível, reiteram que cláusulas contratuais não vinculam o magistrado quanto à fixação de honorários sucumbenciais, devendo prevalecer o critério legal do art. 85 do CPC e, na purga, o parâmetro do montante devido, sem transposição automática para o valor da causa (e-STJ, fls. 62/63).

Assim, não se comprova dissídio jurisprudencial idôneo nem contrariedade à orientação dos Tribunais, impondo-se a manutenção da conclusão de inexistência de divergência específica quanto à base de cálculo dos honorários na purga da mora.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.104.723 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0368101-1

Número de Origem:

50116251520238210022 5011625152023821002251111542520238217000 51111542520238217000
51137585620238217000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GUSTAVO KRATZ GAZALLE

RECORRENTE : MALCON ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : GUSTAVO KRATZ GAZALLE - RS037003

RECORRIDO : MBANK PARTICIPACOES LTDA

RECORRIDO : MARISA LOJAS S.A.

ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336

ANA CAROLINA DE PAULA SAMMAN PALMA DA FONSECA -
SP384933

IGOR URBANO DE SOUZA - SP462564

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 09 de dezembro de 2025