RECURSO ESPECIAL Nº 2115533 - DF (2023/0454289-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	AMERICEL S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246
		MARCELA VIECK SACHETTI - SP406909
		RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
		JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
		ANA CAROLINA MOSTAÇO - SP479211
RECORRIDO	:	FRANCIMAR MACHADO DA SILVA
ADVOGADO	:	GESEMI MOURA DA SILVA - DF007928
INTERES.	:	CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A
INTERES.	:	CLARO S.A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. EXIGIBILIDADE. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Ação revisional de aluguel julgada parcialmente procedente, com fixação de novo valor locatício retroativo à citação e determinação de incidência de juros de mora sobre as diferenças apuradas desde a mesma data.

2. Controvérsia acerca do termo inicial para cobrança dos juros moratórios sobre diferenças de aluguéis: se a partir da citação ou do trânsito em julgado da decisão que fixa o novo valor.

3. Inteligência do art. 69 da Lei 8.245/91, que estabelece distinção clara entre a retroatividade do novo aluguel (à data da citação) e a exigibilidade das diferenças apuradas (somente após o trânsito em julgado).

4. Aplicação do princípio da especialidade: norma específica da Lei do Inquilinato prevalece sobre regra geral do art. 240 do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA51600184 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/10/2025 11:20:09
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 1d29ddbd-fabf-4dfb-a524-6d80844ef157

5. Mora pressupõe obrigação líquida, certa e exigível, nos termos do art. 396 do Código Civil, não se configurando antes do momento em que a lei autoriza a cobrança do débito.

6. Impossibilidade lógica de imputar mora ao devedor por não pagamento de diferenças que ainda não se tornaram legalmente exigíveis.

7. Juros moratórios incidem exclusivamente a partir do trânsito em julgado da decisão que fixa as diferenças de aluguel em ação revisional.

8. Recurso especial conhecido 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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51600184 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/10/2025 11:20:09
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 1d29ddbd-fabf-4dfb-a524-6d80844ef157

RECURSO ESPECIAL Nº 2115533 - DF (2023/0454289-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	AMERICEL S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246
		MARCELA VIECK SACHETTI - SP406909
		RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
		JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
		ANA CAROLINA MOSTAÇO - SP479211
RECORRIDO	:	FRANCIMAR MACHADO DA SILVA
ADVOGADO	:	GESEMI MOURA DA SILVA - DF007928
INTERES.	:	CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A
INTERES.	:	CLARO S.A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. EXIGIBILIDADE. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Ação revisional de aluguel julgada parcialmente procedente, com fixação de novo valor locatício retroativo à citação e determinação de incidência de juros de mora sobre as diferenças apuradas desde a mesma data.

2. Controvérsia acerca do termo inicial para cobrança dos juros moratórios sobre diferenças de aluguéis: se a partir da citação ou do trânsito em julgado da decisão que fixa o novo valor.

3. Inteligência do art. 69 da Lei 8.245/91, que estabelece distinção clara entre a retroatividade do novo aluguel (à data da citação) e a exigibilidade das diferenças apuradas (somente após o trânsito em julgado).

4. Aplicação do princípio da especialidade: norma específica da Lei do Inquilinato prevalece sobre regra geral do art. 240 do Código de Processo Civil.

5. Mora pressupõe obrigação líquida, certa e exigível, nos termos do art. 396 do Código Civil, não se configurando antes do momento em que a lei autoriza a cobrança do débito.

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

6. Impossibilidade lógica de imputar mora ao devedor por não pagamento de diferenças que ainda não se tornaram legalmente exigíveis.
7. Juros moratórios incidem exclusivamente a partir do trânsito em julgado da decisão que fixa as diferenças de aluguel em ação revisional.
8. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AMERICEL S/A, CLARO TELECOM PARTICIPAÇÕES S.A. e CLARO S.A. (AMERICEL E OUTRAS), com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Originariamente, FRANCIMAR MACHADO DA SILVA (FRANCIMAR) ajuizou ação revisional de aluguel em desfavor de AMERICEL E OUTRAS, objetivando a majoração do valor locatício de um imóvel não residencial de R$ 1.200,00 para R$ 3.800,00 mensais.

O juízo da 9ª Vara Cível de Brasília julgou parcialmente procedente o pedido para fixar o novo aluguel em R$ 1.647,39, determinando que o valor deveria retroagir à data da citação, com a incidência de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre as diferenças apuradas, também a contar da citação (e-STJ, fls. 267 a 271).

Foram opostos embargos de declaração por AMERICEL E OUTRAS, os quais foram rejeitados (e-STJ, fls. 285 a 286).

Inconformadas, AMERICEL E OUTRAS interpuseram recurso de apelação. O tribunal distrital negou provimento ao recurso, mantendo a sentença em sua integralidade. O colegiado entendeu que a citação constitui o devedor em mora, justificando a incidência dos juros desde então, ainda que a exigibilidade das diferenças ocorra apenas com o trânsito em julgado (e-STJ, fls. 332 a 345).

Novos embargos de declaração foram opostos e, mais uma vez, rejeitados (e-STJ, fls. 363 a 372).

Nas razões do presente recurso especial, AMERICEL E OUTRAS apontam violação aos arts. 69 da Lei nº 8.245/1991 e 396 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam, em síntese, que nas ações revisionais de aluguel, os juros de mora sobre as diferenças apuradas somente podem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão que as fixa, pois apenas nesse momento a obrigação se torna exigível, não havendo que se falar em mora antes disso (e-STJ, fls. 377 a 391).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 413 a 414).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

VOTO

O recurso merece provimento.

Da contextualização fática

A controvérsia cinge-se a definir o termo inicial para a incidência dos juros de mora sobre as diferenças de aluguéis devidas em razão de procedência de ação revisional.

A sentença, confirmada pelo acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, fixou a citação como marco inicial.

AMERICEL E OUTRAS, por sua vez, defendem que os juros moratórios somente podem fluir a partir do trânsito em julgado da decisão.

Objetivo recursal

O propósito do apelo é a reforma do acórdão recorrido para que se reconheça que o termo inicial dos juros de mora, no caso de diferenças de aluguel apuradas em ação revisional, é a data do trânsito em julgado da decisão que estabelece o novo valor locatício, em conformidade com o disposto no art. 69 da Lei nº 8.245/1991.

Do termo inicial dos juros de mora

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, AMERICEL E OUTRAS apontaram violação aos arts. 69 da Lei nº 8.245 /1991 e 396 do Código Civil, sustentando que os juros de mora sobre as diferenças de aluguel fixadas em ação revisional incidem apenas a partir do trânsito em julgado da decisão.

A questão em debate é estritamente jurídica e envolve a correta interpretação da legislação aplicável.

O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 estabelece de forma clara o regime das diferenças de aluguéis decorrentes da ação revisional, nos seguintes termos:

> *Art. 69. 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.*

O dispositivo legal faz uma distinção precisa entre dois momentos distintos. O primeiro é o da retroatividade do novo valor do aluguel, que alcança a data da citação. O segundo é o da exigibilidade das diferenças resultantes desse novo valor, que se inicia apenas com o trânsito em julgado da decisão.

O acórdão recorrido, para manter a incidência dos juros desde a citação, fundamentou-se na regra geral do art. 240 do Código de Processo Civil, que dispõe que a citação válida constitui o devedor em mora.

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal consignou que, a partir do momento em que o réu é citado, e vindo a ação a ser julgada procedente, considera-se que o réu não cumpriu determinada obrigação e, mesmo citado, insistiu em não cumprir. A partir da citação, pois, o devedor entra em mora (e-STJ, fls. 332 a 345).

Essa interpretação, entretanto, não se mostra a mais adequada.

A aplicação da regra geral do Código de Processo Civil cede espaço à norma específica que rege a matéria locatícia. A mora, para se configurar, pressupõe uma obrigação líquida, certa e, sobretudo, exigível. O art. 396 do Código Civil é expresso ao prever que, não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora.

Se a própria lei especial determina que as diferenças de aluguel somente são exigíveis após o trânsito em julgado, é logicamente impossível imputar mora ao devedor por não ter pago, a partir da citação, um débito que ainda não podia ser legalmente cobrado.

A exigibilidade é pressuposto para a caracterização da mora.

Dessa forma, a solução da controvérsia passa pela aplicação direta da norma contida no art. 69 da Lei do Inquilinato.

As diferenças de aluguel, embora calculadas retroativamente à data da citação, somente se tornam um crédito exigível em favor do locador após a estabilização da decisão judicial que as define.

Por consequência, os juros de mora, que visam a compensar o atraso no cumprimento de uma obrigação exigível, só podem incidir a partir desse marco temporal.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO . AÇÃO RENOVATÓRIA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS ENTRE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA E O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. JUROS MORATÓRIOS . TERMO INICIAL. INTIMAÇÃO PARA O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*
> *1. Os juros moratórios sobre as diferenças entre os valores do aluguel original e o fixado na ação renovatória são contados da data de intimação para o cumprimento de sentença, por ser este o momento em que se constituiu em mora o devedor.*
> *2 . Agravo interno não provido.*
> *(STJ - AgInt no REsp: 1805279 DF 2019/0082898-1, Data de Julgamento: 25/04/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/04/2022)*
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA . TERMO INICIAL. JULGAMENTO*

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

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.
(STJ - AgInt no REsp: 2091689 MG 2023/0291917-1, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 16/09/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/09/2024)

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 .
(STJ - REsp: 2125836 MG 2024/0058575-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 06/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/08/2024)

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

Assim, o acórdão recorrido, ao determinar a incidência dos juros moratórios desde a citação, violou o disposto nos arts. 69 da Lei nº 8.245/1991 e 396 do Código Civil.

Diante do provimento do recurso, fica sem efeito a majoração dos honorários advocatícios realizada em grau de apelação, mantida a distribuição da sucumbência estabelecida na sentença.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51362518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/10/2025 12:55:04
Código de Controle do Documento: bb2fe7ed-eb5b-4399-a015-6a14886c4b4c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.115.533 / DF

Número Registro: 2023/0454289-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07068291520228070001 7068291520228070001

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	AMERICEL S/A
ADVOGADOS	:	RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
		JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
		FERNANDA CRISTINA BARROSO DE SOUZA - SP319246
		MARCELA VIECK SACHETTI - SP406909
		ANA CAROLINA MOSTAÇO - SP479211
RECORRIDO	:	FRANCIMAR MACHADO DA SILVA
ADVOGADO	:	GESEMI MOURA DA SILVA - DF007928
INTERES.	:	CLARO TELECOM PARTICIPACOES S/A
INTERES.	:	CLARO S.A

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

Documento eletrônico VDA51584508 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:53:35
Código de Controle do Documento: 16c04f60-7d90-401f-be93-556e4276549f

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51584508 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:53:35
Código de Controle do Documento: 16c04f60-7d90-401f-be93-556e4276549f