SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208226 - MG (2025/0131642-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495
		RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454
RECORRIDO	:	ZAC E CIA. LTDA
ADVOGADO	:	HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. RECURSO PROVIDO.
1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em ações revisionais ou renovatórias de aluguel, os juros de mora sobre as diferenças de aluguéis são devidos a partir da intimação do devedor para o cumprimento de sentença, nos termos do art. 523 do Código de Processo Civil, e não a partir do trânsito em julgado.
2. Embora o art. 69 da Lei 8.245/1991 determine que o aluguel fixado na sentença retroaja à citação e as diferenças sejam exigíveis a partir do trânsito em julgado, a constituição em mora do devedor para fins de incidência de juros pressupõe a interpelação, que ocorre na fase de cumprimento de sentença.
3. O acórdão recorrido divergiu da orientação consolidada ao fixar o termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado, razão pela qual o recurso especial merece provimento.
4. Resultado do Julgamento: Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e determinar que os juros de mora sobre as diferenças de aluguéis sejam contados a partir da intimação para o cumprimento de sentença.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 17 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53233724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:54:52
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 38257b82-c4de-4e78-bd34-b3c25575400e

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA53233724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:54:52
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 38257b82-c4de-4e78-bd34-b3c25575400e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208226 - MG (2025/0131642-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495
		RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454
RECORRIDO	:	ZAC E CIA. LTDA
ADVOGADO	:	HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. RECURSO PROVIDO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em ações revisionais ou renovatórias de aluguel, os juros de mora sobre as diferenças de aluguéis são devidos a partir da intimação do devedor para o cumprimento de sentença, nos termos do art. 523 do Código de Processo Civil, e não a partir do trânsito em julgado.

2. Embora o art. 69 da Lei 8.245/1991 determine que o aluguel fixado na sentença retroaja à citação e as diferenças sejam exigíveis a partir do trânsito em julgado, a constituição em mora do devedor para fins de incidência de juros pressupõe a interpelação, que ocorre na fase de cumprimento de sentença.

3. O acórdão recorrido divergiu da orientação consolidada ao fixar o termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado, razão pela qual o recurso especial merece provimento.

4. Resultado do Julgamento: Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e determinar que os juros de mora sobre as diferenças de aluguéis sejam contados a partir da intimação para o cumprimento de sentença.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

Trata-se de recurso especial interposto por AMERICANAS S.A., fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 531):

> *"EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – DIVERGÊNCIA QUANTO AO VALOR DA PRESTAÇÃO – QUANTUM APURADO EM PERÍCIA TÉCNICA – UTILIZAÇÃO DE COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – PREVALÊNCIA – CORREÇÃO MONETÁRIA – VALIDADE DO ÍNDICE CONTRATADO – INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA – TERMO INICIAL – TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA CARACTERIZADA – ÔNUS SUCUMBENCIAIS – DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 86 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PRIMEIRO RECURSO PROVIDO EM PARTE – SEGUNDO RECURSO NÃO PROVIDO. - Inexistindo prova apta a infirmar as conclusões de laudo pericial – que se embasou, regularmente, em comparativo direto de dados de mercado – para efeito de estipulação do valor dos alugueres, deve ser privilegiado o cálculo nele contido. - É válido o reajuste do valor dos alugueres contratados pelo índice livremente pactuado pelas partes por ocasião da celebração do contrato. - A incidência de juros moratórios é cabível após configurada a mora do devedor, o que ocorre a partir do trânsito em julgado da decisão que fixa novo valor da locação, quando eventual diferença de aluguéis torna-se exigível. - A readequação, pela sentença, do valor dos alugueres para patamar que se distancia tanto do valor pretendido pelo locador quanto daquele reivindicado pelo locatário enseja sucumbência recíproca, pelo que a condenação no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios se fará na proporção do decaimento de cada parte (artigo 86 do Código de Processo Civil). APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.099560-9/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): B2W COMPANHIA DIGITAL AMERICANASCOM, ZAC E CIA. LTDA - EPP - APELADO(A)(S): B2W COMPANHIA DIGITAL AMERICANASCOM, ZAC E CIA. LTDA - EPP"*

Os embargos de declaração opostos por AMERICANAS S.A. foram rejeitados (e-STJ, fls. 591-599), e os embargos de declaração opostos por ZAC E CIA. LTDA – EPP foram rejeitados (e-STJ, fls. 973-976).

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

(i) arts. 395 e 396 do Código Civil, pois teria havido fixação indevida do termo inicial dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado, quando os juros seriam devidos apenas após a citação/intimação na fase de execução/cumprimento de sentença, não havendo mora antes de ser instado ao pagamento.

(ii) art. 69, § 2º, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), porque as diferenças seriam exigíveis a partir do trânsito em julgado, mas os juros moratórios, segundo sustentaria o recorrente, somente fluiriam da citação/intimação no cumprimento de sentença, de modo a evitar imputação de mora sem causa ao locatário.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Decido.

VOTO

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

Síntese fática.

Extrai-se dos autos que, na origem, ZAC e CIA LTDA alegou defasagem do valor do aluguel de imóvel comercial locado a Lojas Americanas S/A, afirmando que o preço de mercado teria se elevado além do reajuste contratual, e propôs ação revisional de aluguel, com pedido de majoração do locativo para R$ 50.500,00 e fixação de aluguel provisório em R$ 40.400,00, fundamentando-se nos arts. 19, 68 e 69 da Lei 8.245/1991.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para fixar o aluguel mensal em R$ 43.300,00, devido desde a citação, nos termos do art. 69 da Lei 8.245/1991; manteve as demais cláusulas do contrato; determinou que as diferenças durante a ação, descontados os alugueis provisórios, seriam exigíveis após o trânsito em julgado; e impôs sucumbência recíproca, com divisão de 50% das custas e honorários, fixados em 10% do valor atualizado da causa, vedada a compensação (e-STJ, fls. 342-346).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais deu parcial provimento ao primeiro recurso (da ré) para assegurar a aplicação do índice de correção monetária contratual - média aritmética do IPCA/IBGE e do IGP-M/FGV -, manteve a prevalência do laudo pericial quanto ao valor do aluguel, fixou os juros de mora a partir do trânsito em julgado, reconheceu sucumbência recíproca e, em razão da reforma acessória, fixou honorários recursais em 2%, totalizando 12% sobre o valor atualizado da causa; negou provimento ao segundo recurso (da autora) (e-STJ, fls. 531-548).

Análise das teses recursais

O recurso merece prosperar.

A controvérsia cinge-se a definir o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças de aluguéis apuradas em ação revisional: se a data do trânsito em julgado da decisão que fixa o novo valor, como entendeu o Tribunal de origem, ou a data da citação/intimação na fase de cumprimento de sentença, como defende a Recorrente.

De início, cumpre assinalar que a matéria foi devidamente prequestionada, ainda que de forma implícita. O acórdão recorrido enfrentou a questão de fundo ao deliberar sobre o marco inicial dos juros de mora, fixando-o no trânsito em julgado (e-STJ, fls. 543-544). A análise do tema, portanto, não encontra óbice no requisito do prequestionamento.

Ademais, a questão é unicamente de direito, consistindo na interpretação de dispositivos de lei federal, notadamente sobre o instituto da mora. Desse modo, não há que se falar na aplicação do óbice da Súmula 7 deste Tribunal.

No mérito, a tese da Recorrente deve ser acolhida.

O recorrente sustenta que o acórdão recorrido, ao fixar o termo inicial dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da sentença, violou os arts. 395 e 396 do Código Civil e o art. 69, § 2º, da Lei 8.245/1991. Alega que os juros seriam devidos apenas após a citação /intimação na fase de execução/cumprimento de sentença, não havendo mora antes de ser instado ao pagamento (e-STJ, fls. 607-608).

O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, por sua vez, entendeu que "*a incidência de juros moratórios é cabível após configurada a mora do devedor, o que ocorre a*

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

partir do trânsito em julgado da decisão que fixa novo valor da locação, quando eventual diferença de aluguéis torna-se exigível" (e-STJ, fls. 543-544). Nos embargos de declaração, a Turma reafirmou a clareza do acórdão quanto ao termo inicial dos juros, reproduzindo esse trecho (e-STJ, fls. 596-597).

Contudo, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que, em ações revisionais ou renovatórias de aluguel, as diferenças entre o valor do aluguel original e o fixado na sentença, embora exigíveis a partir do trânsito em julgado, **somente geram a incidência de juros de mora a partir da intimação do devedor para o cumprimento de sentença**.

Nesse sentido

> "*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRAZO FIXADO NA SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. INTIMAÇÃO PARA O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.*
> *1- Recurso especial interposto em 20/11/2020 e concluso ao gabinete em 27/5/2021.*
> *2- O propósito recursal consiste em determinar, no âmbito de ação renovatória de aluguel, o termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças de aluguéis vencidos.*
> *3- A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos ex tunc, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo. Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original. As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória.*
> *4- O termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos será (a) ou a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) (b) ou a data da intimação do devedor - prevista no art. 523 do CPC/2015 - para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença (mora ex persona).*
> ***5- Na hipótese dos autos, inexistindo prazo fixado na sentença para pagamento das diferenças, os juros moratórios devem incidir desde a intimação dos executados para pagamento no âmbito do cumprimento de sentença.***
> *6- Recurso especial parcialmente provido.*
> (REsp n. 1.929.806/SP, relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021, g.n.)

> "*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.*"

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

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

"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."
(AgInt no REsp n. 1.805.279/DF, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022, g.n)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DIFERENÇA DOS ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS DISPOSITIVOS LEGAIS. ENUNCIADO N. 284 DA SÚMULA DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.
1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.
2. O recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, para o seu cabimento, inclusive quando apontado o dissídio jurisprudencial, é imprescindível que se demonstrem de forma clara os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão, ante a aplicação analógica da Súmula 284/STF.
3. Sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na renovatória, incidirão juros de mora desde i) a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) ou ii) a data da intimação do devedor para pagamento na fase de cumprimento de sentença (mora ex persona). Precedente da Terceira Turma.
4. Tratando-se ainda da fase de conhecimento, deve-se fixar como termo inicial dos juros moratórios a data da intimação do devedor para pagamento na fase cumprimento de sentença, em observância ao art. 523 do CPC/2015, haja vista o efeito interpelativo da intimação.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido."
(REsp n. 1.888.401/DF, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 22/3/2022, DJe de 5/4/2022, g.n.)

Portanto, embora o art. 69 da Lei 8.245/1991 estabeleça que o aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças serão exigíveis a partir do trânsito em julgado, **a constituição em mora do devedor para fins de incidência dos juros moratórios ocorre apenas com a intimação para o cumprimento de sentença**, nos termos do art. 523 do Código de Processo Civil. A exigibilidade das diferenças e a fluência dos juros de mora são institutos distintos, com termos iniciais que não necessariamente coincidem. A mora, para fins de juros, pressupõe a liquidez e a exigibilidade do débito, bem como a interpelação do devedor, o que se concretiza na fase de cumprimento de sentença.

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

Desse modo, o acórdão recorrido, ao fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença, divergiu da orientação consolidada nesta Corte Superior.

Dispositivo

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e determinar que os juros de mora sobre as diferenças de aluguéis sejam contados a partir da intimação para o cumprimento de sentença.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52579974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:56
Código de Controle do Documento: 42388606-9c79-446a-9479-b572bd952cce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.208.226 / MG

Número Registro: 2025/0131642-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000220995609003 42035387120138130024

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	AMERICANAS S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	KRISHNA D'ÁVILA DUTRA - RJ182495
		RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - MG210454
RECORRIDO	:	ZAC E CIA. LTDA
ADVOGADO	:	HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 VDA53203670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:50:44
Código de Controle do Documento: efd85010-3f6f-4486-8d2d-34ae8c05cca7

Brasília, 16 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53203670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:50:44
Código de Controle do Documento: efd85010-3f6f-4486-8d2d-34ae8c05cca7