SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222715 - MG (2025/0250748-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CRISTINA DA CONCEICAO VIANA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	ZOROASTRO MARQUES SOBRINHO
ADVOGADOS	:	ALEX MONTEIRO DO CARMO - MG134745
		JOAO PAULO MOURA SODRE - MG112607
		ALAIR DIAS - MG055265

EMENTA

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.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49888199 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2025 15:44:25
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: f71d38a7-f637-4d13-a953-7a8757b2ab7f

RECURSO ESPECIAL Nº 2222715 - MG (2025/0250748-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CRISTINA DA CONCEICAO VIANA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	ZOROASTRO MARQUES SOBRINHO
ADVOGADOS	:	ALEX MONTEIRO DO CARMO - MG134745 JOAO PAULO MOURA SODRE - MG112607 ALAIR DIAS - MG055265

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CRISTINA DA CONCEIÇÃO VIANA (CRISTINA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – PRELIMINAR – OFENSA À DIALETICIDADE – REJEIÇÃO – FIANÇA – RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA – NOTIFICAÇÃO – NECESSIDADE – PRESCRIÇÃO –*

Documento eletrônico VDA49629050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:11
Código de Controle do Documento: 0e5831a1-28b1-495b-9a8b-fafe55225d8f

INOCORRÊNCIA – CITAÇÃO – INTERRUPÇÃO – TRATATIVAS DE ACORDO – MORATÓRIA – NÃO CARACTERIZAÇÃO – HONORÁRIOS CONTRATUAIS – COBRANÇA – POSSIBILIDADE – MULTA – PERCENTUAL – RAZOABILIDADE – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL – MORA EX RE – VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO - RECURSOS DESPROVIDOS.

1. Não há falar-se em ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões recursais se contrapõem adequadamente aos fundamentos da sentença.

2. A garantia prestada pelo fiador persiste até a efetiva desocupação do imóvel pelo locatário, com a respectiva entrega das chaves, salvo previsão contratual em contrário (art. 39 e 56 da Lei 8.245/91).

3. A citação do réu constitui hipótese de interrupção do prazo prescricional, que retroage à data de propositura da ação, nos termos do art. 240, § 1°, do CPC.

4. Tratativas frustradas de acordo não se confundem com a concessão de moratória pelo credor, a fim de que se caracterizasse hipótese de extinção da fiança.

5. O ordenamento jurídico não veda a possibilidade de cobrança de honorários advocatícios contratuais cumulada aos honorários sucumbenciais, porquanto cada verba possui natureza distinta.

6. Considerando que o montante pactuado entre as partes a título de multa moratória, de 10% (dez por cento) do valor do débito, não se mostra excessivo, na linha do entendimento jurisprudencial deste Tribunal de Justiça, indevida a sua redução.

7. Em se tratando de obrigação positiva, líquida e com termo certo, os juros moratórios incidem a partir do vencimento, nos termos do art. 397 do Código Civil, constituindo-se a mora ex re (e-STJ, fl. 468).

Nas razões do presente recurso, CRISTINA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação do art. 62, II, alínea *d*, da Lei n. 8.245/91, ao sustentar que a locatária não tem a obrigação de arcar com o pagamento dos honorários contratuais avençados entre a locadora e seu advogado.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis vencidos ajuizada por ZOROASTRO MARQUES SOBRINHO contra a ora insurgente e seus fiadores, Miria de Oliveira Lopes do Val, Márcio Antônio Lopes do Val, Christian Silvestre Lopes e Roneila Márcia dos Santos Lopes, alegando o inadimplemento do contrato de locação de loja comercial firmado entre as partes.

Da cobrança de honorários contratuais

Documento eletrônico VDA49629050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:11
Código de Controle do Documento: 0e5831a1-28b1-495b-9a8b-fafe55225d8f

Consonte dispõe o art 62, II, alínea *d*, da Lei n. 8.245/91, "Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessários da locação, observar-se-á o seguinte":

> *II - o locatário* ***poderá evitar a rescisão da locação*** *requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:*
> *a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;*
> *b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;*
> *c) os juros de mora;*
> *d) as custas e* ***os honorários do advogado do locador****, fixadas em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa* (sem destaque no original)

Do que se depreende da leitura do dispositivo em questão, indicado 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 o acórdão recorrido ser reformado, no ponto.

Sobre o tema, confira-se o precedente abaixo:

> *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 n. 469.739/SP, relator Ministro FELIX FISCHER, Quinta Turma, julgado em 18/2/2003, DJ de 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.

Cumpre assinalar que, na esteira de precedentes desta Corte Superior, é permitida a cumulação de honorários contratuais com sucumbenciais, apenas quando a estipulação se dá em contrato de locação em shopping center, tendo em vista a distinção da fonte obrigacional em cada caso. Além disso, a natureza empresarial da relação estabelecida entre lojista e empreendedor de shopping center favorece o

Documento eletrônico VDA49629050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:11
Código de Controle do Documento: 0e5831a1-28b1-495b-9a8b-fafe55225d8f

primado da livre iniciativa, afastando a intervenção judicial, entendimento que não se aplicada à hipótese dos autos.

Incide, à espécie, o comando da Súmula n. 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema*.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de reformar o acórdão recorrido e afastar da condenação o valor referente aos honorários contratuais pagos pelo locador, ora recorrido, aos seus advogados.

É o voto.

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

Documento eletrônico VDA49629050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:11
Código de Controle do Documento: 0e5831a1-28b1-495b-9a8b-fafe55225d8f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.222.715 / MG

Número Registro: 2025/0250748-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000244245361002 60300082120158130024

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CRISTINA DA CONCEICAO VIANA
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO	:	ZOROASTRO MARQUES SOBRINHO
ADVOGADOS	:	ALAIR DIAS - MG055265
		ALEX MONTEIRO DO CARMO - MG134745
		JOAO PAULO MOURA SODRE - MG112607

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA49866544 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:44:13
Código de Controle do Documento: a14964be-a508-47d2-bbe4-5c95d9f2803f

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49866544 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:44:13
Código de Controle do Documento: a14964be-a508-47d2-bbe4-5c95d9f2803f