AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086545 - BA(2025/0415508-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	F & F DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF10424 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF15553
AGRAVADO	:	EPJ ARQUITETURA LTDA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE RAMOS DE ALMEIDA - BA014428 ALINE ALVES MARQUES DA SILVA - BA040826

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I, DO CPC. ENTREGA DAS CHAVES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS NO TÍTULO EXECUTIVO. ART. 62, II, D, DA LEI N. 8.245/1991. APLICAÇÃO RESTRITA À PURGA DA MORA. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. INADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo interno em agravo em recurso especial, em embargos à execução de contrato de locação comercial, contra acórdão que manteve a improcedência dos embargos.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional (art. 489 do CPC); (ii) ocorreu indevida inversão do ônus da prova sobre a entrega das chaves (art. 373, I, do CPC); (iii) é possível o reexame da prova documental para reconhecer a desocupação e cessação da atividade; (iv) cabe incluir honorários contratuais no título exequendo, à luz do art. 62, II, *d*, da Lei n. 8.245/1991 ; (v) é admissível cumular honorários contratuais com honorários sucumbenciais.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o

Documento eletrônico VDA56890071 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2026 16:27:24
Publicação no DJEN/CNJ de 21/05/2026. Código de Controle do Documento: 38d6ba15-3576-4935-9560-d805e4ecac74

acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões relevantes e indica a ausência de prova mínima da entrega das chaves antes de 01/2016, afastando a tese de omissão (art. 489 do CPC).

4. A distribuição do ônus probatório segue o art. 373, I, do CPC: ao locatário incumbe provar a entrega das chaves; ausentes documentos idôneos, é inviável, em recurso especial, refazer a valoração do conjunto fático-probatório(Súmula 7/STJ).

5. O art. 62, II, *d*, da Lei n. 8.245/1991 tem aplicação restrita ao regime de purga da mora, não autorizando, fora desse cenário, a inclusão de honorários contratuais no cálculo do débito em execução de aluguéis; a verba sucumbencial é fixada judicialmente pelos critérios do CPC.

6. A cumulação de honorários contratuais com sucumbenciais somente é admitida na peculiaridade das locações em shopping center, por prevalência da autonomia privada; hipótese diversa da locação comercial ordinária tratada no caso.

7. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, dar parcial 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA56890071 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2026 16:27:24
Publicação no DJEN/CNJ de 21/05/2026. Código de Controle do Documento: 38d6ba15-3576-4935-9560-d805e4ecac74

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086545 - BA(2025/0415508-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	F & F DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
AGRAVADO	:	EPJ ARQUITETURA LTDA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE RAMOS DE ALMEIDA - BA014428 ALINE ALVES MARQUES DA SILVA - BA040826

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I, DO CPC. ENTREGA DAS CHAVES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS NO TÍTULO EXECUTIVO. ART. 62, II, D, DA LEI N. 8.245/1991. APLICAÇÃO RESTRITA À PURGA DA MORA. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. INADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo interno em agravo em recurso especial, em embargos à execução de contrato de locação comercial, contra acórdão que manteve a improcedência dos embargos.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional (art. 489 do CPC); (ii) ocorreu indevida inversão do ônus da prova sobre a entrega das chaves (art. 373, I, do CPC); (iii) é possível o reexame da prova documental para reconhecer a desocupação e cessação da atividade; (iv) cabe incluir honorários contratuais no título exequendo, à luz do art. 62, II, *d*, da Lei n. 8.245/1991 ; (v) é admissível cumular honorários contratuais com honorários sucumbenciais.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões relevantes e indica a ausência de prova mínima da entrega das chaves antes de 01/2016, afastando a tese de omissão (art. 489 do CPC).

4. A distribuição do ônus probatório segue o art. 373, I, do CPC: ao locatário incumbe provar a entrega das chaves; ausentes documentos idôneos, é inviável, em recurso especial, refazer a valoração do conjunto fático-probatório(Súmula 7/STJ).

5. O art. 62, II, *d*, da Lei n. 8.245/1991 tem aplicação restrita ao regime de purga da mora, não autorizando, fora desse cenário, a inclusão de honorários contratuais no cálculo do débito em execução de aluguéis; a verba sucumbencial é fixada judicialmente pelos critérios do CPC.

6. A cumulação de honorários contratuais com sucumbenciais somente é admitida na peculiaridade das locações em shopping center, por prevalência da autonomia privada; hipótese diversa da locação comercial ordinária tratada no caso.

7. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por F & F DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS LTDA. (F & F DISTRIBUIDORA) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, porque não foram impugnados especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre (incidência da Súmula n.º 7 do STJ).

Nas razões do presente inconformismo, F & F DISTRIBUIDORA alegou (i) ter se insurgido especificamente contra todos os fundamentos da decisão agravada; e (ii) que a solução das questões controvertidas independe do reexame de provas.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 299-302).

É o relatório.

VOTO

Reconsideração do *decisum*

De fato, verifica-se que F & F DISTRIBUIDORA, nas razões do agravo em recurso especial, impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre.

Dessa forma, reconsidero a decisão agravada e passo à análise do recurso especial interposto por F & F DISTRIBUIDORA.

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

O inconformismo merece prosperar, em parte.

Na origem, trata-se de embargos à execução de dívida proveniente de contrato de locação comercial opostos por F & F DISTRIBUIDORA em desfavor de EPJ ARQUITETURA LTDA., alegando a embargante a nulidade da execução, uma vez que os valores cobrados, referentes aos meses de novembro de 2015 a janeiro de 2016, são indevidos, pois o imóvel já estava desocupado, ressaltando, outrossim, que a exequente inclusive havia se recusado a receber as chaves.

Em primeira instância, os embargos foram julgados improcedentes (e-STJ, fls. 92-102), tendo sido a sentença confirmada pelo TJBA, em sua integralidade (e-STJ, fls. 148-160).

Os embargos de declaração opostos por F & F DISTRIBUIDORA foram rejeitados (e-STJ, fls. 187-197).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea *a* , da CF, F & F DISTRIBUIDORA alegou a violação dos arts. 85, §§ 2º e 14, 373, I, 489, § 1º, IV e VI, e 786 do CPC, ao sustentar, em síntese, **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das seguintes questões: **(1.1)** o imóvel já havia sido desocupado ao final de outubro de 2015, com a adoção de providências objetivas e documentadas para a alteração do endereço na ANVISA, Embasa, Coelba e demais órgãos competentes; **(1.2)** a recorrida recusou-se injustificadamente a agendar a vistoria e receber as chaves, sob o argumento infundado de pendência cadastral; **(1.3)** a cobrança de honorários contratuais, cumulada com honorários sucumbenciais, torna o título executivo ilíquido e configura *bis in idem*; **(2)** a indevida inversão do ônus probatório, pois, no caso, caberia à empresa locadora demonstrar, por qualquer meio idôneo, que houve efetiva recusa da entrega das chaves ou uso do imóvel após outubro de 2015, o que não foi comprovado pela ora recorrida; **(3)** que o Tribunal estadual desconsiderou a prova documental apresentada pela ora recorrente, apta a demonstrar a cessação de sua atividade comercial no imóvel locado, como solicitações de desligamento nas empresas concessionárias de água e luz, além do protocolo de alteração de endereço perante a Anvisa e a Vigilância Sanitária Municipal, o que afasta a sua mora; **(4)** iliquidez do título exequendo, na medida em que inclui, de forma cumulativa e arbitrária, honorários advocatícios contratuais, cuja existência e exigibilidade não foram sequer discutidas previamente em ação de conhecimento, tampouco liquidadas em valor determinado e incontroverso; e **(5)** a impossibilidade da cobrança cumulativa dos honorários contratuais com os sucumbenciais.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 235-243).

(1) Da violação do art. 489, IV e VI, do CPC

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

Sobre os temas controvertidos, ao julgar o recurso de apelação interposto por F & F DISTRIBUIDORA, o TJBA assim se pronunciou:

> *Inicialmente, temos de revolver a documentação trazida pelo Executado, em sede de Embargos à Execução.*
> *Ao ID 71505066, consta a renovação de alvará protocolizada pela empresa recorrente perante a SALUS – Sistema de Vigilância Sanitária de Salvador, em 16/09/2015, seguida do pedido de desligamento definitivo datado de 28/10/2015, perante a COELBA, contas e protocolos de encerramento de contrato junto a EMBASA, acompanhada de extrato negativo de débitos. Como se vê, neste ID não consta um único documento que evidencie a data de disponibilização das chaves, por parte do locatário/apelante, para com a locatária/apelada. Avancemos.*
> *Ao ID 71505063 consta o depósito judicial do importe de R$ 63.264,64 (-), valor este que a Executada/Embargante reputava devido. ID 71505062 procuração e ID 71505061, contrato social. E é isto.*
> *Destarte, da simples análise dos documentos, fácil é perceber que não consta um único documento que corrobore a alegação de que as chaves foram disponibilizadas, voluntariamente, antes de 01/2016.*
> *Com efeito, não se está a dizer que a parte mente, mas que não cuidou de cercar-se de formalidades mínimas, como um recibo, uma mensagem de texto, uma mensagem por aplicativo ou mesmo a gravação de uma ligação telefônica, que fosse. Nada. Dentro deste contexto, perfeita a fundamentação da sentença rechaçada, ao afirmar, igual este ad quem, que "**ante a alegação da embargante de que o imóvel já se encontrava desocupado, analisei minuciosamente o caderno processual, com fins de verificar se havia alguma notificação judicial ou extrajudicial para a devolução do imóvel à exequente, ainda que por meio das redes sociais, e, deles, não constatei notificação alguma. Não há, pois, nestes autos, prova mínima de que a embargante/executada tenha diligenciado em devolver o imóvel, por qualquer meio**".*
> *Não se pode ignorar, outrossim, que a Exequente/Embargada cuidou de juntar documento de notificação, inclusive enviado por meio de carta com aviso de recebimento datado de 16/02/2016 (ID 241373235 do feito executivo de n.º 0584600-20.2016.8.05.0001), documento que fez referência expressa ao termo de vistoria de imóvel e recebimento de chaves. Ou seja, a parte Apelada cumpriu, minimamente, com os deveres de uma pessoa jurídica bem gerida, que é de documentar seus atos relevantes no plano jurídico.*
> *Dessa forma, o julgador não pode, nem poderia, extirpar da execução os valores que antecedem o dia 16/02/2016, porque se assim o fizesse, estaria fazendo-o frontalmente contrário à prova dos autos, hipótese de ação rescisória, inclusive.*
> *[...]*
> *Já com relação à cobrança de honorários contratuais, previstos na cláusula 16ª do contrato (ID 241373230 do processo de n.º 0584600-20.2016.8.05.0001), estes de fato foram previstos:*

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

> *CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS COBRANÇAS - Qualquer procedimento judicial originado pelo presente contrato, inclusive ações de cobrança ou despejo por falta de pagamento ou por qualquer outro fundamento legal ou contratual, sujeitará a parte que o motivar, ao pagamento das custas do respectivo processo e dos honorários de advogados da outra parte, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.*
> *Parágrafo único. Na hipótese de cobrança extrajudicial de alugueis vencidos e demais despesas contratuais, serão acrescidos honorários de advogado à ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida, além dos demais encargos contratuais.*

Com efeito, os honorários fixados no contrato de locação e incluídos no cálculo do débito pelos autores não se confunde com os honorários de sucumbência fixados pelo Juízo. Por se tratar de resultado da contratação entre as partes, não há que se falar em abusividade, pois presume-se o equilíbrio das partes.
A propósito, dispõe o artigo 62 da Lei 8.245/2003 (Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes):

> *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***

Dessa forma, entendo que não há bis in idem, pois os fundamentos são distintos (uns contratuais, outros sucumbenciais) e a avença se reveste de mera transferência de ônus dos contratuais, em caso de inadimplência, e esta se afigura a mais acertada linha de precedentes, inclusive do próprio STJ, embora não se desconheça divergências em Tribunais Pátrios (e-STJ, fls. 155-158 – destaques do original).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa ao arts. 489 do CPC, o que busca F & F DISTRIBUIDORA é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável. Efetivamente, compulsados os autos, depreende-se que a Corte de origem enfrentou adequadamente a controvérsia posta nos autos,

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

sendo certo que a ausência de menção a determinado argumento defensivo não compromete o comando decisório quando, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si, como no caso.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**.*
> *2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*
> *3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) e **(3)** Da inversão do ônus da prova e de sua correta qualificação jurídica

Por sua vez, observa-se que o acórdão embargado não analisou a questão sob o enfoque da inversão do ônus da prova, mas, sob a consideração de que a locatária/embargante, ora recorrente, não demonstrou os fatos alegados na inicial, nos termos do que dispõe o art. 373, I, do CPC, asseverando que "não consta um único documento que corrobore a alegação de que as chaves foram disponibilizadas,

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

voluntariamente, antes de 01/2016" (e-STJ, fl. 155), não tendo a embargante/locatária se cercado de formalidades mínimas, "como um recibo, uma mensagem de texto, uma mensagem por aplicativo ou mesmo a gravação de uma ligação telefônica, que fosse. Nada" (e-STJ, fl. 155).

Desse modo, revisar a conclusão do julgado, com o consequnte acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer que a prova documental apresentada pela ora recorrente seria apta a demonstrar a cessação de sua atividade comercial no imóvel locado, exigiria o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

Nesse sentido, a título ilustrativo, confiram-se os seguintes precedentes:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. O acórdão recorrido analisou as questões essenciais para a solução da controvérsia, rejeitando implicitamente as alegações de abandono do imóvel e sublocação, ao fundamentar a responsabilidade dos fiadores na vigência da obrigação contratual.*
> *2. A cláusula contratual que prevê a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves, mesmo em caso de prorrogação automática, é válida e vinculante, conforme jurisprudência consolidada do STJ.*
> *3. A prorrogação automática do contrato de locação por prazo indeterminado não exige manifestação expressa do locatário e não é anulada por posterior declaração de incapacidade, cujos efeitos são ex nunc.*
> ***4. A análise de eventual desídia do locador e violação à boa-fé objetiva demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ**.*
> *5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
> (AREsp 2.276.915/PR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025 – sem destaque no original)

> *DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO LOCADOR. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR. ÔNUS DA PROVA DO RÉU. CONTRATO DE LOCAÇÃO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTES. LIQUIDEZ E CERTEZA. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.*
> *1. O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, razão pela qual, em princípio, é dispensável a prova da propriedade do imóvel locado.*
> *2. Tendo o recorrido, na espécie, demonstrado sua condição de locador mediante a apresentação do respectivo contrato de locação, assinado, inclusive, pelos recorrentes, na condição de fiadores,*

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

competiria a estes últimos comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme disposto no art. 333, II, do CPC.
3. Constitui título executivo judicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por tempo indeterminado. Inteligência do art. 585, IV, do CPC. Precedentes.
***4. O exame da liquidez e certeza do crédito pleiteado demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, impossível pela via especial, por atrair o óbice da Súmula 7/STJ**.*
5. Recurso especial conhecido e improvido.
(REsp 953.150/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves, Quinta Turma, j. em 7/10/2008, DJe de 1º/12/2008 – sem destaque no original)

(4) e **(5)** Da iliquidez do título exequendo e da cobrança cumulativa de honorários contratuais e sucumbenciais

Consoante 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 acessórios 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, a sua aplicação se destina, apenas, às hipóteses de purgação da mora, e não às ações de despejo por falta de pagamento ou de execução, como no caso, devendo o acórdão recorrido ser reformado, no ponto.

Sobre o tema, destaco os precedentes abaixo:

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

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

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.

(REsp 2.060.118/DF, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 1º/12/2025, DJe de 4/12/2025 – sem destaques no original)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ***LOCAÇÃO DE IMÓVEL****. MULTAS CONTRATUAIS.* ***HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS****. GARANTIAS LOCATÍCIAS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.*

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto contra acórdão que julgou parcialmente procedente ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios.

2. A interpretação das cláusulas do contrato de locação e a análise das circunstâncias fáticas levaram à conclusão da existência de dupla garantia locatícia. A alteração de tal conclusão é vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência admite a cumulação de multa moratória com multa compensatória apenas quando os fatos geradores são distintos. No caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que ambas as multas decorrem do mesmo fato gerador, o inadimplemento dos aluguéis, o que impede a cumulação, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Os honorários advocatícios contratuais, por derivarem de pacto particular entre a parte e seu advogado, não podem ser repassados à parte contrária como perdas e danos, conforme entendimento consolidado do STJ. O ordenamento jurídico já prevê os honorários de sucumbência como mecanismo de ressarcimento*.*

5 . Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(AREsp 2.310.215/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 10/11/2025, DJEN 17/11/2025 – sem destaques no original)

Documento eletrônico VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

> *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. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, j. em 18/2/2003, DJ de 31/3/2003)

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 primado da livre iniciativa, afastando a intervenção judicial, entendimento que não se aplica à hipótese dos autos(REsp n. 2.191.226/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025).

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática agravada e, assim, **CONHECER** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para afastar da execução o valor referente aos honorários advocatícios previstos no contrato de locação.

Diante da sucumbência recíproca das partes, impõe-se a redistribuição dos ônus sucumbenciais, com a condenação da embargada/exequente, ora recorrida, EPJ ARQUITETURA LTDA., ao pagamento de 30% das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido pela ora recorrente, F & F DISTRIBUIDORA, com este julgamento. Por sua vez, esta última arcará com 70% das custas processuais e verba honorária que arbitro em 10% sobre o valor remanescente da execução.

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 VDA56623284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/05/2026 16:56:50
Código de Controle do Documento: 8f7b5000-d10e-4fae-b319-6ecdcf245848

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.086.545 / BA

Número Registro: 2025/0415508-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03282566620178050001 05846002020168050001 3282566620178050001 5846002020168050001

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: F & F DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF10424
	OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF15553
AGRAVADO	: EPJ ARQUITETURA LTDA
ADVOGADOS	: ALEXANDRE RAMOS DE ALMEIDA - BA014428
	ALINE ALVES MARQUES DA SILVA - BA040826

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: F & F DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF10424
	OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF15553
AGRAVADO	: EPJ ARQUITETURA LTDA

Documento eletrônico VDA56865847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/05/2026 00:59:11
Código de Controle do Documento: 95d4d6ef-2cf5-4d8a-9794-f09bd09fe358

ADVOGADOS : ALEXANDRE RAMOS DE ALMEIDA - BA014428
ALINE ALVES MARQUES DA SILVA - BA040826

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56865847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/05/2026 00:59:11
Código de Controle do Documento: 95d4d6ef-2cf5-4d8a-9794-f09bd09fe358