

BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dc4b67ccdbf40b170a2cd

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

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 - INOCORRÊNCIA - CITAÇÃO - INTERRUÇÃO - 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, § 1º, 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.

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.

VOTO

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis vencidos ajuizada por ZORASTRO 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

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, 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 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 afas tar 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.

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE	https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/cba1169a-3454-480a-9cb8-bf29279393e6/download/textos20250828.zip
CASE PAGE	https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dc4b67ccdbf40b170a2cd

Prepared on 26 October 2026 · Esheria