

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.929.806 - SP (2021/0090793-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071
RECORRIDO : YACOUB EDMOND ABDOU
RECORRIDO : MARISA CENEVIVA ABDOU
ADVOGADO : MARISA CENEVIVA ABDOU (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP239573

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira

Superior Tribunal de Justiça

Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 07 de dezembro de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.929.806 - SP (2021/0090793-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071
RECORRIDO : YACOUB EDMOND ABDOU
RECORRIDO : MARISA CENEVIVA ABDOU
ADVOGADO : MARISA CENEVIVA ABDOU (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP239573

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO NANCY ANDRIGHI (Relator):
Cuida-se de recurso especial interposto por CLARO S.A.
fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 20/11/2020.

Concluso ao gabinete em: 27/5/2021.

Ação: renovatória de locação de imóvel ajuizada pela parte
recorrente, objetivando a renovação compulsória de contrato de locação firmado
com os ora recorridos.

Sentença: julgou procedente o pedido, para renovar a locação para o
período de 1/4/2010 a 30/3/2015, fixando o valor do aluguel em R\$ 2.769,95 (dois
mil, setecentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos).

Decisão interlocutória: acolheu, parcialmente, a impugnação ao
cumprimento de sentença, para fixar o valor das diferenças devidas em R\$
37.897,17, com juros de mora de 1% ao mês, desde a data apurada no laudo
pericial (14/7/2016) (fls. 401-404).

Acórdão: por unanimidade, deu provimento ao agravo de
instrumento, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação renovatória de locação. Cumprimento de
sentença. Insurgência contra a r. decisão que homologou o laudo pericial contábil
realizado. Decisão reformada. Laudo que deve ser refeito. Dicção do art. 7º, II e §1º,
da Lei nº 7.713/88. Necessidade de aplicação da Tabela Mensal do Imposto de

Superior Tribunal de Justiça

Renda relativa ao mês de vencimento de cada aluguel. Somatória dos pagamentos decorrentes dos dois contratos que deve ser considerada para fins de apuração da alíquota efetivamente utilizada no contrato ora em análise. RECURSO PROVIDO. (fl. 495)

Embargos de declaração: foram rejeitados, nos termos dos acórdãos de fls. 505-508 e de fls. 515-518.

Novos embargos de declaração: foram acolhidos para fixar o termo *a quo* dos juros de mora relativos aos novos valores do aluguel (fls. 535-537) na data do laudo que apurou as diferenças de alugueres.

Recurso especial: aduz, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao art. 73 da Lei 8.245/1991 e ao art. 397 do Código Civil, ao argumento de que em ação renovatória de aluguel julgada procedente, os juros de mora relativos às diferenças de aluguéis apuradas devem incidir desde o trânsito em julgado, notadamente porque, na hipótese, o valor do aluguel fixado no título executivo judicial é líquido e certo.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJSP admitiu o recurso especial interposto, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (fl. 590-592).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.929.806 - SP (2021/0090793-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071

RECORRIDO : YACOUB EDMOND ABDOU

RECORRIDO : MARISA CENEVIVA ABDOU

ADVOGADO : MARISA CENEVIVA ABDOU (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP239573

EMENTA

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.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.929.806 - SP (2021/0090793-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071
RECORRIDO : YACOUB EDMOND ABDOU
RECORRIDO : MARISA CENEVIVA ABDOU
ADVOGADO : MARISA CENEVIVA ABDOU (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP239573

VOTO

O SENHOR MINISTRO NANCY ANDRIGHI (Relator):
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.

I. DO DIREITO À RENOVAÇÃO DO ALUGUEL

1. Conforme define Alcides Tomasetti Jr., Professor de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, o contrato de locação de imóvel urbano é “um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações que se configura pela formação do consentimento declarado por duas partes no sentido que a primeira delas (a parte locadora) entregue e garanta à segunda (a parte locatária), temporariamente e mediante contraprestação periódica ou antecipada, a posse de um terreno sobre o qual exista ou não uma edificação, para que tal coisa seja usada e fruída - ou só usada, ou só fruída - pela respectiva destinação a fim de morada habitual, a fim de estadia restrita, ou a fim empresarial, desde que não estejam esses fins de algum modo subordinados a atividade agrária ou agroindustrial” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 2-3).

2. No âmbito dos contratos de locação de imóveis destinados ao comércio, o art. 51 da Lei n. 8.245/1991 atribui ao locatário o direito à renovação compulsória do contrato, desde que preenchidos os seguintes requisitos, a saber: a) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; b) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; c) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

3. Importa observar, nas linhas das lições de Pontes de Miranda, que “renovação não é prorrogação: porque não prorroga, não prolonga, não estende; nem é novação: porque não atinge o contrato em curso, não o nova, nem o perturba em seu adimplemento [...] na renovação, outro negócio jurídico, novo, se justapõe ao que havia” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 65).

4. De fato, na renovação, a rigor, negócio jurídico novo se justapõe ao contrato anterior. Após longos debates doutrinários e jurisprudenciais, pacificou-se o entendimento de que o contrato renovado tem o seu início imediatamente após o fim da vigência do contrato primitivo, sem solução de continuidade. Nesse sentido: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 218, BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais*. v. 2. 3. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 589 e 615.

5. No que diz respeito à sua natureza jurídica, o direito à renovação é verdadeiro direito potestativo (*rectius*: direito formativo) atribuído, por lei, ao locatário, consubstanciado no poder de renovar o contrato de locação primitivo

por, no mínimo, 5 (cinco) anos (Cf. REsp 1323410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013).

6. Ressalte-se, nesse contexto, que, a teor do disposto no § 5º do art. 51 da Lei n. 8.245/1991, o referido direito formativo, sob penda de decadência, deve ser exercido, judicial ou extrajudicialmente, no interregno compreendido entre o primeiro e o último dia do penúltimo semestre de vigência do contrato de locação, isto é, no primeiro semestre do último ano do contrato.

7. Do ponto de vista funcional e teleológico, a ação renovatória – que remonta ao início do século passado, tendo sido regulada pelo Decreto n. 24.150/1934, conhecido como “Lei de Luvas” – tem por objetivo evitar o enriquecimento injustificado do locador, tutelando, sobretudo, o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino durante a execução do contrato de locação, visando protegê-lo das investidas abusivas do locador, que, não raras vezes, exigia do locatário o pagamento de altos valores (“luvas”) para renovar o contrato. (Cf. VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. doutrina e prática. 16. ed. Atual. E ampl. São Paulo: Atlas, 2021, p. 199; DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 8. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 221-222, PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 67).

8. De fato, a evidenciar a mencionada finalidade, observa-se que o *caput* do art. 51 da Lei n. 8.245/1991 estabelece, como requisito do direito à renovação, a exploração do comércio, pelo locatário, no mesmo ramo de atividade, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, prazo considerado razoável pela lei para a formação desse patrimônio imaterial que é o fundo de comércio.

II. DO DEVER DE ARCAR COM AS DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS

9. A ação renovatória, como cedição, tem por objeto principal a criação de novo contrato de locação entre as partes, renovando a avença anterior. “Por conseguinte, pela mesma via e por estar intrinsecamente vinculada com a locação, a atualização do valor do aluguel também é objeto da demanda, tal como se infere dos arts. 72, § 4º e 73 da Lei nº 8.245/91” (REsp 1528931/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018).

10. Nesse diapasão, dispõe o art. 73 da Lei do Inquilinato que, “renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez”.

11. O referido dispositivo legal refere-se àquelas hipóteses, que ocorrem com grande frequência, nas quais a ação renovatória ajuizada se encerra após o término do prazo do contrato a renovar. Nessa situação, o locatário, salvo estipulação de aluguel provisório, continuará a pagar, durante o processo, o aluguel previsto no contrato primitivo, podendo existir, portanto, após o trânsito em julgado, crédito a favor ou do locador ou do locatário relativo ao saldo de aluguéis vencidos, a depender do fato de o novo valor do aluguel fixado em sentença ser, respectivamente, superior ou inferior ao aluguel previsto no contrato anterior.

12. Em síntese, renovado o contrato, se o novo valor do aluguel for superior aquele previsto no contrato primitivo, o locador terá um crédito a receber relativo às diferenças; por outro lado, se o novo valor for inferior, será o locatário quem possuirá crédito em face do locador.

13. Nesse sentido, é a doutrina de Fábio Ulhoa Coelho, em comentário ao art. 73 da Lei de Locações, *verbis*:

A hipótese abrangida pelo dispositivo agora comentado se relaciona com a demora no julgamento da ação renovatória. Em virtude de diversos fatores estruturais, é bastante comum de acontecer o vencimento do contrato de locação a renovar no curso da ação proposta pelo locatário. A prorrogação, por sua vez, pode representar uma revisão dos valores locatícios ou dos seus critérios de reajustamento. Neste caso, a partir do primeiro mês seguinte ao término do prazo contratual, embora ainda em curso o processo, já deveriam estar sendo praticadas as novas condições. (...) Assim sendo, é corriqueiro ao final da ação restar um saldo de aluguéis em favor do locador, não só em função da limitação do valor provisório, como eventualmente do resultado da perícia em juízo. Este saldo, estabelece a lei, deverá ser pago de uma só vez e comporta execução nos próprios autos da renovatória. (COELHO, Fábio Ulhoa // OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). Comentários à lei de locação de imóveis urbanos. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 434) [g.n.]

14. Nessa esteira de inteligência, delineados os contornos e a finalidade do direito à renovação e estabelecido o dever de arcar com as diferenças dos aluguéis vencidos, cumpre perquirir, para o deslinde da controvérsia, o termo inicial de incidência dos juros de mora relativos à essas diferenças.

III. DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORAL RELATIVOS ÀS DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS VENCIDOS

15. Determinar o termo inicial de incidência dos juros de mora significa, em última análise, determinar o momento a partir do qual é possível considerar o devedor em mora.

16. De acordo com o que dispõe o art. 394 do CC/2002, “considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer”.

17. Em complemento, o art. 396, por seu turno, dispõe que “não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora”, destacando a imputabilidade – e não a culpa – como elemento central para a

caracterização da mora.

18. Não basta, no entanto, a imputabilidade, pois, conforme se extrai do art. 398 do CC/2002, em regra, não há mora se não houver certeza, exigibilidade e liquidez da obrigação.

19. Nesse sentido, são as lições de Judith Martins-Costa, *verbis*:

Desde já fique, entretanto, assinalado que a mora só se constitui quando a dívida é certa, exigível e líquida. Se, por exemplo, trata-se de obrigação genérica, cuja especificação cabe a um terceiro, ou de obrigação alternativa, cuja escolha compete ao credor, não haverá "dívida positiva" (certa), e, portanto, a mora não será imputável ao devedor. Também assim se a obrigação é ilíquida, por ainda se não haver calculado o montante da dívida, salvo se a iliquidez for imputável ao devedor.

[...]

Obrigação líquida é aquela em que já está apurado o montante da prestação. Se a obrigação é ilíquida, não há mora do devedor, salvo se a falta de liquidez provém de uma falta que lhe é imputável.

(MARTINS-COSTA, Judith *In* TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao Novo Código Civil*, do inadimplemento das obrigações. v. 5. t. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 247-248 e 285-286) [g.n.]

20. Ademais, o sistema do Código Civil adota, no art. 397 *caput* e parágrafo único do CC/2002, como *summa divisio* em matéria de constituição em mora, a distinção entre mora *ex re* e mora *ex persona*, a partir da necessidade ou não de interpelação para a constituição do devedor em mora.

21. A referida distinção já foi objeto de apreciação pela eg. Corte Especial, restando consignado que "para que incida a regra da mora automática é necessário previsão contratual ou o concurso dos requisitos previstos no artigo 397, *caput*: dívida líquida, certa e que não tenha sido cumprida em seu termo. A justificativa é óbvia: se o devedor acertou um prazo certo para cumprir a prestação e se não há dúvida quanto à expressão dessa prestação, não haverá também razão para se exigir que o credor o advirta quanto ao inadimplemento. Nesses casos, aplica-se o brocardo *dies interpellat pro homine*. (...) Diversamente, nas obrigações

em que o termo não vem previamente determinado, não há como imputar ao devedor qualquer espécie de sanção por não tê-la cumprido no prazo desejado pelo credor. Nesses casos será necessário que o credor atue para constituir o devedor em mora. O mesmo ocorre naquelas situações em que, sem prejuízo do perfil da obrigação, a lei exige a interpelação prévia (REsp 1250382/RS, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/04/2014, DJe 08/04/2014).

22. Nesse contexto, importa consignar que a sentença que julga procedente a ação renovatória possui natureza constitutiva - na medida em que cria novo contrato de locação entre as partes que se justapõe ao anterior - e, muitas vezes, condenatória - na medida em que fixa novo valor para o aluguel, que pode ser maior ou menor do que aquele previsto no contrato primitivo.

23. De fato, consoante afirma Humberto Theodoro Júnior, "trata-se, pois, de ação que veicula pretensão constitutiva, mas que contém, em boa dose, também prestação jurisdicional condenatória, pois, no caso de procedência do pedido, a sentença que fixa novo aluguel autoriza execução forçada das diferenças nos próprios autos da renovatória (art. 73). E, quando se der a rejeição do pedido do autor, a sentença, desde logo, poderá acolher o pedido do réu contestante para impor ao vencido a condenação a desocupar o imóvel (art. 74)" (THEODORO JÚNIOR, Humberto In BITTAR, Carlos Alberto (Org.). *A Lei do Inquilinato Anotada e Comentada*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992, p. 167-168).

24. Ressalte-se que a sentença produz efeitos *ex tunc*, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo, porquanto, como adverte Pontes de Miranda, "o contrato renovado adquire existência real, substituindo integralmente o contrato primitivo, desde o dia imediato ao da terminação desse (...) o novo aluguel - igual, maior ou menor - é devido desde o dia imediato à terminação do contrato em cujo penúltimo

semestre se exerce a pretensão à renovação" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 219 e 222). No mesmo sentido: BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais*. v. 2. 3. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 589.

25. O contrato primitivo, por sua vez, se extingue nos termos da regra estabelecida no art. 573 do CC/2002: "a locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso".

26. Fixado o novo aluguel, como cediço, pode remanescer saldo relativo às diferenças em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original.

27. As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória.

28. Nesse sentido, Francisco Carlos Rocha de Barros esclarece que o crédito às diferenças, em favor do locador ou do locatário, independe de manifestação expressa da sentença. Alterado para mais ou para menos o valor do aluguel, decorre, automaticamente o direito às diferenças porque modificou-se o valor da prestação a partir do termo inicial do novo contrato. (Cf. BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 572-573).

29. No que diz respeito aos juros de mora, objeto do presente recurso, não obstante o entendimento consagrado de que, em regra, estes incidem desde a citação, tal regra não se aplica à hipótese em exame.

30. Com efeito, na ação renovatória, a citação não tem o condão de

constituir em mora o devedor, pois, quando da sua ocorrência, ainda não é possível saber quem será o credor e quem será o devedor das diferenças, se existentes, o que somente ocorrerá após o trânsito em julgado. Nesse sentido: REsp 86.093/SP, QUINTA TURMA, julgado em 06/08/1998, DJ 14/12/1998, p. 265.

31. Isso não bastasse, deve-se considerar que, no momento da citação, a dívida relativa às diferenças dos aluguéis, se existente, é ainda ilíquida, pois somente com a prolação da sentença ou posterior liquidação – se necessário – é que se estará diante de dívida certa, líquida e exigível.

32. De fato, no momento do ajuizamento da ação renovatória, dado o seu caráter dúplice, o locatário sequer possui condições de antever se o valor por ele proposto para o novo aluguel será acolhido ou se a contraproposta do locador é a que prevalecerá.

33. Além disso, tendo em vista que a própria Lei do Inquilinato exige que o locatário ajuíze a ação renovatória no primeiro semestre do último ano de vigência do contrato primitivo, em regra, quando ocorre a citação, ainda existe, é válido e eficaz o contrato de locação anterior, de modo que não há que se falar em incidência de juros moratórios desde a citação, pois, nesse instante, repita-se, o locatário ainda está adstrito ao pagamento dos aluguéis relativos ao antigo contrato.

34. Nessa esteira de intelecção, importa observar que, ao utilizar a expressão “renovada a locação”, o art. 73 da Lei n. 8.245/1991 deixa claro que as diferenças só se tornam exigíveis após o trânsito em julgado da sentença que julga procedente a ação renovatória, porquanto apenas neste momento é que se pode considerar, definitivamente, renovado o contrato de locação. Nesse sentido: REsp 1034112/SP, QUINTA TURMA, julgado em 04/12/2008, DJe 02/02/2009; REsp 862.638/RJ, QUINTA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008; REsp

86.093/SP, QUINTA TURMA, julgado em 06/08/1998, DJ 14/12/1998, p. 265.

35. A propósito, menciona-se elucidativo excerto de antigo precedente desta Corte Superior, firmado no julgamento do REsp 10332, de relatoria do Ministro Sálvio de Figueiredo:

É de se ponderar, contudo, que, antes de proferida decisão judicial definitiva, acolhendo ou rejeitando o pedido de renovação, mostra-se ilógico e despropositado discutir-se sobre o pagamento de eventuais diferenças de valor locatício, para a hipótese de vir a ser julgada procedente a pretensão dos autores e, ainda, de os valores pagos pelo locatário serem inferiores ao fixado pelo *decisum*. Fácil perceber, pois, que apenas com a decisão transitada em julgado, fornecendo os elementos necessários, é que se abre oportunidade à discussão sobre a cobrança de diferenças, caso existentes. [g.n.]

36. No mesmo sentido, em âmbito doutrinário: BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 571; RIZZI, Sérgio. Ação Renovatória da Locação. *Revista de processo*, v. 12, n. 45, p. 154, jan./mar. 1987.

37. Analogamente, observa-se que, quanto à ação revisional, é pacífico o entendimento de que as diferenças de aluguéis apuradas são devidas somente após o trânsito em julgado, a teor do que dispõe, expressamente, o art. 69 da Lei de Locações.

38. Deve-se ressaltar, no entanto, que, do ponto de vista dogmático, dizer que as diferenças são exigíveis desde o trânsito em julgado significa apenas dizer que o credor das diferenças já está dotado, a partir deste instante, de direito subjetivo (= crédito) e de pretensão, mas não que o devedor já se encontra em mora desde essa data. Mora e exigibilidade não se confundem.

39. Com efeito, a mora do devedor não decorre tão somente da exigibilidade da dívida. Conforme destaca Pontes de Miranda, "se não há data certa, a exigibilidade é imediata, mas a mora só se inicia com a interpelação. O devedor está adstrito a pagar quando se lhe exija, e não quando começa a

exigibilidade. *Alliter*, se há data certa e liquidez da dívida" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das obrigações, efeitos, adimplemento. t. XXIV. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, 2012, p. 200).

40. É o que se depreende do parágrafo único do art. 397 do Código Civil, segundo o qual "não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial".

41. Na hipótese de ação renovatória de locação, portanto, tendo em vista que, em regra, não há mora sem fato ou omissão imputável e sem dívida certa, líquida e exigível, é de fundamental importância verificar se a sentença que julga procedente a pretensão autoral fixa prazo para pagamento do saldo de aluguéis.

42. Isso porque, após o trânsito em julgado, se a própria sentença marcar data para pagamento das diferenças, incorrerá em mora o devedor que não adimplir no termo estipulado, pois esta data integrará, definitivamente o título executivo. Trata-se de hipótese de mora *ex re*.

43. Por outro lado, inexistindo o referido prazo na própria sentença, o devedor deverá ser interpelado para pagar, sob pena de incidir em mora. Trata-se, aqui, de mora *ex persona*.

44. Nesse sentido, é a lição de Pontes de Miranda, o único autor nacional – ou um dos únicos – a abordar diretamente a matéria do termo inicial dos juros moratórios, *verbis*:

Enquanto não se decide sobre a renovação do contrato, são devidos os alugueres conforme o contrato renovando (...); se, fixados, forem menores, tem o locatário pretensão de enriquecimento injustificado, contra o locador; se, fixados, forem maiores, o locatário há de pagar o resto quando transitar em julgado a sentença; se o não faz, interpelado, incorre em mora; se, na ação, o locador pediu que a sentença marcasse a data do pagamento do resto, a intimação para a ciência da sentença tem o

efeito interpelativo no momento em que trântisa em julgado para a prestação imediata ou dentro do prazo.

(PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 224) [g.n.]

45. No direito processual civil contemporâneo, a teor do disposto no art. 523 do CPC/2015 e tendo em vista o moderno processo civil sincrético, é imperioso observar que a aludida interpelação do devedor para a sua constituição em mora ocorre com a intimação para o cumprimento definitivo da sentença, correndo por conta do executado os riscos da apresentação de eventual impugnação.

46. Com efeito, somente com a intimação do art. 523 do CPC/2015 é que o devedor se verá adstrito a pagar as diferenças de aluguéis, motivo pelo qual, caso não o faça, incorrerá em mora.

47. Ademais, ainda que se revele indispensável, em determinadas hipóteses, prévia liquidação do valor das diferenças, outra não será a conclusão, isto é, o termo inicial dos juros de mora será igualmente a data da intimação prevista no art. 523 do CPC/2015 (mora *ex personâ*), máxime tendo em vista que antes da liquidação não há que se falar em mora, pois, como já afirmado, vige no sistema jurídico nacional a vetusta regra segundo a qual *illiquidis non fit mora*.

48. De fato, "é somente com o conhecimento do valor do aluguel fixado na sentença para o contrato renovado, e conseqüente cálculo para se apurar as diferenças com o aluguel primitivo, é que se pode falar em mora do devedor (...) Vê-se que a lei expressamente prevê o pagamento ao final da ação, e em uma única oportunidade" (REsp 86.093/SP, QUINTA TURMA, julgado em 06/08/1998, DJ 14/12/1998, p. 265).

49. No âmbito jurisprudencial, ressalte-se que esta Corte Superior, em

antigos precedentes, já adotava o entendimento aqui perfilhado, considerando que “os juros moratórios sobre as diferenças entre os valores do aluguel original e o fixado na ação renovatória são contados a partir da data da citação na ação de execução” (REsp 1034112/SP, QUINTA TURMA, julgado em 04/12/2008, DJe 02/02/2009).

50. A propósito:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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. CITAÇÃO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO. ART. 73 DA LEI 8.245/91. INCIDÊNCIA. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Os juros moratórios sobre as diferenças entre os valores do aluguel original e o fixado na ação renovatória são contados a partir da data da citação na ação de execução. Inteligência do art. 73 da Lei 8.245/91. Precedente do STJ.

(REsp 1034112/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 04/12/2008, DJe 02/02/2009) [g.n.]

51. No mesmo sentido: REsp 86.093/SP, QUINTA TURMA, julgado em 06/08/1998, DJ 14/12/1998, p. 265.

52. Ocorre, no entanto, que o referido entendimento merece ser atualizado, levando-se em consideração as modernas balizas do processo civil.

53. De fato, no processo civil contemporâneo, em virtude da adoção do chamado processo sincrético, a “citação na ação de execução” mencionada nos referidos precedentes foi substituída pela intimação do devedor para pagar no âmbito da fase de cumprimento de sentença, data que deverá ser considerada, portanto, como termo inicial dos juros moratórios, se a própria sentença não estipular prazo para pagamento.

54. Assim, a título de síntese e conclusão pode-se afirmar que: a) renovada a locação, os novos aluguéis fixados em sentença são devidos desde o

primeiro mês subsequente o fim do contrato primitivo; b) o termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos será a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora *ex re*) 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*).

III. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

55. No que diz respeito a interposição do presente recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, importa consignar que não se pode conhecer do recurso pela referida alínea, uma vez que pretende a parte recorrente discutir idêntica tese já afastada, ficando prejudicada a divergência jurisprudencial aduzida.

IV. DO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA

56. Na hipótese dos autos, Claro S.A., ora recorrente, celebrou com Yacoub Edmond Abdou e Marisa Ceneviva Abdou, ora recorridos, contrato de locação de área com destinação comercial para colocação de antenas de telefonia pelo prazo de 5 (cinco) anos, vale dizer, de 1/4/2005 a 31/3/2010.

57. Pretendendo a continuidade do contrato, Claro S.A., locatária, ajuizou a presente ação renovatória de locação, pleiteando, inclusive, a redução do valor do aluguel.

58. Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para determinar a renovação do contrato pelo mesmo prazo originalmente contratado (cinco anos), de 1/4/2010 a 30/3/2015, com aluguel fixado no valor reduzido de R\$

R\$2.769,95 por mês e correção monetária pelo IPCA, *verbis*:

Assim o fazendo, observo que o valor mais próximo do ideal é aquele que considera o imóvel por sua localização (e que, com razoabilidade, pode-se afirmar que qualquer outro critério não fugiria muito do valor apontado), ou seja, R\$2.769,95 por mês em 1º de abril de 2010.

Na ausência de elementos robustos a infirmar tal valor, e sendo o numerário inferior até mesmo ao valor locatício inicialmente contratado (livremente, por óbvio), não há razões para refutá-lo.

O prazo de renovação deverá ser pelo mesmo fixado no contrato e a correção do aluguel obedecerá à variação do IPCA, sem razões para mudança neste ponto.

Posto isso, e tudo o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para determinar a renovação do contrato pelo mesmo prazo originalmente contratado, e com variação anual pelo IPCA, conforme contrato, e aluguel no valor de R\$ R\$2.769,95 por mês, para 1º de abril de 2010.

(fls. 17-18)

59. Interposto recurso de apelação pela ora recorrente, questionando o critério utilizado pela perícia para a fixação do valor do novo aluguel, o TJSP negou-lhe provimento (fls. 21-26).

60. Verificou-se o trânsito em julgado em 20/4/2016.

61. Em junho de 2016, a recorrente deu início ao cumprimento definitivo de sentença nº 1013192-21.2016.8.26.0196, pleiteando o pagamento das diferenças de aluguéis vencidos acrescidas de juros de mora desde o trânsito em julgado.

62. Intimados, os recorridos apresentaram impugnação ao cumprimento de sentença, apontando a existência de excesso de execução.

63. Após diversas manifestações das partes acerca do laudo pericial produzido por determinação judicial, foi exarada decisão acolhendo parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, para fixar o valor das diferenças devidas em R\$ 37.897,17, com juros de mora de 1% ao mês, desde a data apurada no laudo pericial (14/7/2016) (fls. 401-404).

64. Interposto agravo de instrumento pela ora recorrente, o TJSP

deu-lhe provimento para determinar a realização de novo laudo (fls. 494-498).

65. No entanto, a Corte de origem, ao apreciar embargos de declaração opostos pela parte recorrente, consignou que o termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças de aluguéis seria a data de apuração do novo laudo pericial, *verbis*:

A recorrente sustenta, em suma, que o v. acórdão é omissivo porque o termo inicial dos juros de mora não foi analisado.

É o relatório.

Os embargos comportam acolhimento, uma vez que realmente o acórdão de fls. 494/498 não analisou o termo *a quo* dos juros de mora relativos aos novos valores de aluguel. Diante disso, insira-se o trecho que segue no v. acórdão:

Por derradeiro, há divergência acerca do termo a ser adotado: a embargante pugna pela sua fixação na data do trânsito em julgado da sentença e o embargado, por sua vez, na data de apuração do laudo.

Não se ignora que, a rigor, o termo inicial dos juros de mora das parcelas vencidas nas ações renovatórias é o trânsito em julgado da sentença. Sucede, porém, que tal raciocínio só se justifica nas hipóteses em que o valor do novo locativo é líquido, passando, neste momento, a ser também exigível.

Ocorre que, no presente caso, diante da impugnação oferecida, a liquidez das parcelas devidas ainda não foi confirmada, razão pela qual ainda não são exigíveis e, portanto, ainda não há mora por parte do devedor.

(fls. 536-537) [g.n.]

66. Nesse contexto, não merece prosperar o entendimento sufragado pela Corte de origem, porquanto, como já afirmado, os juros de mora incidem ou desde a data estipulada em sentença para pagamento das diferenças dos aluguéis vencidos ou da intimação prevista no art. 523 do CPC para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença.

67. Desse modo, ao contrário do que afirma o TJSP, não há que se falar em juros moratórios desde o trânsito em julgado ou desde a data de apuração do novo laudo pericial.

68. Na espécie, observa-se que inexistente prazo fixado na sentença para

pagamento das diferenças e que já foi iniciada a fase de cumprimento de sentença, inclusive com a apresentação de impugnação.

69. Assim, ante o exposto, é imperioso concluir que os juros de mora, na hipótese, devem incidir desde a intimação dos executados para o cumprimento de sentença (art. 523, *caput*, do CPC).

V. CONCLUSÃO

70. Forte nessas razões, dou parcial provimento ao recurso especial para que seja fixado como termo inicial de incidência dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos a data da intimação dos executados para pagamento no âmbito do cumprimento de sentença.

71. Deixo de fixar honorários, em virtude da ausência de condenação na instância de origem.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2021/0090793-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.929.806 / SP**

Números Origem: 0026204-66.2009.8.26.0196 00262046620098260196
0026204662009826019610131922120168260196
002620466200982601961013192212016826019611662016 1013192-21.2016.8.26.0196
1166/2016 1949/2009 196.01.2009.026204 20886243020198260000

PAUTA: 07/12/2021

JULGADO: 07/12/2021

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
ANA CAROLINA CORDEIRO - SP357071
RECORRIDO : YACoub EDMOND ABDou
RECORRIDO : MARISA CENEVIVA ABDou
ADVOGADO : MARISA CENEVIVA ABDou (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP239573

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.