

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.714.393 - SP (2013/0372594-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A  
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA - SP043156  
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA E OUTRO(S) - SP071703  
LUÍS FERNANDO AMÂNCIO DOS SANTOS - SP156295  
RECORRIDO : MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ BATISTA - SP032674  
JOAQUIM DE ANTÔNIO - SP035596

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. PRETENSÃO DOS LOCADORES DE EXIGIR OS ALUGUÉIS VENCIDOS NO CURSO DO PROCESSO. VALOR DO ALUGUEL ESTABELECIDO EM AÇÃO REVISIONAL. OBRIGAÇÃO CERTA, LÍQUIDA E EXIGÍVEL. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de embargos à execução ajuizada em 12/06/2007, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 06/12/2012 e atribuído ao gabinete em 26/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de inclusão, na execução em que oferecidos estes embargos do devedor, dos aluguéis vencidos no curso do processo, com base no valor da locação que foi fixado em ação revisional.
3. Uma vez arbitrado o valor do aluguel – seja o provisório e/ou o definitivo – revela-se o crédito do locador certo quanto à sua existência, líquido quanto ao seu valor, bem como exigível, desde a citação na ação revisional.
4. O arbitramento do aluguel provisório faz nascer, num primeiro momento, a obrigação do locatário de pagá-lo no vencimento, a partir da citação, e, por conseguinte, o direito do locador de exigi-lo, tão logo constatada eventual mora. E a fixação do aluguel definitivo em quantia inferior à do aluguel provisório, num segundo momento, faz surgir para o locatário o direito à repetição do indébito, relativamente às parcelas pagas depois da citação, ou à compensação da diferença com os aluguéis vincendos.
5. A interpretação dada ao art. 69 da Lei 8.245/91 não pode se tal que prejudique o direito do locador de receber, desde logo, os aluguéis que lhe são devidos, condicionando o seu exercício ao trânsito em julgado da ação revisional.
6. As diferenças às quais alude o art. 69 da mesma lei dizem respeito ao quanto o valor do aluguel provisório, cobrado antecipadamente, é maior ou menor que o valor do aluguel definitivamente arbitrado, resultando essa operação matemática de subtração em um crédito para o locador, se este for maior que aquele, ou para o locatário, na hipótese contrária.

# *Superior Tribunal de Justiça*

7. A eventual existência desse crédito, no entanto, não fulmina a pretensão dos locadores de executar os aluguéis devidos pela locatária desde a citação na ação revisional, tal qual decidiu o Tribunal de origem.
8. Recurso especial conhecido e desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de agosto de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.714.393 - SP (2013/0372594-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A  
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA - SP043156  
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA E OUTRO(S) - SP071703  
LUÍS FERNANDO AMÂNCIO DOS SANTOS - SP156295  
RECORRIDO : MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ BATISTA - SP032674  
JOAQUIM DE ANTÔNIO - SP035596

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de embargos do devedor, ajuizados por COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA em face de MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO, no qual alega nulidade da execução, seja por ausência do título executivo, seja pela iliquidez, incerteza e inexigibilidade do suposto crédito, seja porque não operado o trânsito em julgado da decisão que dá origem ao suposto crédito.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando o prosseguimento da execução pela diferença entre os alugueis e acessórios cobrados e os valores definitivamente fixados e já pagos pelo embargante.

Acórdão: o TJ/SP deu parcial provimento à apelação do recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES PERIÓDICAS VENCIDAS NO CURSO DA EXECUÇÃO - OBSERVÂNCIA DE QUESTÕES DECIDIDAS EM DECISÕES ANTERIORES - REDUÇÃO DO ALUGUEL PROVISÓRIO - DIFERENÇA A SER APURADA NOS AUTOS DA AÇÃO REVISIONAL.

1. Embora o texto legal do art. 290 do CPC conduza exegese de se tratar de medida

# Superior Tribunal de Justiça

a ser exercida no processo de conhecimento, há muito a jurisprudência deste Tribunal vem interpretando extensivamente o texto legal a fim de permitir a inclusão das prestações periódicas vencidas no curso da execução de título extrajudicial, desde que fundadas em obrigação líquida e certa, como é o caso em comento, onde se executa alugueres e demais encargos da locação.

2. Assiste razão à recorrente quando assevera que devem ser observados os termos da sentença que julgou a ação de despejo ajuizada pelos recorrentes (fls. 26/39). O MM. Juiz prolator desta decisão asseverou o seguinte: "se em 29.05.2001 a ré efetuou o pagamento do montante de R\$28.460,00 - fato incontroverso e comprovado nos autos -, conclui-se que houve, naquela data, a total quitação dos locatícios relativos aos meses de março, abril e maio de 2001" (fls. 33). Por conseguinte, tais verbas não podem ser executadas, sob pena de enriquecimento sem causa e ofensa à coisa julgada.

3. Somente devem ser considerados como devidos os alugueres e os encargos referentes aos meses no período de junho a 19 de julho de 2001, observado o valor do aluguel fixado pelo v. acórdão copiado às fls. 79/82, ou seja, R\$ 8.806,84 (oito mil oitocentos e seis reais e oitenta e quatro centavos).

4. Eventual diferença em favor da recorrente deverá, em princípio, ser apurada nos termos do art. 69 da Lei nº 8.245/91, já que "a exigibilidade de eventuais diferenças de alugueres, seja pelo locador, seja pelo locatário, tem seu momento próprio na fase executiva da própria revisional". Todavia, nada impede seja determinada a apuração dos cálculos na própria execução a fim de evitar que os recorrentes recebam mais do que o devido.

5. Recurso parcialmente provido.

Embargos de declaração: opostos por ambas as partes, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação dos arts. 264 e 618, I, do CPC/73, do art. 69 da Lei 8.245/91.

Alega, em síntese, que "*os recorridos estavam movimentando a execução com base em aluguel provisório fixado em ação revisional, que aliás foi alterado na decisão final de mérito*" e que, por isso, as quantias cobradas "*não eram líquidas e certas, e muito menos exigíveis*" (fl. 370, e-STJ).

Afirma que eventuais diferenças constatadas no valor dos aluguéis devem ser cobradas na própria ação revisional e são exigíveis somente a partir do trânsito em julgado da decisão que fixou o novo aluguel, o que, segundo afirma, ocorreu depois do ajuizamento da execução pelos recorridos.

# Superior Tribunal de Justiça

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 432.473/SP, provido para determinar a conversão em especial (fl. 407, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.714.393 - SP (2013/0372594-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A

ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA - SP043156

SÍLVIO ROBERTO DA SILVA E OUTRO(S) - SP071703

LUÍS FERNANDO AMÂNCIO DOS SANTOS - SP156295

RECORRIDO : MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO

ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ BATISTA - SP032674

JOAQUIM DE ANTÔNIO - SP035596

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. PRETENSÃO DOS LOCADORES DE EXIGIR OS ALUGUÉS VENCIDOS NO CURSO DO PROCESSO. VALOR DO ALUGUEL ESTABELECIDO EM AÇÃO REVISIONAL. OBRIGAÇÃO CERTA, LÍQUIDA E EXIGÍVEL. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de embargos à execução ajuizada em 12/06/2007, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 06/12/2012 e atribuído ao gabinete em 26/08/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de inclusão, na execução em que oferecidos estes embargos do devedor, dos aluguéis vencidos no curso do processo, com base no valor da locação que foi fixado em ação revisional.

3. Uma vez arbitrado o valor do aluguel – seja o provisório e/ou o definitivo – revela-se o crédito do locador certo quanto à sua existência, líquido quanto ao seu valor, bem como exigível, desde a citação na ação revisional.

4. O arbitramento do aluguel provisório faz nascer, num primeiro momento, a obrigação do locatário de pagá-lo no vencimento, a partir da citação, e, por conseguinte, o direito do locador de exigí-lo, tão logo constatada eventual mora. E a fixação do aluguel definitivo em quantia inferior à do aluguel provisório, num segundo momento, faz surgir para o locatário o direito à repetição do indébito, relativamente às parcelas pagas depois da citação, ou à compensação da diferença com os aluguéis vincendos.

5. A interpretação dada ao art. 69 da Lei 8.245/91 não pode se tal que prejudique o direito do locador de receber, desde logo, os aluguéis que lhe

# *Superior Tribunal de Justiça*

são devidos, condicionando o seu exercício ao trânsito em julgado da ação revisional.

6. As diferenças às quais alude o art. 69 da mesma lei dizem respeito ao quanto o valor do aluguel provisório, cobrado antecipadamente, é maior ou menor que o valor do aluguel definitivamente arbitrado, resultando essa operação matemática de subtração em um crédito para o locador, se este for maior que aquele, ou para o locatário, na hipótese contrária.

7. A eventual existência desse crédito, no entanto, não fulmina a pretensão dos locadores de executar os aluguéis devidos pela locatária desde a citação na ação revisional, tal qual decidiu o Tribunal de origem.

8. Recurso especial conhecido e desprovido.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.714.393 - SP (2013/0372594-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A  
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA - SP043156  
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA E OUTRO(S) - SP071703  
LUÍS FERNANDO AMÂNCIO DOS SANTOS - SP156295  
RECORRIDO : MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ BATISTA - SP032674  
JOAQUIM DE ANTÔNIO - SP035596

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de inclusão, na execução em que oferecidos estes embargos do devedor, dos aluguéis vencidos no curso do processo, com base no valor da locação que foi fixado em ação revisional.

### 1. BREVE DELINEAMENTO FÁTICO

Em síntese, consta dos autos que contra a IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (recorrente) foi movida pelos recorridos execução para o pagamento de aluguéis e encargos, tendo como base o valor do aluguel fixado provisoriamente em anterior ação revisional, qual seja, R\$ 11.520,00 (onze mil quinhentos e vinte reais), totalizando o débito, segundo informaram os locadores, R\$ 319.462,96 (trezentos e dezenove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), incluídas as prestações vencidas até 19/07/2002, data do registro da carta de arrematação – pela recorrente – do imóvel objeto da locação.

Extrai-se do acórdão impugnado que o pedido deduzido pelos recorridos se limitava ao pagamento do aluguel vencido em março de 2001, no valor de R\$ 11.520,00 (onze mil quinhentos e vinte reais) e, depois, foi alterado para exigir o valor de R\$ 319.462,96 (trezentos e dezenove mil,

quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), equivalente aos aluguéis do período de 15/07/2001 a 19/07/2002 acrescidos dos encargos correspondentes.

Extrai-se, ademais, que, na ação de despejo anteriormente ajuizada pelos recorridos, houve "*a total quitação dos locatícios relativos aos meses de março, abril e maio de 2001*" (fl. 310, e-STJ), e que o imóvel, objeto do contrato de locação, foi arrematado pela recorrente no curso de outro processo, tendo sido o respectivo auto lavrado em 19/07/2001. Além disso, na ação revisional, o valor do aluguel – provisoriamente fixado em R\$ 11.520,00 (onze mil quinhentos e vinte reais) – foi definitivamente arbitrado em R\$ 8.806,84 (oito mil, oitocentos e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Nesse contexto, concluiu o TJ/SP, ao julgar a apelação nos embargos do devedor, que "*somente devem ser considerados como devidos os alugueres e os encargos referentes aos meses no período de junho a 19 de julho de 2001, observado o valor do aluguel fixado pelo v. acórdão copiado às fls. 79/82, ou seja, R\$ 8.806,84 (oito mil, oitocentos e seis reais e oitenta e quatro centavos)*" (fls. 310-311, e-STJ).

## 2. DA EXECUÇÃO PARA PAGAMENTO DE ALUGUÉIS ARBITRADOS EM AÇÃO REVISIONAL

Sustenta a recorrente que não poderiam os recorridos, depois da citação na execução de título extrajudicial, alterar "*o pedido de cobrança do valor de R\$ 11.520,00 para R\$ 319.462,96*", "*pois não se trata de situação em que se aplica, pura e simplesmente, o disposto no art. 290 do CPC [de 1973]*" (fls. 366-367, e-STJ), haja vista que a obrigação não é líquida, certa, nem exigível, porque pendia de julgamento definitivo a ação revisional de aluguel.



# *Superior Tribunal de Justiça*

No que tange à ação revisional de aluguel, rezam os arts. 68 e seguintes da Lei 8.245/91 que o aluguel provisório é devido desde a citação e o fixado na sentença, igualmente, retroage à citação, de modo que a eventual diferença entre um e outro será exigível a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel e deve ser objeto de execução nos próprios autos.

Sobre essa questão, leciona Sylvio Capanema de Souza:

Existe unanimidade, entretanto, quanto ao cabimento de ação de execução, para que o locador reclame o pagamento do aluguel provisório.

Se o aluguel definitivo for superior ao provisório, como ocorre quase sempre, o locatário pagará as diferenças apuradas e corrigidas, ao final da ação, e nos mesmos autos.

Se for inferior, poderá o locatário reclamar, em ação própria, de repetição de indébito, a devolução das diferenças pagas a maior, também corrigidas, podendo ainda haver a compensação com as parcelas vincendas, se assim ajustarem as partes.

Se o pedido for julgado improcedente, também se valerá o locatário dos mesmos mecanismos, para recuperar o que pagou indevidamente. (A Lei do Inquilinato comentada. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 384 – sem grifos no original)

Calha também a lição de Cândido Rangel Dinamarco sobre as dimensões executivas do contrato de locação:

O valor do aluguel suscetível de ser exigido em via executiva será o do contrato, com os reajustes ali pactuados, correção monetária e até mesmo com alterações decorrentes de eventuais aditamentos ajustados entre as partes. A lei não faz distinções ou ressalvas a esse respeito, nem seria o caso de fazê-las, porque é natural englobar na figura legal do contrato de locação, para fins executivos (art. 585, inc. IV), todos os valores que, em um momento ou em outro, o locatário se houver comprometido a pagar. O reajuste decorrente de eventual ação revisional de aluguel julgada procedente em prol do locador é também uma vicissitude previsível, que está na lei (LI, arts. 68 ss.; LICC, art. 3º) e se reputa incorporado ao compromisso de pagar, expresso no contrato de locação. As diferenças que a Lei do Inquilinato manda

# Superior Tribunal de Justiça

cobrar “nos autos da ação de revisão” (art. 69, § 2º) são somente as relativas aos aluguéis já vencidos no curso do processo, considerando-se que os aluguéis já hajam sido pagos, pelo valor original; os que se vencerem a partir de então serão cobrados integralmente com fundamento no próprio contrato (art. 585, IV), sendo até estranho pensar que parte dessa cobrança teria apoio no título extrajudicial e parte, no judicial. (Instituições de Direito Processual Civil: execução forçada. Vol. IV. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 298-299 – grifou-se)

É dizer, uma vez arbitrado o valor do aluguel – seja o provisório e/ou o definitivo – revela-se o crédito do locador certo quanto à sua existência, líquido quanto ao seu valor, bem como exigível, desde a citação na ação revisional.

Então, no particular, o arbitramento do aluguel provisório em R\$ 11.520,00 (onze mil quinhentos e vinte reais) fez nascer, num primeiro momento, a obrigação da recorrente de pagá-lo no vencimento, a partir da citação, e, por conseguinte, o direito dos recorridos de exigi-lo, tão logo constatada eventual mora. E a fixação do aluguel definitivo em quantia inferior à do aluguel provisório – R\$ 8.806,84 (oito mil, oitocentos e seis reais e oitenta e quatro centavos) –, num segundo momento, fez surgir para a recorrente o direito à repetição do indébito, relativamente às parcelas pagas depois da citação, ou à compensação da diferença com os aluguéis vincendos.

Diante desse contexto, não prospera o argumento da recorrente de que “*as quantias cobradas pelos ora recorridos não eram líquidas e certas, e muito menos exigíveis*” (fl. 368, e-STJ), na tentativa de impossibilitar a inclusão das prestações vencidas no curso da execução do contrato de locação.

Igualmente, não merece prosperar a alegação de que caberia aos recorridos “*fazer a cobrança de eventuais diferenças somente na ação revisional (...) e depois do trânsito em julgado da decisão de mérito nessa mesma ação*” (fl. 371, e-STJ).

Com efeito, a interpretação dada ao art. 69 da Lei 8.245/91 não pode se tal que prejudique o direito do locador de receber, desde logo, os aluguéis que lhe são devidos, condicionando o seu exercício ao trânsito em julgado da ação revisional.

Em primeiro lugar, porque, nos termos do art. 58 da Lei 8.245/91, o recurso de apelação interposto contra a sentença proferida na ação revisional de aluguel deve ser recebido apenas no efeito devolutivo.

Em segundo lugar, porque as diferenças às quais alude o art. 69 da mesma lei dizem respeito ao quanto o valor do aluguel provisório, cobrado antecipadamente, é maior ou menor que o valor do aluguel definitivamente arbitrado, resultando essa operação matemática de subtração em um crédito para o locador, se este for maior que aquele, ou para o locatário, na hipótese contrária.

Logo, é esse crédito – resultado da diferença entre o que foi efetivamente pago pelo locatário e o que realmente era devido por ele – que a lei diz ser exigível a partir do trânsito em julgado da ação revisional.

A eventual existência desse crédito, no entanto, não fulmina a pretensão dos recorridos de executar os aluguéis devidos pela recorrente desde a citação na ação revisional, tal qual decidiu o TJ/SP.

### 3. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0372594-8

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.714.393 / SP**

Números Origem: 12722007 13992001 15852000 20001585 20071272 90002350420078260506  
992090551248

EM MESA

JULGADO: 13/08/2019

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A  
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA - SP043156  
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA E OUTRO(S) - SP071703  
LUÍS FERNANDO AMÂNCIO DOS SANTOS - SP156295  
RECORRIDO : MARIA ROSA FERREIRA LIMA E OUTRO  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ BATISTA - SP032674  
JOAQUIM DE ANTÔNIO - SP035596

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, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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