



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1952910 - DF (2021/0239871-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : BEVILAQUA PIACENTINI LTDA
ADVOGADO : MANOEL MARIA GOMES - DF027075
RECORRIDO : CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS SANTA FE LTDA - MICROEMPRESA
OUTRO NOME : CONSTRUÇOES E COMERCIO SANTA FE LTDA
ADVOGADO : RODRIGO GONÇALVES CASIMIRO - DF037182

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. Na espécie, contrariando a orientação jurisprudencial assente nesta Corte, o Tribunal local assinalou que a aplicação da teoria da imprevisão permite, apenas, a resolução contratual, ignorando a possibilidade de revisão do contrato de locação firmado entre as partes, desde que demonstrado que os efeitos negativos da pandemia

repercutiram no equilíbrio econômico-financeiro do negócio jurídico pactuado, devendo o acórdão recorrido ser reformado no ponto.

3. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem para que profira novo julgamento da questão controvertida, observando a orientação jurisprudencial desta Corte sobre a matéria.

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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, dar parcial 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.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1952910 - DF (2021/0239871-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BEVILAQUA PIACENTINI LTDA
ADVOGADO : MANOEL MARIA GOMES - DF027075
RECORRIDO : CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS SANTA FE LTDA - MICROEMPRESA
OUTRO NOME : CONSTRUÇOES E COMERCIO SANTA FE LTDA
ADVOGADO : RODRIGO GONÇALVES CASIMIRO - DF037182

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. Na espécie, contrariando a orientação jurisprudencial assente nesta Corte, o Tribunal local assinalou que a aplicação da teoria da imprevisão permite, apenas, a resolução contratual, ignorando a possibilidade de revisão do contrato de locação firmado entre as partes, desde que demonstrado que os efeitos negativos da pandemia repercutiram no equilíbrio econômico-financeiro do negócio jurídico pactuado, devendo o acórdão recorrido ser reformado no ponto.

3. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem para que profira novo julgamento da questão controvertida, observando a orientação jurisprudencial desta Corte sobre a matéria.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BEVILAQUA PIACENTINI LTDA. (BEVILAQUA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. REVISÃO DO VALOR. ANUÊNCIA DO LOCADOR. ART. 479 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

1. O apelante, locatário, atuante como comércio de fast food e sorveteria objetiva a redução do valor do aluguel em razão das perdas de receita decorrente do fechamento do comércio nos termos do Decreto Distrital nº 40.539/20.

2. Não se discute a gravidade e os danos sofridos pelo apelante em razão da pandemia do COVID-19; contudo, ponto fulcral está na possibilidade do judiciário em obrigar o locador a reduzir o valor do aluguel contratado.

3. A teoria da imprevisão prevista no artigo 478 e seguintes do Código Civil permite a resolução contratual, o abatimento do preço seria possível apenas mediante acordo com o locador, não sendo possível para o judiciário imiscuir-se nas relações contratuais e determinar a redução do valor previa e livremente contratado sob pena de violar o princípio da liberdade econômica.

4. Honorários majorados. Art. 85, § 11 do CPC.

5. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida (e-STJ, fls. 327-328).

Nas razões do presente recurso, BEVILAQUA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 317, 478 e 479, todos do CC, ao sustentar a possibilidade de intervenção judicial para revisão de cláusulas contratuais, com base na teoria da imprevisão, na hipótese da ocorrência de acontecimentos novos ou posteriores à sua celebração, imprevisíveis para as partes e a elas não imputáveis, capazes de alterar a equação econômica e financeira do negócio jurídico pactuado, de que é exemplo a pandemia causada pela COVID-19.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 363-373).

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação revisional de aluguel ajuizada por BEVILAQUA contra CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS SANTA FÉ LTDA. (CONSTRUÇÕES), sob o argumento de que, em função da situação de calamidade pública decorrente da pandemia de COVID-19, com a determinação de fechamento dos estabelecimentos comerciais, e após tentativas infrutíferas de negociação administrativa com esta última, há motivos que justificam a redução judicial do valor do aluguel contratado.

A sentença que julgou improcedente o pedido, tendo em vista que o art. 478 do CC somente permite a imposição da resolução contratual, e não a revisão das cláusulas pactuadas, foi confirmada pelo TJDF, por maioria de votos, nos termos da fundamentação a seguir:

Muito embora a pandemia tenha afetado gravemente as receitas das empresas, em especial os pequenos comerciantes em razão do fechamento dos estabelecimentos, fato é que teoria da imprevisão permite a resolução contratual. O abatimento do preço seria possível apenas mediante acordo com o locador, não sendo possível especialmente para o judiciário adentrar nas relações contratuais e determinar a redução do valor contratado sob pena de violar o princípio da liberdade econômica (e-STJ, fl. 336).

Como se vê, quanto à pretensão de revisão do contrato diante dos impactos das restrições decorrentes da pandemia da COVID-19, o acórdão recorrido afastou a possibilidade de intervenção judicial, de maneira abstrata, sem analisar as peculiaridades do caso concreto – o que foi feito apenas pelo voto vencido –, por considerar que a teoria da imprevisão apenas permitiria a resolução do ajuste, e não a redução do valor do aluguel contratado, sob pena de violar o princípio da liberdade econômica.

Sobre o tema, segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, *a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial.*

Por sua vez, a Quarta Turma desta Corte também já decidiu que, demonstrada a) a impossibilidade do exercício das atividades desenvolvidas pelo locatário em razão das medidas sanitárias do combate ao novo coronavírus; b) a redução do faturamento da locatária devidamente comprovada nos autos por balancetes financeiros; e c) a viabilidade da manutenção do contrato, configura-se o

desequilíbrio estrutural na relação entre as partes, de modo que, em razão das diretrizes da boa-fé e da função social do contrato, da equivalência material, da moderação e higidez das relações contratuais, impõe-se a revisão do contrato (REsp n. 1.984.277/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 9/9/2022).

Confira-se a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRITAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese.

2. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da covid-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato.

4. Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da pandemia nos contratos de locação para ambas as partes - as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele - no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de coworking e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes.

5. Recurso especial não provido.

No caso em análise, em seu voto vencido, a relatora originária, Des.^a SIMONE COSTA LUCINDO FERREIRA, se manifestou quanto à possibilidade de redução do valor do aluguel diante das restrições decorrentes da pandemia da Covid-19:

Confira-se:

Saliente-se que, in casu, a apelante buscou, por meio de e-mail encaminhado no dia 03/04/2020 ao Departamento Imobiliário da parte apelada, a redução do valor do aluguel durante o período de fechamento de seu comércio em decorrência da pandemia, o que foi negado (ID 23905477). Pela análise dos documentos contábeis apresentados aos ID's 23905490, 23905491 e 23905492, constata-se que houve, de fato, relevante redução em seu faturamento mensal a partir do mês de março, momento que coincide com a edição do Decreto Distrital n. 40.539.

Insta destacar que, no mês de abril, o faturamento da apelante foi de apenas R\$ 7.107,12 e, até meados de maio, de R\$ 4.768,50, não sendo crível que conseguisse honrar com o montante de R\$ 8.387,58 a título de aluguel e as demais despesas, como água, energia elétrica, condomínio, as quais somaram, em março, o valor de R\$ 3.093,50 (ID 63476944), além de impostos, salários de funcionários, dentre outras. Evidenciada a repercussão econômica do evento para a apelante, que suportou brusca redução de seu faturamento, a readequação requerida se mostra em consonância com os princípios da função social dos contratos, da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da conservação dos negócios jurídicos, devendo ocorrer durante o período em que as atividades comerciais restaram suspensas, na forma do Decreto Distrital nº 40.939.

Quanto à fixação do percentual de redução, vê-se que o importe de 50% é condizente com os princípios contatuais mencionados (de R\$ 8.269,60 para R\$ 4.134,80) [e-STJ, fl. 332].

Assim delineada a questão, e considerando que o Tribunal local negou, em abstrato, por maioria de votos, a possibilidade de revisão do contrato sem analisar as peculiaridades da causa, em especial, a (im)possibilidade do exercício das atividades desenvolvidas pelo locatário em razão das medidas sanitárias do combate ao novo coronavírus; e a eventual redução do faturamento da locatária devidamente comprovada nos autos; necessário o retorno dos autos à origem para que, à luz do entendimento jurisprudencial supra, verifique se a hipótese em análise comporta a revisão do contrato para redução do valor do aluguel devido aos efeitos da pandemia da Covid-19.

Nessas condições, na esteira da fundamentação expendida ante o reconhecimento de que a teoria da imprevisão pode ser aplicada para permitir a revisão contratual, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para determinar

o retorno dos autos ao Juízo de origem para que profira novo julgamento da questão controvertida.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.952.910 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0239871-0

Número de Origem:
07049057720208070020

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BEVILAQUA PIACENTINI LTDA

ADVOGADO : MANOEL MARIA GOMES - DF027075

RECORRIDO : CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS SANTA FE LTDA -
MICROEMPRESA

OUTRO NOME : CONSTRUÇOES E COMERCIO SANTA FE LTDA

ADVOGADO : RODRIGO GONÇALVES CASIMIRO - DF037182

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de junho de 2025