



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2126439 - GO (2022/0140161-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868**
 CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
 GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - GO041574
AGRAVADO : **MAURARUBIA DANTAS QUEIROZ**
ADVOGADO : **STEPHANNIE DE PAULA TURRIONI - GO041684**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com base na ausência de prequestionamento dos artigos 1.245 do Código Civil e 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se houve prequestionamento dos dispositivos legais apontados pela recorrente.

III. Razões de decidir

3. A recorrente não comprovou o prequestionamento do artigo 1.245 do Código Civil. Embora se tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desse artigo nas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou sobre o dispositivo. E nos embargos declaratórios opostos subsequentemente ao acórdão do Colegiado estadual, não se fez referência à violação do dispositivo em comento, senão apenas à alegada omissão do Tribunal de origem quanto a um ponto de fato sustentado pela recorrente ("ausência de caso fortuito"), atraindo, no aspecto, a incidência do enunciado nº 356 da súmula de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

4. Tampouco foram prequestionados os artigos 317 e 478 do Código Civil, os quais não foram sequer mencionados na apelação. Se não se tematizou a matéria no recurso de apelação, não houve omissão do acórdão do Tribunal de origem. Se não houve omissão do acórdão recorrido, não houve prequestionamento, sequer ficto. Incide, portanto, a meu juízo, a Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal no aspecto.

5. Melhor sorte não assiste à recorrente sob o visó da alegada violação aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Assim como em relação ao artigo 1.245 do Código Civil, embora a recorrente tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desses dispositivos nas suas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou a respeito. E nos embargos declaratórios opostos ao acórdão do Colegiado estadual, a recorrente fez referência genérica à Lei nº 9.514/97, sem especificar os dispositivos que entende violados, pelo que não se cumpriu o devido prequestionamento da matéria.

6. Ainda que assim não se entendesse, esta Corte já estabeleceu em outros julgados que, embora a situação de pandemia não constitua, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, 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. Essa análise pressupõe procedimento cognitivo incompatível com a via especial, encontrando óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2126439 - GO (2022/0140161-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868**
 CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
 GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - GO041574
AGRAVADO : **MAURARUBIA DANTAS QUEIROZ**
ADVOGADO : **STEPHANNIE DE PAULA TURRIONI - GO041684**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com base na ausência de prequestionamento dos artigos 1.245 do Código Civil e 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se houve prequestionamento dos dispositivos legais apontados pela recorrente.

III. Razões de decidir

3. A recorrente não comprovou o prequestionamento do artigo 1.245 do Código Civil. Embora se tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desse artigo nas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou sobre o dispositivo. E nos embargos declaratórios opostos subsequentemente ao acórdão do Colegiado estadual, não se fez referência à violação do dispositivo em comento, senão apenas à alegada omissão do Tribunal de origem quanto a um ponto de fato sustentado pela recorrente ("ausência de caso fortuito"), atraindo, no aspecto, a incidência do enunciado nº 356 da súmula de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

4. Tampouco foram prequestionados os artigos 317 e 478 do Código Civil, os quais não foram sequer mencionados na

apelação. Se não se tematizou a matéria no recurso de apelação, não houve omissão do acórdão do Tribunal de origem. Se não houve omissão do acórdão recorrido, não houve prequestionamento, sequer ficto. Incide, portanto, a meu juízo, a Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal no aspecto.

5. Melhor sorte não assiste à recorrente sob o visio da alegada violação aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Assim como em relação ao artigo 1.245 do Código Civil, embora a recorrente tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desses dispositivos nas suas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou a respeito. E nos embargos declaratórios opostos ao acórdão do Colegiado estadual, a recorrente fez referência genérica à Lei nº 9.514/97, sem especificar os dispositivos que entende violados, pelo que não se cumpriu o devido prequestionamento da matéria.

6. Ainda que assim não se entendesse, esta Corte já estabeleceu em outros julgados que, embora a situação de pandemia não constitua, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, 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. Essa análise pressupõe procedimento cognitivo incompatível com a via especial, encontrando óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão proferida pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão negar-lhe provimento, com base nos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 296-299):

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto por SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA., com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, para impugnar acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 184):

[...]

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 215- 223).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 227-238), a ora recorrente apontou violação dos arts. 1.022 do CPC/2015; 317, 478 e 1.245 do CC/2002 e 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

Sustentou, em caráter preliminar, negativa de prestação jurisdicional; no mérito, aduziu que não ficou demonstrado o nexo de causalidade entre o inadimplemento da parte recorrida e a pandemia. Aduz a inexistência de caso fortuito ou mesmo justificativa plausível para a suspensão provisória do contrato.

Sem contrarrazões (e-STJ, fl. 247).

O recurso especial não foi admitido na origem, o que ensejou a interposição do presente agravo.

Brevemente relatado, decido.

De início, no agravo em recurso especial, a insurgente argumenta que, durante o tramite processual, a parte autora quitou integralmente o débito, motivo pelo qual afirma que deve ser extinto o feito com a inversão do ônus sucumbencial. Contudo, essa tese não foi aventada no recurso especial, constituindo em inovação recursal.

Cumpre destacar que os dispositivos legais apontados pela recorrente – arts. 1.245 do CC/2002 e 26 e 27 da Lei 9.514/1997 – não foram enfrentados pelo acórdão impugnado, incidindo o óbice da Súmula n. 211/STJ.

Por outro lado, é consabido que a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se as razões do julgado bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Assim sendo, cumpre registrar que a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento da matéria, conforme se observa dos trechos transcritos a seguir (e-STJ, fls.187-188, sem grifos no original):

[...]

Desse modo, não há de falar em negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, a inversão do posicionamento esposado pelas instâncias ordinárias acerca da existência de desequilíbrio financeiro apto a ensejar a suspensão temporária de cláusulas contratuais, com vistas a acolher a tese da recorrente, demandaria o reexame de todo o conjunto fático-probatório dos autos o que é vedado nesta via especial, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte Superior.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em 2% sobre o valor da causa.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se. Brasília, 01 de agosto de 2022.

No agravo interno, a recorrente refuta a incidência do enunciado nº 7 da súmula de jurisprudência desta Corte Superior, recortando do acórdão os elementos fáticos que embasam sua pretensão recursal. Afasta ainda o óbice consistente na ausência de prequestionamento das teses lançadas e pugna pelo provimento do agravo interno e, por via de consequência, pelo conhecimento e provimento do seu recurso.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada defendeu a aplicação dos óbices invocados pela decisão agravada, quais sejam as Súmulas nº 7 e 211 desta Corte, além ainda da aplicação de multa por litigância protelatória e litigância de má-fé.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Primeiramente, cumpre estabelecer que a recorrente não comprovou o prequestionamento do artigo 1.245 do Código Civil. Embora se tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desse artigo nas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou sobre o dispositivo. E nos embargos declaratórios opostos subsequentemente ao acórdão do Colegiado estadual (e-STJ fls. 196-201), não se fez referência à violação do dispositivo em comento, senão apenas à alegada omissão do Tribunal de origem quanto a um ponto de fato sustentado pela recorrente ("ausência de caso fortuito"), atraindo, no aspecto, a incidência do enunciado nº 356 da súmula de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, aplicável *in casu* por analogia: "o ponto omissso da decisão sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios não pode ser objeto de recurso extraordinário por faltar o requisito do prequestionamento."

É preciso ter em conta que, perante uma Corte Superior, não se prequestionam fatos; prequestiona-se uma tese jurídica vinculada à asserção de violação de um dispositivo de lei federal claramente indicado — o dispositivo deve ser claramente indicado sob pena de incidência do óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL PROMOVIDA CONTRA O ALIENANTE FIDUCIÁRIO. ACOLHIMENTO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO ESPECIAL. ÓBICES DE ADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO INTERNO. DECISÃO MANTIDA.

I - Na origem, trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto pelo Banco Santander do Brasil S.A.

contra decisão proferida nos autos de execução fiscal, promovida pelo Município de São Paulo, objetivando cobrança de IPTU dos exercícios de 2014 e 2015, que rejeitou exceção de pré-executividade ao fundamento de que o credor fiduciário se qualifica como titular da propriedade do bem alienado fiduciariamente, sendo responsável solidário e legítimo para responder ao débito na qualidade de contribuinte, nos termos do art. 34 do CTN. O TJSP deu provimento ao recurso, acolhendo a exceção de pré-executividade, com extinção da execução fiscal em relação ao excipiente.

II - Inafastável a incidência do óbice da Súmula n. 284/STF em razão da ausência de comando normativo do dispositivo apontado como violado, o que atrai, por conseguinte, o referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

III - Segundo a jurisprudência do STJ, o óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial incide nas seguintes situações: quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso; e quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, exigiria a combinação com outros dispositivo legais.

IV - Ressalte-se, por oportuno, que a indicação genérica do artigo de lei que teria sido contrariado induz à compreensão de que a violação alegada é somente de seu caput, pois a ofensa aos seus desdobramentos também deve ser indicada expressamente. Nesse sentido, vale citar os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 1.764.763 /PR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 27/11/2020; AgInt no AREsp n. 1.674.879/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 12/03/2021.

V - Ademais, aplicável, também, o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que as razões recursais delineadas no especial estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, tendo em vista que a parte recorrente não impugnou, de forma específica, os seus fundamentos, o que atrai a aplicação, por conseguinte, do referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

VI - Nesse sentido, a Corte Superior de Justiça já se manifestou na linha de que, "não atacado o fundamento do aresto recorrido, evidente deficiência nas razões do apelo nobre, o que inviabiliza a sua análise por este Sodalício, ante o óbice do Enunciado n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal". (AgRg no AREsp n. 1.200.796/PE, relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, DJe de 24/8/2018.)

VII - Ressalte-se, por fim, que embora o REsp n. 1.949.182 tenha sido recebido e distribuído como recurso representativo de controvérsia (Controvérsia n. 343, situação: controvérsia pendente), não houve, até o presente momento, determinação de suspensão dos processos que versem sobre o mesmo tema.

VIII - Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.953.083/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Tampouco foram prequestionados os artigos 317 e 478 do Código Civil, os quais não foram sequer mencionados na apelação. Se não se tematizou a matéria no recurso de apelação, não houve omissão do acórdão do Tribunal de origem. Se não houve omissão do acórdão recorrido, não houve prequestionamento, sequer ficto. Incide, portanto, a meu juízo, a Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal quanto à tese de violação desses dispositivos, inviabilizando o conhecimento da pretensão recursal nesse particular aspecto.

Finalmente, melhor sorte não assiste à recorrente sob o visio da alegada violação aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Assim como em relação ao artigo 1.245 do Código Civil, embora a recorrente tenha corretamente indicado o desenvolvimento de argumentação recursal ao redor da tese de violação desses dispositivos nas suas razões de apelação, o Tribunal de origem não se manifestou a respeito. E nos embargos declaratórios opostos ao acórdão do Colegiado estadual (e-STJ fls. 196-201), a recorrente fez referência genérica à Lei nº 9.514/97, sem especificar os dispositivos que entende violados, pelo que não se cumpriu o devido prequestionamento da matéria.

Ainda que assim não fosse, o acolhimento da tese jurídica esposada pela recorrente encontraria óbice, de todo modo, nas Súmulas nº 5 e 7 desta Corte Superior. Isso porque o julgado do Tribunal de origem se fundamentou em premissas fáticas que precisariam ser postas em xeque por esta Corte para acolher a pretensão recursal da ora agravante, principalmente no que toca ao seu inconformismo em relação à ocorrência, estabelecida pela instância *a quo*, de fato imprevisto apto a quebrar o equilíbrio contratual entre as partes (e-STJ fls. 187):

Do exame dos autos, observo que a apelada comprovou que um fato imprevisto acarretou no impedimento temporário do cumprimento das obrigações acordadas com a parte recorrente.

Isto porque, em casos como o que ora se apresenta, deve ser levado em consideração o atual cenário de pandemia do Covid-19, o qual consigna efeitos derivados de recessão sobre vários setores da economia, reclamando a adoção de uma série de medidas inéditas, não previstas contratualmente, com vistas à preservação do equilíbrio entre as partes.

Nesse sentido, do compulso dos autos, pude constatar que a postulante labora como artista circense, atividade econômica que restou suspensa, por demasiado período, por determinação tanto do Governo Estadual, quanto da Administração Municipal, fato esse de conhecimento geral e notório, situação que, em meu entendimento, representa caso fortuito externo, que impede os requerentes, ao menos temporariamente, de adimplir com suas obrigações.

Trata-se, portanto, de condição provisória, dada as consequências da mencionada crise pandêmica, em que restou demonstrada a diminuição da renda dos postulantes.

[Grifos próprios]

Esse entendimento exposto acima está em consonância com entendimento perfilhado por esta Corte Superior, que já subscreveu, em casos semelhantes, a leitura de que a situação de pandemia, embora não constitua, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, 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 em 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. Rever essa conclusão alcançada pela Corte local, soberana na análise do acervo probatório dos autos, esbarraria no óbice da Súmula nº 7 desta Corte.

Nesse exato sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ALUGUEL ENTRE SHOPPING CENTER E LOJISTA. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. CONTRATOS PARITÁRIOS. REGRA GERAL. PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. PREVISÃO DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. RESOLUÇÃO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO DISPOSITIVO QUE AUTORIZA TAMBÉM A REVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19 QUE CONFIGURA, EM TESE, EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO APTO A POSSIBILITAR A REVISÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL, DESDE QUE

PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

1. Ação revisional de contrato de aluguel entre shopping center e lojista, ajuizada em 20/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/8/2022 e concluso ao gabinete em 20/10/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a revisão de contrato de aluguel firmado entre shopping center e lojista, com fundamento nas teorias da imprevisão (art. 317 do CC) e onerosidade excessiva (art. 478 do CC), em razão da superveniência da pandemia do coronavírus.

3. Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do pacta sunt servanda, diretrizes positivadas no art. 421, caput, e 421-A do Código Civil, incluídas pela Lei nº 13.874/2019.

4. Nada obstante, o próprio diploma legal consolidou hipóteses de revisão e resolução dos contratos (317, 478, 479 e 480 do CC). Com amparo doutrinário, verifica-se que o art. 317 configura cláusula geral de revisão da prestação contratual e que a interpretação sistêmica e teleológica dos arts. 478, 479 e 480 autorizam também a revisão judicial do pactuado.

5. A Teoria da Imprevisão (art. 317 do CC), de matriz francesa, exige a comprovação dos seguintes requisitos: (I) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao de sua origem; (II) superveniência de evento imprevisível; (III) que acarrete desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. A pedido da parte, o juiz poderá corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar, quanto possível, o seu valor real.

6. A Teoria da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), de origem italiana, pressupõe (I) contratos de execução continuada ou diferida; (II) superveniência de acontecimento extraordinário e imprevisível; (III) que acarrete prestação excessivamente onerosa para uma das partes; (IV) extrema vantagem para a outra; e (V) inimputabilidade da excessiva onerosidade da prestação ao lesado.

Possibilidade de flexibilização da "extrema vantagem".

7. A pandemia da Covid-19 configura crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de incontáveis vidas. Diante do cenário emergencial, garantiu-se às autoridades públicas, no âmbito de suas competências, a adoção de medidas necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas (Lei nº 13.979 /2020). Nesse contexto, entes da Federação decretaram a suspensão de atividades e do funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais (lockdown), entre os quais se destacam, por exemplo, o atendimento ao público em shopping centers - excepcionados, muitas vezes, os supermercados, laboratórios, clínicas de saúde e farmácias neles existentes.

8. 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.

9. A superveniência de doença disseminada mundialmente, que, na tentativa de sua contenção, ocasionou verdadeiro lockdown econômico e isolamento social, qualifica-se como evento imprevisível, porquanto não foi prevista, conhecida ou examinada pelos contratantes quando da celebração do negócio jurídico, e extraordinário, pois distante da álea e das consequências ínsitas e objetivamente vinculadas ao contrato.

10. Conclui-se que a pandemia ocasionada pela Covid-19 pode ser qualificada como evento imprevisível e extraordinário apto a autorizar a revisão dos aluguéis em contratos estabelecidos pelo shopping center e seus lojistas, desde que verificados os demais requisitos legais estabelecidos pelo art. 317 ou 478 do Código Civil.

11. Na mesma linha de raciocínio, esta Corte permitiu a revisão proporcional de aluguel em razão das consequências particulares da pandemia da Covid-19 em relação à empresa de coworking, cujo faturamento foi drasticamente reduzido no período pandêmico (REsp 1.984.277/DF, Quarta Turma, DJe 9/9/2022).

12. Hipótese em que o contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, demonstra não estar caracterizado o desequilíbrio na relação locatícia no contrato estabelecido entre o shopping center (recorrido) e o lojista (recorrente), pois não verificada a desproporção (art. 317) ou a excessiva onerosidade (art. 478) na prestação in concreto. Ao contrário, o acórdão estadual afirma que o recorrido concedeu desconto substancial no valor do aluguel em razão do cenário pandêmico de suspensão das atividades econômicas. Ausentes os requisitos legais, não há possibilidade de revisão do contrato.

Necessidade de manutenção da decisão.

13. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.)

Em relação, ainda, aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, ainda que tivessem sido prequestionados, o acolhimento da pretensão recursal em relação a eles não seria possível, pois não se colhe do acórdão recorrido que o pacto adjeto de

alienação fiduciária tenha sido registrado e que o devedor tenha sido previamente constituído em mora, requisitos indispensáveis para a aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

4. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros.

Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.180.761/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514 /97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe de 24/9/2019.)

Forte nas razões expostas acima, **nego provimento** ao agravo interno.

Conforme precedentes desta Corte, ausente a demonstração de que a parte recorrente agiu com culpa grave ou dolo, rejeito o pedido da recorrida de condenação da agravante por litigância de má-fé. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 da lei processual não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa — a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada — pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.126.439 / GO

Número Registro: 2022/0140161-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

543985332 54398533220208090164

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868

CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749

GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - GO041574

AGRAVADO : MAURARUBIA DANTAS QUEIROZ

ADVOGADO : STEPHANNIE DE PAULA TURRIONI - GO041684

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868

CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749

GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - GO041574

AGRAVADO : MAURARUBIA DANTAS QUEIROZ

ADVOGADO : STEPHANNIE DE PAULA TURRIONI - GO041684

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025