SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2215771 - DF (2022/0301999-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
OUTRO NOME	:	PARKSHOPPING CANOAS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
		EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
		FELIPE ALVARENGA NEVES - DF059055
		ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	:	QUARTETO DO CHA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	HENRIQUE DE ASSIS COUTINHO BERNARDES - DF022327
		IVON ZENJI IIZUKA - DF058033

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. TEORIA DA IMPREVISÃO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, ante a incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. Ação revisional de contrato de locação comercial em shopping center, na qual se postulou a redução proporcional e temporária dos alugueres em razão dos impactos econômicos da pandemia da Covid-19.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar, em recurso especial, a redução temporária dos alugueres de locação comercial em *shopping center* fixada pelo Tribunal de origem com base na teoria da imprevisão em decorrência da pandemia da Covid-19.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA61086089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:45:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 206aeb0f-6054-4a94-afa7-483fa83ee7f9

4. A Corte de origem, à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que a pandemia da Covid-19 justificou a revisão do contrato de locação firmado entre as partes com base nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. Rever essa convicção judicial exigiria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, conforme Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA61086089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:45:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 206aeb0f-6054-4a94-afa7-483fa83ee7f9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2215771 - DF (2022/0301999-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
OUTRO NOME	:	PARKSHOPPING CANOAS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
		EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
		FELIPE ALVARENGA NEVES - DF059055
		ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	:	QUARTETO DO CHA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	HENRIQUE DE ASSIS COUTINHO BERNARDES - DF022327
		IVON ZENJI IIZUKA - DF058033

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. TEORIA DA IMPREVISÃO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, ante a incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. Ação revisional de contrato de locação comercial em shopping center, na qual se postulou a redução proporcional e temporária dos alugueres em razão dos impactos econômicos da pandemia da Covid-19.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar, em recurso especial, a redução temporária dos alugueres de locação comercial em *shopping center* fixada pelo Tribunal de origem com base na teoria da imprevisão em decorrência da pandemia da Covid-19.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

4. A Corte de origem, à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que a pandemia da Covid-19 justificou a revisão do contrato de locação firmado entre as partes com base nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. Rever essa convicção judicial exigiria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, conforme Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA e OUTRAS** em face da decisão acostada às fls. 794-798, e-STJ, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso.

O apelo extremo, fundado na alínea *a* do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 605-606, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMPACTOS ECONÔMICOS NEGATIVOS. PANDEMIA CAUSADA PELO VÍRUS SARS-COV-2. FATO IMPREVISÍVEL E EXCEPCIONAL.
>
> REDUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUERES. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> 1. Na presente hipótese a questão submetida ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consiste em deliberar a respeito da possibilidade de redução do valor dos alugueres decorrentes da locação de imóvel comercial, alusivos aos meses de dezembro de 2020, décimo terceiro aluguel de 2020 e aos meses de janeiro a março de 2021, em virtude de eventual desequilíbrio negocial provocado pelos efeitos da pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2.
>
> 2. A pandemia provocada pelo insidioso vírus aludido representa fato imprevisível e excepcional, provocando a possibilidade de revisão momentânea do valor dos alugueres. A esse respeito, nos moldes do art. 421-A, inc. II, do Código Civil, é necessário proceder-se, para além do princípio da intervenção mínima, à devida revisão do conteúdo do negócio jurídico em questão, à luz da teoria da imprevisão (art. 421, em composição com o art. 421-A, inc. III, ambos do Código Civil).
>
> 3. Os alugueres devem ser reajustados na mesma proporção da redução do lucro ou do faturamento previamente esperado pela recorrida. Essa redução atende ao critério de equidade, pois estabelece um vínculo de correspondência entre duas ordens de grandeza proporcionais em termos aritméticos.4. Recurso conhecido e parcialmente provido apenas para determinar que o desconto do percentual de 16% (dezesseis por cento) deve ser aplicado também em relação ao valor do aluguel alusivo ao mês de dezembro de 2020, mantendo-se inalterados os demais tópicos da sentença.

Nas razões do **recurso especial (fls. 638-661, e-STJ),** as insurgentes apontam violação aos artigos: 317,421, parágrafo único, 421-A, *caput* e incisos II e III, 422 e 478 do Código Civil; 54 da Lei 8.245/1991; e 3º, VIII, da Lei 13.874/2019.

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

Sustentam, em síntese, não ser possível a redução de aluguéis de contrato de locação de shopping center. **Acresce**, ademais, a inexistência de fato imprevisível e extraordinário no momento da execução das obrigações capaz de justificar a revisão do contrato. Por fim, **aduz** que em se tratando de contrato de locação, deverão prevalecer os princípios da autonomia da vontade, do *pacta sunt servanda*, da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, a qual deverá ocorrer somente de maneira excepcional e limitada.

Contrarrazões às fls. 740-749, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (751-752, e-STJ) ante a incidência das súmulas 5 e 7 do STJ e divergência não demonstrada nos moldes legais, dando ensejo na interposição do agravo (art. 1.042 do CPC) de fls. 757-764, e-STJ.

Contraminuta às fls. 771-779, e-STJ.

Em **decisão singular (fls. 794-798, e-STJ),** conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial, **ante: a) a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ**, por demandar reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais; **e b) aplicação da Súmula 83/STJ**, por encontrar-se o acórdão recorrido amparado na jurisprudência desta Corte acerca da Teoria da Imprevisão aplicada aos efeitos da pandemia da Covid-19.

Daí o presente **agravo interno (fls. 802-816, e-STJ),** no qual as agravantes **sustentam**, em síntese, a **inaplicabilidade dos Enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ**, por se tratar de controvérsia estritamente jurídica à luz de premissas fáticas incontroversas delineadas no acórdão recorrido; **afirmam** a excepcionalidade e limitação da revisão de contratos empresariais, com base no art. 3º, VIII, da Lei 13.874/2019 e nos arts. 421, *caput* e incisos II e III, e 421-A do Código Civil; **a ausência** de preenchimento dos requisitos dos arts. 317 e 478 do Código Civil, porquanto a mera redução de faturamento consubstancia risco próprio da atividade empresarial; **defendem** a correta aplicação da boa-fé objetiva nos contratos empresariais e a força obrigatória dos pactos; **e a não incidência da Súmula 83/STJ**, por distinção fática do precedente citado, destacando os descontos já concedidos e a inexistência de restrições de funcionamento nos meses questionados, pugnando pelo provimento do recurso especial.

Impugnação às fls. 821-830, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno **não merece acolhida,** porquanto os argumentos tecidos pela parte recorrente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

1. Alega a parte insurgente não ser possível a redução dos aluguéis no presente caso.

Sobre a controvérsia, o Tribunal local assim decidiu (fls. 611-617, e-STJ):

> Na presente hipótese a questão devolvida ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consiste em deliberar a respeito da possibilidade de redução do valor dos alugueres decorrentes da locação de imóvel comercial, alusivos ao mês de dezembro de 2020, ao décimo terceiro aluguel de 2020 e aos meses de janeiro a março de 2021, **em virtude de eventual desequilíbrio contratual provocado pelos efeitos da pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2.**
>
> São fatos notórios as consequências econômicas negativas advindas da crise sanitária, principalmente em relação aos lojistas de centros comerciais, em virtude das medidas restritivas adotadas pelo Estado para conter a disseminação do vírus SARS-Cov-2.
>
> A Egrégia Segunda Turma Cível, por ocasião do julgamento do recurso de agravo de instrumento interposto anteriormente pelas sociedades ora apelantes (autos nº 0716398-77.2021.8.07.0000), já teve a oportunidade de ressaltar que a pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2 certamente representa fato imprevisível e excepcional, e deve impor a repactuação momentânea do valor dos alugueres de acordo com os parâmetros previstos nos artigos 317 e 478, ambos do Código Civil. No dispositivo do acórdão aludido (Id. 30595985) constou expressamente a fixação dos valores devidos pela demandante no percentual correspondente a: a) 84% (oitenta e quatro por cento), b) 90,5% (noventa inteiro e cinco décimos por cento) e c) 88% (oitenta e oito por cento) dos montantes fixados originariamente no negócio jurídico de locação celebrado entre as partes em relação, respectivamente, aos meses de dezembro de 2020, e respectivo 13º (décimo terceiro) aluguel, e de janeiro e fevereiro de 2021.
>
> Convém anotar que os dispositivos legais mencionados precedentemente estabeleceram a possibilidade de modificação equitativa das prestações das respectivas obrigações em caso como o ora em análise, senão vejamos:
>
> [...]
>
> No caso em exame é possível observar que as sociedades apelantes trouxeram aos autos elementos de prova que indicam a adoção de diversas medidas implementadas com o objetivo de minimizar os efeitos econômicos decorrentes da pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2, também com o intuito de garantir o equilíbrio negocial entre as partes.
>
> São exemplo das mencionadas diligências adotadas a concessão de descontos no valor dos alugueres pagos pelos lojistas, bem como a redução de despesas de manutenção do centro comercial (Id. 30595026 a Id. 30595037).
>
> Apesar desse reconhecido empenho, não é possível afirmar que a considerável redução no faturamento da locatária teria decorrido exclusivamente da má administração da atividade explorada, como alegam as demandadas. É fato notório que o estado de calamidade pública persiste e, ainda nos dias atuais, tem provocado situações de desequilíbrio negocial e, inclusive, forçado o encerramento de atividades econômicas de incontáveis sociedades empresárias que não resistiram aos impactos negativos causados pela pandemia.
>
> Nesse contexto, convém observar que a causa de pedir elaborada pela sociedade empresária locatária está lastreada na restrição imposta ao exercício da respectiva atividade empresarial que, em última análise, a impediu de alcançar os objetivos de lucro e faturamento previamente estipulados com lastro nas condições regulares de funcionamento de seu negócio.
>
> A sociedade empresária autora pretende obter a fixação dos descontos de 16% (dezesseis por cento), de 9,5% (nove inteiro e cinco décimos por cento) e de 12% (doze por cento) sobre o valor dos alugueres referentes aos meses de dezembro

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

de 2020, e respectivo 13º (décimo terceiro) aluguel, e de janeiro e fevereiro de 2021.

Para tanto, alega que houve queda no lucro previamente esperado, em relação ao volume de faturamento anterior, nos seguintes percentuais: a) 32% (trinta e dois por cento) em relação ao mês de dezembro de 2020; b) 19% (dezenove por cento) em relação ao mês de janeiro de 2021; e c) 24% (vinte e quatro por cento) em relação ao mês de fevereiro de 2021, de acordo com os elementos probatórios coligidos aos autos (Id. 89441078, Id. 89441079, Id. 89441080 e Id. 89441081).

Em relação ao valor do aluguel alusivo ao mês de março de 2021, pretende pagar o montante efetivamente cobrado pelas locadoras, porém, sem a imposição de multa ou encargos.

Assim, a situação jurídica ora em exame requer a aplicação das regras previstas nos artigos 421 e 421-A, ambos do Código Civil, afastando-se excepcionalmente, no caso em deslinde, a aplicação do princípio da intervenção mínima, com a subsequente aplicação da cláusula rebus sic stantibus.

Isso, porque no presente caso deve ser devidamente avaliada a questão do "risco" atribuído às partes do negócio jurídico em análise. Para tanto, nos moldes do art. 421-A, inc. II, do Código Civil, é necessário proceder-se, para além do princípio da intervenção mínima defendido pelas sociedades locadoras em suas razões recursais, a devida revisão do conteúdo do negócio jurídico em questão, à luz da teoria da imprevisão (art. 421, em composição com o art. 421-A, inc. III, ambos do Código Civil).

Percebe-se que os alugueres alusivos aos meses de dezembro de 2020, décimo terceiro aluguel de 2020 e aos meses de janeiro a março de 2021 devem ser reajustados na mesma proporção da redução do lucro ou do faturamento previamente esperado pela sociedade empresária locatária. Essa redução também atende ao critério de equidade, pois estabelece um vínculo de correspondência entre duas ordens de grandeza proporcionais em termos aritméticos.

Note-se que não se trata de desoneração integral das importâncias devidas pela locatária, o que ocasionaria desequilíbrio negocial em total prejuízos das locadoras, mas de reajustamento da obrigação, especificamente em relação a 4 (três) meses, em virtude de fato imprevisível e excepcional cuja notoriedade dos impactos negativos já está devidamente anotada neste voto Convém observar, nesse sentido, que a sociedade empresária locatária, inclusive, já promoveu o depósito alusivo à complementação do valor estipulado na sentença recorrida (Id. 30595092).

No que concerne à necessidade de inclusão do desconto no valor do aluguel alusivo ao mês de dezembro de 2020, percebe-se que a redação final do dispositivo da sentença impugnada pode dar margem à interpretações diversas do que foi efetivamente decidido.

Apesar de terem sido interpostos embargos de declaração com o propósito de esclarecer esse aludido ponto (Id. 30595066), o recurso não foi provido (Id. 30595069).

Assim, parece necessário promover o reparo da sentença recorrida apenas para esclarecer que o desconto do percentual de 16% (dezesseis por cento) deve ser aplicado também em relação ao valor do aluguel alusivo ao mês de dezembro de 2020.

Denota-se que **a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, entendendo aplicável ao caso a Teoria da Imprevisão, tendo em vista o período de pandemia de COVID-19.**

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

Assim sendo, a modificação das conclusões das instâncias ordinárias demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das **Súmulas 5 e 7 do STJ.**

Ademais, o acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência desta Corte acerca da Teoria da Imprevisão, ante o desequilíbrio contratual, devido aos efeitos da pandemia da Covid-19, ensejando a incidência do óbice da **Súmula 83 do STJ**, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. REVISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19**. SUBSTITUIÇÃO TEMPORÁRIA DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial. A controvérsia origina-se de ação revisional de locação comercial em shopping center, na qual o Tribunal de origem, diante dos impactos econômicos da pandemia da Covid-19, determinou a substituição do índice de correção monetária contratualmente pactuado (IGP-DI) pelo IPCA apenas no período de março a setembro de 2020, mantendo o pacto nos demais períodos. II. Questão em discussão 2. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão do Tribunal de origem violou os arts. 18 e 54 da Lei 8.245/1991, o art. 2º da Lei 10.192/2001 e os arts. 317, 421, 421-A e 478 do Código Civil ao admitir intervenção judicial excepcional no contrato de locação comercial; (ii) saber se a análise da existência de onerosidade excessiva e de quebra da base objetiva do negócio poderia ser revista em recurso especial sem reexame do conjunto fático-probatório; e (iii) saber se ficou demonstrado dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição. III. Razões de decidir 3. **O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto probatório, que a pandemia da Covid-19 constituiu evento extraordinário e imprevisível e que houve queda efetiva do faturamento do locatário apenas entre março e setembro de 2020, circunstância que justificou modulação excepcional e temporária do índice de correção monetária, sem afastamento definitivo do pacto contratual. 4. A pretensão recursal de afastar a incidência das teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio exige a reavaliação das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.** 5. O acórdão recorrido considerou expressamente os descontos concedidos pelas locadoras durante o período de fechamento do shopping, circunstância que motivou a limitação temporal da substituição do índice de correção, inexistindo omissão ou premissa fática equivocada. 6. O precedente invocado (AREsp 2.443.421/SP) não apresenta identidade fática com o caso concreto, pois naquele julgamento discutia-se ausência de análise de elementos relevantes pelo tribunal de origem, situação não verificada na hipótese. 7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, pois não houve comprovação de similitude fática entre os julgados confrontados, além de que a incidência da Súmula 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso pela alínea "c". IV. Dispositivo 8. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.811.466/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 12/6/2026.)
>
> 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**

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

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. (REsp n. 1.952.910/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

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

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

provido. (REsp n. 1.984.277/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 9/9/2022.)

Inafastáveis, portanto, os óbices das Súmulas 5, 7 e 83, do STJ.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60321480 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 5b97f3e5-3339-4197-a954-8650890fa338

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.215.771 / DF

Número Registro: 2022/0301999-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07129101420218070001 1403733 202203019997 7129101420218070001

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVANTE	: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	: MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
OUTRO NOME	: PARKSHOPPING CANOAS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
	EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
	FELIPE ALVARENGA NEVES - DF059055
	ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	: QUARTETO DO CHA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: HENRIQUE DE ASSIS COUTINHO BERNARDES - DF022327
	IVON ZENJI IIZUKA - DF058033

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVANTE	: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	: MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.

Documento eletrônico VDA61047042 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:43:10
Código de Controle do Documento: 9cb12df1-e039-43c6-a20a-ba99d8a3cea9

OUTRO NOME	:	PARKSHOPPING CANOAS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
		EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
		FELIPE ALVARENGA NEVES - DF059055
		ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	:	QUARTETO DO CHA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	HENRIQUE DE ASSIS COUTINHO BERNARDES - DF022327
		IVON ZENJI IIZUKA - DF058033

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61047042 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:43:10
Código de Controle do Documento: 9cb12df1-e039-43c6-a20a-ba99d8a3cea9