



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2267334 - SP (2022/0393680-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
WESLEI MURILO DA SILVA - SP418597
ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
EDEMILSON WIRTHMANN VICENTE - SP176690
FELIPE BARRA FREITAS DE VILHENA - SP249671
AGRAVADO : ALLIED TECNOLOGIA S.A
ADVOGADO : MARCELO DORNELLAS DE SOUZA - SP173336

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING CENTER*. CONTRATO ATÍPICO ENTRE EMPRESAS DE GRANDE PORTE. SUBSTITUIÇÃO JUDICIAL DO ÍNDICE DE REAJUSTE LIVREMENTE PACTUADO (IGP-DI POR IPCA). PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. INAPLICABILIDADE. ART. 54 DA LEI 8.245/1991. ART. 421, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUTONOMIA PRIVADA. INTERVENÇÃO MÍNIMA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O contrato de locação de espaço em *shopping center* é regido pelo art. 54 da Lei 8.245/1991, que assegura a prevalência das condições livremente pactuadas entre lojista e empreendedor, em concretização do princípio da autonomia privada, com força ampliada no plano do direito empresarial.

2. A Lei 13.874/2019, ao introduzir o parágrafo único do art. 421 do Código Civil, reforçou que, nas relações contratuais privadas, prevalecem o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, diretriz especialmente aplicável a contratos paritários entre profissionais empresariais.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ a pandemia de Covid-19, embora constitua evento extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão automática dos contratos com fundamento na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, sendo indispensável a demonstração concreta de desequilíbrio econômico imoderado e de extrema vantagem para a parte adversa.

4. No caso concreto, a moldura fática delineada no acórdão recorrido revela contrato paritário entre empresas de grande porte, com índice livremente eleito em 2017, e a substituição judicial do indexador foi determinada com fundamentação de ordem genérica, sem aferição individualizada do desequilíbrio econômico-financeiro suportado pela locatária.

5. A intervenção judicial em cláusula livremente pactuada com base em fundamentação genérica, alheia ao caso concreto, viola o art. 54 da Lei 8.245/1991 e o art. 421, parágrafo único, do Código Civil, e destoa da orientação consolidada desta Corte sobre o controle judicial mais restrito dos contratos empresariais em *shopping centers*.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, julgando improcedente o pedido revisional.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2267334 - SP (2022/0393680-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
WESLEI MURILO DA SILVA - SP418597
ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
EDEMILSON WIRTHMANN VICENTE - SP176690
FELIPE BARRA FREITAS DE VILHENA - SP249671
AGRAVADO : ALLIED TECNOLOGIA S.A
ADVOGADO : MARCELO DORNELLAS DE SOUZA - SP173336

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING CENTER*. CONTRATO ATÍPICO ENTRE EMPRESAS DE GRANDE PORTE. SUBSTITUIÇÃO JUDICIAL DO ÍNDICE DE REAJUSTE LIVREMENTE PACTUADO (IGP-DI POR IPCA). PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. INAPLICABILIDADE. ART. 54 DA LEI 8.245/1991. ART. 421, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUTONOMIA PRIVADA. INTERVENÇÃO MÍNIMA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O contrato de locação de espaço em *shopping center* é regido pelo art. 54 da Lei 8.245/1991, que assegura a prevalência das condições livremente pactuadas entre lojista e empreendedor, em concretização do princípio da autonomia privada, com força ampliada no plano do direito empresarial.

2. A Lei 13.874/2019, ao introduzir o parágrafo único do art. 421 do Código Civil, reforçou que, nas relações contratuais privadas, prevalecem o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, diretriz especialmente aplicável a contratos paritários entre profissionais empresariais.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ a pandemia de Covid-19, embora constitua evento extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão automática dos contratos com fundamento na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, sendo indispensável a demonstração concreta de desequilíbrio econômico imoderado e de extrema vantagem para a parte adversa.

4. No caso concreto, a moldura fática delineada no acórdão recorrido revela contrato paritário entre empresas de grande porte, com índice livremente eleito em 2017, e a substituição judicial do indexador foi determinada com fundamentação de ordem genérica, sem aferição individualizada do desequilíbrio econômico-financeiro suportado pela locatária.

5. A intervenção judicial em cláusula livremente pactuada com base em fundamentação genérica, alheia ao caso concreto, viola o art. 54 da Lei 8.245/1991 e o art. 421, parágrafo único, do Código Civil, e destoa da orientação consolidada desta Corte sobre o controle judicial mais restrito dos contratos empresariais em *shopping centers*.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, julgando improcedente o pedido revisional.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANÁLIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra a decisão monocrática de fls. 528/532, complementada pela de fls. 556/558, que, com supedâneo no art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

A origem da controvérsia está em ação revisional ajuizada por ALLIED TECNOLOGIA S/A, locatária de loja em *shopping center*, em face das ora agravantes, com o propósito de substituir o IGP-DI, livremente eleito como índice de reajuste do aluguel mínimo, pelo IPCA, sob o argumento de que a alta excepcional daquele índice, no contexto da pandemia de Covid-19, romperia as bases objetivas do contrato.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinando a substituição do IGP-DI pelo IPCA apenas para o reajuste devido no período de fevereiro a dezembro de 2021.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação, confirmando a sentença sob os seguintes fundamentos: (i) a manutenção do IGP-DI, que acumulou alta de 26,54% em fevereiro de 2021, violaria as bases objetivas do contrato, configurando a onerosidade excessiva referida no art. 478 do Código Civil; (ii) o fator de correção monetária se deslocaria, naquele contexto, de seu papel de mero corretor das contraprestações; e (iii) haveria extrema vantagem econômica para as locadoras em cenário em que se agravaram as dificuldades de inúmeras classes sociais. Os embargos de declaração subsequentes foram rejeitados.

Interposto recurso especial pelas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, sustentaram as ora agravantes, em síntese: (i) violação ao art. 1.022, II, do CPC, por omissão quanto ao art. 54 da Lei 8.245/1991; (ii) violação ao art. 54, *caput*, da Lei 8.245/1991, à Lei 13.874/2019, ao parágrafo único do art. 421 do Código Civil e ao art. 7º da Lei 14.010/2020, à medida que a substituição judicial do índice livremente eleito desconsidera a autonomia da vontade qualificada própria das locações em *shopping centers* e que a elevação inflacionária não constitui fato imprevisível; e (iii) divergência jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (AI 0004501-26.2022.8.19.0000).

A decisão monocrática negou provimento ao apelo, mantendo o acórdão estadual sob o fundamento de que: (i) não se verificaria violação ao art. 1.022 do CPC; (ii) incidiria a Súmula 284/STF quanto à Lei 13.874/2019, por falta de indicação do dispositivo violado; (iii) incidiria a Súmula 356/STF quanto ao art. 7º da Lei 14.010/2020, por ausência de prequestionamento; e (iv) a alteração das conclusões do acórdão recorrido demandaria reexame fático-probatório e de cláusulas contratuais, atraindo as Súmulas 5 e 7/STJ.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

No agravo interno (e-STJ, fls. 562/586), as recorrentes sustentam, em essência, que: (i) o art. 421, parágrafo único, do Código Civil, com a redação dada pela Lei 13.874/2019, foi expressamente invocado nas razões do especial, afastando a incidência da Súmula 284/STF; (ii) a

controvérsia é estritamente jurídica e pode ser decidida à luz das premissas fáticas incontroversas postas no próprio acórdão recorrido, sem revolvimento de provas ou de cláusulas contratuais; (iii) o acórdão estadual fundou-se em motivação genérica, sem aferição concreta de desequilíbrio individualizado e desconsiderando os descontos substanciais concedidos pelas locadoras durante toda a pandemia, bem como a celebração, pela própria locatária, de novo contrato com a Multiplan em abril de 2021 com idêntico índice de reajuste; e (iv) a substituição judicial de índice livremente pactuado contraria a autonomia privada reforçada pelo art. 54 da Lei 8.245/1991 e a orientação consolidada desta Corte sobre o controle judicial restrito dos contratos empresariais em *shopping centers*.

Em impugnação (e-STJ, fls. 588/600), a agravada sustentou: (i) a manutenção da decisão monocrática, à míngua de fundamento apto à reconsideração, devendo prevalecer os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; (ii) a plena aplicabilidade da teoria da imprevisão à hipótese, à luz dos arts. 317, 478, 479 e 480 do CC, ante a alegada imprevisibilidade da pandemia e a impossibilidade de previsão da escalada inflacionária à época da assinatura do contrato em 2017; (iii) a mitigação contemporânea do *pacta sunt servanda* pelas cláusulas gerais da função social do contrato (art. 421 do CC) e da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), com remissão ao Enunciado nº 170 da III Jornada de Direito Civil; e (iv) a existência de farta jurisprudência convergente com a solução adotada pelo acórdão recorrido, a sustentar a substituição do IGP-DI pelo IPCA em hipóteses semelhantes.

É o relatório.

VOTO

A moldura fática delineada no acórdão recorrido é, em seus contornos essenciais, incontroversa: (i) as partes - duas empresas de grande porte - firmaram, em fevereiro de 2017, contrato atípico de locação de espaço em *shopping center*; (ii) o índice de reajuste do aluguel mínimo foi livremente eleito (IGP-DI); e (iii) sobreveio a pandemia de Covid-19, com elevação significativa daquele indexador (26,54% em fevereiro de 2021).

Sobre essa base fática estabilizada, a questão recursal é eminentemente jurídica: definir se é lícita a substituição judicial de cláusula de reajuste livremente eleita em contrato atípico de locação em *shopping center*, à luz do art. 54 da Lei 8.245/1991 e do art. 421, parágrafo único, do Código Civil, com fundamento na teoria da imprevisão decorrente da elevação inflacionária no contexto pandêmico.

A solução dessa controvérsia não demanda reexame de provas nem reinterpretação de cláusulas contratuais. Ao contrário, exige reavaliação jurídica das premissas fáticas postas no próprio acórdão recorrido - técnica admitida por esta Corte e que afasta, na espécie, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Daí por que também não merece prosperar a tese, sustentada nas contrarrazões e na impugnação, de inadmissibilidade do apelo por essa via.

Da mesma forma, descabe a incidência da Súmula 284/STF. As recorrentes, no corpo do recurso especial, invocaram expressamente o parágrafo único do art. 421 do Código Civil, com a redação dada pela Lei 13.874/2019, em reforço normativo do art. 54 da Lei 8.245/1991,

suficientemente prequestionado. A jurisprudência desta Corte admite o afastamento da Súmula 284/STF quando for possível inferir, com facilidade, a norma federal tida por violada.

Reconsidero, pois, a decisão agravada para conhecer integralmente do recurso especial e passar ao seu exame meritório.

O contrato de locação de espaço em *shopping center* é, há muito, reconhecido por esta Corte como avença marcadamente empresarial, dotada de singularidades que a diferencia dos contratos ordinários de locação. Para essas relações, o art. 54 da Lei 8.245/1991 estabelece expressamente que prevalecerão as condições livremente pactuadas entre lojista e empreendedor, em concretização qualificada do princípio da autonomia privada.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro.

2. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.

3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.

4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp n. 1.409.849/PR, relator **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 5/5/2016)

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. CLÁUSULA CONTRATUAL LIMITADORA DO VALOR DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL MENSAL MÍNIMO. RENÚNCIA PARCIAL. VALIDADE. PRESERVAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com pedido revisional do valor do aluguel mensal mínimo.

2. Recurso especial que veicula a pretensão de que seja reconhecida a validade de cláusula de contrato de locação de imóvel situado em shopping center que estabelece critérios para a revisão judicial do aluguel mensal mínimo.

3. O princípio do pacta sunt servanda, embora temperado pela necessidade de observância da função social do contrato, da probidade e da boa-fé, especialmente no âmbito das relações empresariais, deve prevalecer.

4. A cláusula que institui parâmetros para a revisão judicial do aluguel mínimo visa a estabelecer o equilíbrio econômico do contrato e viabilizar a continuidade da relação negocial firmada, além de derivar da forma

organizacional dos shoppings centers, que têm como uma de suas características a intensa cooperação entre os empreendedores e os lojistas.

5. A renúncia parcial ao direito de revisão é compatível com a legislação pertinente, os princípios e as particularidades aplicáveis à complexa modalidade de locação de espaço em shopping center.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.413.818/DF, relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 14/10/2014, DJe de 21/10/2014)**

Não se desconhece, é certo, que tais princípios convivem com as cláusulas gerais da função social do contrato (art. 421 do CC) e da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), invocadas pela agravada, temperamentos que esta Corte, com efeito, sempre prestigiou. A questão, contudo, não está em afastar essas cláusulas gerais, mas em delimitar seu campo de incidência: nas relações paritárias entre empresários, a jurisprudência exige situação excepcional, concretamente demonstrada, para autorizar a intervenção judicial na economia do contrato.

A esse arcabouço sobrepôs-se, com a Lei 13.874/2019, o parágrafo único do art. 421 do Código Civil, segundo o qual "*nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual*". Trata-se de diretriz hermenêutica que, longe de inovar, reforça a primazia da autonomia da vontade nos negócios paritários - diretriz que se ajusta com especial pertinência aos contratos atípicos de locação em *shopping center*, celebrados, como na espécie, entre empresas de grande porte.

Por outro lado, é necessário pontuar que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que a pandemia de Covid-19, conquanto constitua evento extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. CDC. REDUÇÃO DO VALOR DAS MENSALIDADES ESCOLARES. SUPRESSÃO DE DISCIPLINAS E VEICULAÇÃO DAS AULAS PELO MODO VIRTUAL. SERVIÇO DEFEITUOSO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INEXISTÊNCIA. QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 6º, INCISO V, DO CDC. EXIGÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO IMODERADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO FORNECEDOR. IRRELEVÂNCIA. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO APTO À REVISÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar - de maneira concreta e imoderada - o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes.

2. O STJ de há muito consagrou a compreensão de que o preceito insculpido no inciso V do art. 6º do CDC exige a "demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor" (REsp n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ de 1/7/2002, p. 339.)

3. Nesse contexto, 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 do fornecedor.

4. Os princípios da função social e da boa-fé contratual devem ser sopesados nesses casos com especial rigor a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator estrutural do negócio - condição que deve ser reequilibrada tanto pelo Poder Judiciário quanto pelos envolvidos, - e aquelas que evidenciam ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes.

5. No caso, não houve comprovação do incremento dos gastos pelo consumidor; invocando-se ainda como ponto central à revisão do contrato, por outro lado, o enriquecimento sem causa do fornecedor - situação que não traduz a tônica da revisão com fundamento na quebra da base objetiva dos contratos. A redução do número de aulas, por sua vez, decorreu de atos das autoridades públicas como medida sanitária. Ademais, somente foram inviabilizadas as aulas de caráter extracurricular (aulas de cozinha experimental, educação física, robótica, laboratório de ciências e arte/música). Nesse contexto, não se evidencia base legal para se admitir a revisão do contrato na hipótese.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.998.206/DF, relator **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. INAPLICAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a pandemia da Covid-19, embora seja um evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão contratual com base na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, sendo necessária a comprovação de mudanças supervenientes nas circunstâncias vigentes ao tempo da celebração do contrato.

7. A elevação do IGP-M durante a pandemia não configura evento imprevisível, pois a inflação no Brasil é um fenômeno previsível, não sendo aplicável a teoria da imprevisão.

8. A onerosidade excessiva não está configurada, pois a variação de preços é previsível e não implica extrema vantagem para a outra parte, sendo a aplicação do índice escolhido pelas partes uma mera recomposição do poder da moeda.

9. A revisão contratual não atende à função social do contrato, que visa à estabilidade das relações e à segurança jurídica, prevalecendo o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão.

10. A escolha do índice de correção monetária pelas partes deve ser respeitada, salvo em casos de flagrante desproporção de poder de negociação, o que não se verifica no caso concreto.

11. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.608.958/SP, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026)

Aplicadas essas premissas ao caso concreto, é forçoso reconhecer que o acórdão recorrido destoa da orientação consolidada desta Corte.

O eg. Tribunal de origem fundamentou a revisão contratual em motivação acentuadamente genérica, ancorada em premissas de ordem macroeconômica e social, sem aferição individualizada do desequilíbrio econômico-financeiro suportado pela locatária. Limitou-se a consignar que "*haveria extrema vantagem econômica para as locadoras em um cenário que as dificuldades econômicas de inúmeras classes sociais e categorias de trabalhadores vêm se agravando significativamente*" (fl. 401). Tal fundamento, posto em termos

coletivos e abstratos, é precisamente o que esta Corte tem rejeitado, à exigência de demonstração concreta de onerosidade excessiva e de extrema vantagem.

A confluência desses elementos impõe a conclusão de que a intervenção judicial promovida pelo Tribunal *a quo* desbordou dos estreitos limites em que esta Corte admite a revisão de cláusulas livremente pactuadas em contratos empresariais, sobretudo em contratos atípicos de locação em *shopping center*, cuja disciplina especial encontra-se no art. 54 da Lei 8.245/1991 e cuja interpretação foi reforçada pelo parágrafo único do art. 421 do Código Civil, na redação dada pela Lei 13.874/2019.

A substituição judicial do índice livremente eleito, sem demonstração concreta de onerosidade excessiva e de extrema vantagem, configura indevida ingerência na economia do contrato, em violação à autonomia privada qualificada que rege as relações entre lojista e empreendedor de *shopping center*.

A pretensão revisional, na espécie, não atende, portanto, aos pressupostos legais e jurisprudenciais para a aplicação da teoria da imprevisão, devendo ser julgada improcedente.

Reformado o acórdão recorrido, deve ser invertido o ônus da sucumbência, condenando-se a autora ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, considerados o trabalho desenvolvido pelos patronos das rés ao longo das instâncias ordinárias e a tramitação recursal nesta Corte.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, julgando improcedentes os pedidos formulados na ação revisional, com inversão dos ônus da sucumbência nos termos acima fixados.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.267.334 / SP

Número Registro: 2022/0393680-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10117996720218260008 1011799672021826000850000 20220000409044 20220000476595

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
LTDA

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383

EDEMILSON WIRTHMANN VICENTE - SP176690

FELIPE BARRA FREITAS DE VILHENA - SP249671

WESLEI MURILO DA SILVA - SP418597

ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463

AGRAVADO : ALLIED TECNOLOGIA S.A

ADVOGADO : MARCELO DORNELLAS DE SOUZA - SP173336

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
LTDA

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383

WESLEI MURILO DA SILVA - SP418597

ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463

EDEMILSON WIRTHMANN VICENTE - SP176690

FELIPE BARRA FREITAS DE VILHENA - SP249671
AGRAVADO : ALLIED TECNOLOGIA S.A
ADVOGADO : MARCELO DORNELLAS DE SOUZA - SP173336

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026