



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492373 - SP(2023/0373298-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI
ADVOGADO : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
AGRAVANTE : MANEIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337
LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259
AGRAVADO : PAGGO ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADO : LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - RJ185746
AGRAVADO : AEMP - ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.
AGRAVADO : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI
ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208
AGRAVADO : OI S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337
LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS.

1. O Tribunal de origem concluiu que a pandemia de COVID-19 configurou evento imprevisível e extraordinário, gerando aumento desproporcional e imprevisível do IGP-M, apto a provocar desequilíbrio contratual e justificar a aplicação dos arts. 317 e 478 do Código Civil para substituir o índice de reajuste pelo IPCA, de forma excepcional e limitada ao período de julho/2020 a julho/2021.

2. A jurisprudência do STJ reconhece que a revisão judicial de contratos em razão da pandemia não decorre automaticamente desse evento, exigindo comprovação robusta de desequilíbrio contratual específico. No caso, o Tribunal de origem fundamentou sua decisão em análise detida dos fatos e provas, considerando a alta expressiva e imprevisível do IGP-M e a consequente onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para a outra.

3. A reforma do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. A redução dos honorários advocatícios de 20% para 10% sobre o valor da causa, fixados na sentença, foi indevida, pois descon siderou a completa vitória da parte autora no mérito contra o réu remanescente e o trabalho desenvolvido por seus patronos. A decisão violou os critérios legais de fixação de honorários previstos no art. 85, *caput*, §§ 2º e 11, do CPC.

5. A solidariedade passiva estabelecida pela sentença de primeiro grau impõe que o réu remanescente, integralmente vencido no mérito, continue responsável pela integralidade da verba honorária, conforme arbitrada em observância aos critérios do art. 85, § 2º, do CPC.
6. A redução dos honorários advocatícios em sede recursal, além de desconsiderar a natureza retributiva da verba, contraria o art. 85, § 11, do CPC, que preconiza a majoração dos honorários em grau recursal.
7. Recurso especial do Condomínio Shopping Center Iguatemi desprovido. Recurso especial de Maneira Advogados provido.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, 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.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492373 - SP(2023/0373298-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI
ADVOGADO : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
AGRAVANTE : MANEIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337
LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259
AGRAVADO : PAGGO ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADO : LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - RJ185746
AGRAVADO : AEMP - ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.
AGRAVADO : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI
ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208
AGRAVADO : OI S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337
LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS.

1. O Tribunal de origem concluiu que a pandemia de COVID-19 configurou evento imprevisível e extraordinário, gerando aumento desproporcional e imprevisível do IGP-M, apto a provocar desequilíbrio contratual e justificar a aplicação dos arts. 317 e 478 do Código Civil para substituir o índice de reajuste pelo IPCA, de forma excepcional e limitada ao período de julho/2020 a julho/2021.

2. A jurisprudência do STJ reconhece que a revisão judicial de contratos em razão da pandemia não decorre automaticamente desse evento, exigindo comprovação robusta de desequilíbrio contratual específico. No caso, o Tribunal de origem fundamentou sua decisão em análise detida dos fatos e provas, considerando a alta expressiva e imprevisível do IGP-M e a consequente onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para a outra.

3. A reforma do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. A redução dos honorários advocatícios de 20% para 10% sobre o valor da causa, fixados na sentença, foi indevida, pois desconsiderou a completa vitória da parte autora no mérito contra o réu remanescente e o trabalho desenvolvido por seus patronos. A decisão violou os critérios legais de fixação de honorários previstos no art. 85, *caput*, §§ 2º e 11, do CPC.

5. A solidariedade passiva estabelecida pela sentença de primeiro grau impõe que o réu remanescente, integralmente vencido no mérito, continue responsável pela integralidade da verba honorária, conforme arbitrada em observância aos critérios do art. 85, § 2º, do CPC.
6. A redução dos honorários advocatícios em sede recursal, além de desconsiderar a natureza retributiva da verba, contraria o art. 85, § 11, do CPC, que preconiza a majoração dos honorários em grau recursal.
7. Recurso especial do Condomínio Shopping Center Iguatemi desprovido. Recurso especial de Maneira Advogados provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 406):

"Locação. Loja comercial em shopping center. Ação revisional. Sentença de procedência. Alegação de ilegitimidade passiva da corré. Mera administradora. Acolhimento. Pretensão à substituição do índice IGP-M de reajuste do valor do aluguel previsto em contrato pelo IPCA ou outro índice que reflita a inflação. Alta desproporcional e imprevisível do índice IGP-M. Aplicação da teoria da imprevisão. Artigos 317 e 478 do Código Civil. Necessidade de reequilíbrio da relação contratual. Possibilidade de substituição do índice pelo IPCA, com limitação temporal. Recurso parcialmente provido. Acolhe-se preliminar de ilegitimidade passiva da AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda, a qual se trata de administradora do Condomínio Shopping Center Iguatemi, sendo mera mandatária da parte locadora no contrato em questão, razão pela qual em relação a ela deve ser extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC. Observa-se no período em questão um aumento desproporcional e imprevisível do índice IGP-M previsto em contrato, a ensejar a revisão do índice de reajuste do valor do aluguel avençado entre as partes, porquanto evidenciado, no caso, o desequilíbrio contratual, representando onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para a outra, sendo aplicáveis os artigos 317 e 478 do Código Civil. Adota-se o IPCA acumulado entre julho/2020 e julho/2021, o qual representa a variação dos preços para o consumidor em geral, aproximando-se, assim, do real custo de vida, revelando-se adequada e justa sua adoção no contrato para o período."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 419-424).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 426-438), o recorrente CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 54 da Lei 8.245/1991, pois a intervenção judicial na substituição do indexador teria sido indevida em locação de *shopping center*, onde deveriam prevalecer as condições livremente pactuadas.

(ii) art. 421, parágrafo único, do Código Civil, pois a revisão judicial teria contrariado o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual nas relações privadas.

(iii) art. 421-A, incisos II e III, do Código Civil, pois não teriam sido respeitadas a alocação de riscos definida pelas partes e o caráter excepcional e limitado da revisão contratual, ao substituir-se o IGP-M pelo IPCA.

(iv) **art. 317 do Código Civil**, pois não haveria desproporção manifesta decorrente de motivos imprevisíveis que justificasse a correção judicial da prestação, sendo indevida a aplicação da teoria da imprevisão ao caso.

Por sua vez, em seu recurso especial (e-STJ, fls. 442-455), o recorrente MANEIRA ADVOGADOS alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) **art. 85, caput e § 2º, do Código de Processo Civil**, pois a redução do percentual de honorários fixado em primeira instância teria sido indevida, já que a sentença teria sido mantida quanto ao mérito e a fixação deveria observar os critérios legais sobre o valor da causa e o trabalho realizado.

(ii) **art. 85, §11, do Código de Processo Civil**, pois, havendo atuação em grau recursal, os honorários teriam sido majorados em vez de reduzidos, observado o limite legal, de modo que a diminuição configuraria violação ao dispositivo.

(iii) **art. 141 do Código de Processo Civil**, pois a redução dos honorários teria sido decisão *extra petita*, uma vez que não teria havido pedido específico dos apelantes para diminuição do *quantum* sucumbencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 482-503 e fls. 514-522).

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, a PAGGO Administradora de Crédito Ltda alega que a pandemia de COVID-19 teria provocado elevação excepcional e imprevisível do IGP-M, gerando onerosidade excessiva na locação de loja em *shopping center* e desequilíbrio contratual. Propôs ação revisional para substituir o IGP-M pelo IPCA, ou por índice equivalente, com fundamento nos arts. 317 e 478 do Código Civil, a fim de recompor o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de locação celebrado com o Condomínio Shopping Center Iguatemi e AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda.

A sentença julgou procedente o pedido para determinar, excepcionalmente, a aplicação do IPCA acumulado entre julho/2020 e julho/2021 como índice de reajuste anual do aluguel mínimo mensal do contrato, reconhecendo a imprevisibilidade e a desproporção do IGP-M no período e aplicando os arts. 317 e 478 do Código Civil. Também condenou as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 265-270).

No acórdão, a 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento parcial à apelação para acolher a preliminar de ilegitimidade passiva da AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., extinguindo o processo em relação a ela sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Manteve, quanto ao mérito, a substituição do IGP-M pelo IPCA no período de julho/2020 a julho/2021 com base

nos arts. 317 e 478 do Código Civil e redefiniu a sucumbência: a autora arca com custas, despesas e honorários de 10% do valor da causa em favor da AEMP; o Condomínio Shopping Center Iguatemi arca com custas, despesas e honorários de 10% do valor da causa (e-STJ, fls. 405-413).

Da admissibilidade dos agravos e dos recursos especiais.

Os agravos são tempestivos e impugnaram os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, razão pela qual passo à análise dos recursos especiais.

I - Do Recurso Especial do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI

I.I - Da ausência de prequestionamento - Súmulas 282 e 356 do STF

O recorrente afirmava violação do art. 54 da Lei 8.245/1991, em razão da intervenção judicial que teria afastado a prevalência das condições livremente pactuadas nas locações de *shopping center* ao substituir o IGP-M pelo IPCA.

A parte recorrente sustentava, ainda, violação do art. 421-A, II, do Código Civil, porque a substituição do indexador contratual teria desrespeitado a alocação de riscos definida pelas partes.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*. A Corte de origem fundamentou a revisão contratual nos arts. 317 e 478 do Código Civil, sem emitir juízo de valor específico sobre a prevalência das normas de locação em *shopping center* ou sobre a teoria da alocação de riscos. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS

N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015 **demandava não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, em eventual capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

I.II - Da revisão do contrato e da incidência da Súmula 7 do STJ

No que tange à alegada violação aos arts. 317, 421, parágrafo único, e 421-A, III, do Código Civil, o recurso não merece ser provido.

O recorrente sustentou que a intervenção judicial foi indevida, pois não estariam presentes os requisitos para a aplicação da teoria da imprevisão, defendendo a manutenção do princípio da intervenção mínima e o respeito às condições pactuadas, argumentando que a pandemia por si só não seria suficiente para justificar a revisão e que o próprio Condomínio teria realizado concessões para mitigar os impactos.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, ao examinar a controvérsia, concluiu que a pandemia de COVID-19 configurou um evento imprevisível e extraordinário, gerador de um "*aumento desproporcional e imprevisível do índice IGP-M previsto em contrato*" (e-STJ, fl. 409). Esse cenário fático foi considerado apto a provocar "*desequilíbrio contratual, representando onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para a outra*" (e-STJ, fl. 409). Com base nessa deliberação factual, a Corte estadual aplicou os arts. 317 e 478 do Código Civil para, de forma excepcional e limitada no tempo (julho/2020 a julho/2021), substituir o índice de reajuste.

É certo que a jurisprudência desta Corte Superior, embora reconheça a gravidade da pandemia decorrente da COVID-19 e seus impactos na economia e nas relações contratuais, tem se posicionado no sentido de que a revisão judicial de contratos não decorre de forma automática ou lógica desse evento. Ao contrário, a análise da pertinência da revisão exige a verificação de um desequilíbrio contratual *específico*, que se configure como uma alteração concreta e imoderada da balança econômica e financeira do contrato, ponderando-se a natureza da avença e a conduta das partes, inclusive eventuais esforços de reequilíbrio por parte do credor.

Nesse sentido, consolidou-se o entendimento de que a mera invocação de "*motivos imprevisíveis*" e "*eventual onerosidade excessiva*" não é suficiente para a intervenção do Poder Judiciário na revisão do contrato, se não houver comprovação robusta desse desequilíbrio e se o contratado já houver atuado para mitigar os efeitos adversos.

A propósito, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. CRISE EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID. MOTIVO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE CONSTATAÇÃO DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL ESPECÍFICO. OMISSÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a despeito da gravidade da pandemia decorrente da Covid-19, a revisão de contratos pelo Poder Judiciário não constitui decorrência lógica ou automática desse evento, devendo ser analisada a partir da natureza do contrato e da conduta das partes, a contar do exame de cada caso específico.

2. Deixando a Corte local de se manifestar sobre questões relevantes, apontadas em embargos de declaração que, em tese, poderiam alterar a conclusão adotada pelo Juízo, tem-se por configurada a violação do art. 1.022 do CPC/2015.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.449.891/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 489 DO CPC. NÃO CONFIGURADA. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ARTS. 317, 397 E 478, TODOS DO CÓDIGO CIVIL. GRAVE CRISE EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID. MOTIVO INSUFICIENTE. CONCESSÃO ANTERIOR DE ISENÇÕES E PARCELAMENTOS. INEXISTÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, CONFORME TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *Em síntese, na origem, trata-se de ação declaratória com pedido de consignação de valores, visando à redução temporária dos aluguéis e encargos de locação, em razão da pandemia da Covid-19.*
2. *Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.*
3. *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.*
4. *Por mais grave que seja a pandemia decorrente da Covid-19, com inequívoca interferência na vida patrimonial de grande parte dos brasileiros, esse fato, por si só, não importa na alteração da balança do contrato, ainda mais se a parte contratada se comprometeu a reequilibrar o contrato, como aconteceu no caso em questão.*
5. *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.*
6. *Na hipótese, o Tribunal recorrido demonstrou que não existiu o desequilíbrio contratual alegado até mesmo em decorrência do êxito da parte em mitigar os efeitos da pandemia, ao reduzir e até mesmo isentar o valor do aluguel em determinados meses.*
7. *Não se mostra razoável em sede de recurso especial ocorrer a intervenção do Poder Judiciário para revisar o contrato firmado entre as partes, sob a justificativa de "motivos imprevisíveis" e "eventual onerosidade excessiva", se nem ao menos houve essa comprovação pela agravante em instâncias inferiores.*
8. ***Modificar tal conclusão, portanto, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
9. ***Agravo interno a que se nega provimento.***
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.167.162/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023, g.n.)

No caso em apreço, o Tribunal de origem, ao concluir pela existência do desequilíbrio contratual apto a ensejar a revisão, fundamentou sua decisão na "*expressiva alta do índice IGP-M, a qual era totalmente imprevisível à época da contratação, sendo superior ao quádruplo da inflação oficial, e que não reproduz a inflação da economia contratual*" (e-STJ, fl. 408), e na consequente "*onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para a outra*" (e-STJ, fl. 409). Tais conclusões representam uma análise detida dos fatos e provas apresentados nos autos, considerando a especificidade do caso concreto.

Desse modo, a reforma de tal entendimento, para se concluir pela ausência de desproporção manifesta ou de onerosidade excessiva, ou para reavaliar a suficiência das concessões eventualmente feitas pelo locador para reequilibrar a relação contratual, demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Este reexame, essencial para contrariar as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido e infirmar a aplicação do direito que dele decorreu, é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.

Portanto, partindo das premissas fáticas delineadas no acórdão recorrido, a aplicação do direito realizada pela Corte paulista, ao identificar os elementos concretos de imprevisibilidade e desequilíbrio, não revela a violação direta apontada aos dispositivos do Código Civil e da Lei de Locações.

II - Do Recurso Especial de MANEIRA ADVOGADOS

II.I - Da ausência de prequestionamento - Súmulas 282 e 356 do STF

A parte recorrente alegava violação do art. 141 do CPC, em decorrência de suposta decisão *extra petita* consistente na redução, de ofício, dos honorários sucumbenciais, sem pedido específico nas razões de apelação.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*. Nos embargos de declaração, o Tribunal limitou-se a afirmar que a “*readequação dos honorários advocatícios [...] resultou do acolhimento da preliminar de ilegitimidade de parte passiva da corré*” (e-STJ, fl. 422), sem analisar a questão sob a ótica do princípio da congruência ou da vedação ao julgamento *extra petita*.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF, conforme jurisprudência já citada.

II.II - Da violação ao art. 85, caput e §§ 2º e 11, do CPC

O recorrente alega que o acórdão, ao reduzir a verba honorária de 20% para 10% sobre o valor da causa, mesmo tendo mantido a procedência do pedido em relação ao réu remanescente, violou o art. 85, *caput* e §§ 2º e 11, do CPC.

Com razão o recorrente.

A sentença de primeiro grau julgou a ação procedente e condenou as então rés, solidariamente, ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 20% do valor da causa (e-STJ, fl. 269). O Tribunal de Justiça, embora tenha negado provimento ao mérito do recurso de apelação do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI, mantendo sua sucumbência integral, reduziu pela metade os honorários devidos por ele aos patronos da parte autora.

Tal providência se revela juridicamente contraditória, uma vez que o acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva da corré AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda teve como consequência a condenação da parte autora a arcar com os honorários sucumbenciais em favor dos patronos da parte excluída, conforme expressamente determinado pelo acórdão (e-STJ, fls. 412-413).

Contudo, essa circunstância processual não autoriza, sob qualquer pretexto, a redução dos honorários devidos pelo réu que permaneceu na lide e foi integralmente vencido no mérito da demanda. Nesse viés, a distribuição da sucumbência deve ser compreendida em capítulos autônomos e independentes; a vitória do réu excluído gera para ele o direito aos honorários correspondentes à sua exclusão, enquanto a derrota do réu remanescente no mérito impõe a ele o dever de arcar com os honorários da parte autora em sua integralidade, nos termos e critérios do art. 85, *caput* e § 2º, do Código de Processo Civil. Ademais, a remuneração do trabalho advocatício, de caráter alimentar, deve refletir o êxito da parte vencedora na essência da demanda.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior tem se posicionado no sentido de que o reconhecimento da ilegitimidade passiva de um litisconsorte não impõe, de forma automática, a fixação de honorários advocatícios sucumbenciais mínimos de 10% sobre o valor da causa para o excluído, tampouco justifica a redução da verba honorária devida pelo litisconsorte que permanece integralmente sucumbente. A questão da sucumbência deve ser analisada em relação a cada parte e ao resultado obtido na demanda, preservando-se a proporcionalidade e a justiça na remuneração do profissional do direito que obteve sucesso em seu pleito.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ARTIGO 85, § 2º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. PRECEDENTES.

1. O reconhecimento da ilegitimidade passiva de litisconsorte não obriga a fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais mínimos de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

2. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.080.572/SP, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025, g. n.)

Ademais, o art. 87, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 estabelece que a sentença deverá distribuir expressamente a responsabilidade proporcional pelo pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios entre os vencidos na demanda. Não havendo essa distribuição proporcional, os vencidos responderão de forma solidária pelas respectivas verbas sucumbenciais, conforme dispõe o § 2º do art. 87 do CPC/2015.

Na hipótese, a sentença de primeiro grau não individualizou a responsabilidade proporcional dos litisconsortes vencidos, o que, nos termos do art. 87, § 2º, do Código de Processo Civil, estabelece a responsabilidade solidária entre eles. A exclusão de um dos devedores solidários do polo passivo não tem o condão de reduzir a obrigação de honorários para o devedor remanescente, o qual continua responsável pela integralidade da verba, conforme arbitrada em observância aos critérios do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Com efeito, a solidariedade passiva impõe que o credor possa exigir de qualquer dos devedores o cumprimento total da obrigação, e a exclusão de um deles não altera a extensão da responsabilidade do outro em relação ao todo.

Nesse sentido:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE COMERCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARGUMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. HOMOLOGAÇÃO DO PEDIDO DE RENÚNCIA OU TRANSAÇÃO NÃO REALIZADA PELO ACÓRDÃO ESTADUAL. NATUREZA JURÍDICA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. REEXAME FÁTICO. SÚMULA Nº 7/STJ. RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. IMPOSSIBILIDADE REEXAME FÁTICO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÓRIOS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. ALTERAÇÃO OU REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS

ADVOCATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO. SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. O art. 87, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 estabelece que a sentença deverá distribuir expressamente a responsabilidade proporcional pelo pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios entre os vencidos na demanda.

5. Não havendo, contudo, essa distribuição proporcional, os vencidos responderão de forma solidária pelas respectivas verbas sucumbenciais, conforme dispõe o § 2º do art. 87 do CPC/2015. A solidariedade, portanto, passa a ter previsão em lei, com a nova redação trazida pelo diploma processual vigente.

6. Na hipótese, a sentença não distribuiu entre os litisconsortes, de forma expressa, a responsabilidade proporcional pelo pagamento das verbas de sucumbência, impondo-se, assim, reconhecer a solidariedade entre os vencidos.

7. Rever o valor fixado a título de honorários de sucumbência demandaria a incursão no conjunto probatório e reexame de premissas fáticas acerca da complexidade da causa e do trabalho realizado pelos patronos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

8. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 2.054.111/SC, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025, g.n.)

In casu, a fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais em primeira instância, no patamar de 20% sobre o valor atualizado da causa, encontrava-se em estrita conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Esse percentual levou em consideração o grau de zelo dos profissionais envolvidos, a natureza e a importância da causa, o local da prestação do serviço e o trabalho realizado, bem como o tempo exigido para o serviço.

Nessa esteira, a manutenção integral do mérito da decisão de primeira instância em relação ao Condomínio Shopping Center Iguatemi, parte remanescente na lide e integralmente vencida, não justificaria a redução desses honorários. Pelo contrário, o art. 85, § 11, do CPC preconiza a majoração dos honorários fixados anteriormente em grau recursal, levando em conta o trabalho adicional realizado. O limite legal de 20% do valor da causa, já atingido na primeira instância, impediria uma majoração nominal, mas, certamente, não autorizaria uma redução.

Assim, a decisão do Tribunal de Justiça, ao proceder a essa diminuição, desconsiderou a completa vitória da parte autora no mérito contra o Condomínio e o trabalho desenvolvido por seus patronos, incorrendo em manifesta violação dos preceitos legais que regem a matéria. A revisão do *quantum* de honorários em sede de recurso especial, embora usualmente vedada pela Súmula 7/STJ, é admitida em situações excepcionais em que o valor se mostra irrisório ou exorbitante, ou, como no presente caso, quando há clara violação aos critérios legais de fixação, evidenciada pela inconsistência da redução frente à manutenção do mérito.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO PELA IMPOSSIBILIDADE DE AFERIR EQUÍVOCO NA APLICAÇÃO DOS §§ 2º E 3º DO ART. 85 DO CPC/2015. REVISÃO. REEXAME DE PROVA. INADMISSIBILIDADE.

(...)

3. No caso dos autos, após reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam de corresponsável indicado pela parte exequente, o Tribunal Regional Federal arbitrou honorários advocatícios de sucumbência com apoio nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015, afirmando, porém, não haver elementos para aferir o proveito econômico da causa; e o delineamento fático descrito no acórdão recorrido não permite eventual conclusão por erro na aplicação dos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015, razão pela qual eventual alteração dependeria do reexame de prova. Observância da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.929.229/RS, relator **Ministro Benedito Gonçalves**, Primeira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 7/5/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Em sede de recurso especial, não é possível rever os critérios adotados pelo julgador na fixação dos honorários advocatícios, por importar o reexame de matéria fático-probatória. A incidência da Súmula 7/STJ somente pode ser afastada quando o valor fixado for exorbitante ou irrisório, o que não ocorre no caso dos autos.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.551.393/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 30/6/2020, g.n.)

Assim, o acórdão recorrido, ao reduzir a verba honorária devida ao patrono da parte vencedora no mérito, violou o disposto no art. 85, *caput*, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, desconsiderando a natureza retributiva dos honorários e a solidariedade passiva estabelecida pela sentença de primeiro grau.

III - Do Dispositivo

Ante o exposto, conheço dos agravos para:

a) **negar provimento** ao recurso especial do **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI**;

b) **dar provimento** ao recurso especial de **MANEIRA ADVOGADOS** para restabelecer os honorários advocatícios fixados na sentença em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, a serem pagos pelo **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI**.

Em razão do desprovimento do recurso especial do **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI**, não há majoração de honorários, uma vez que a verba já foi restabelecida ao patamar máximo legal de 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.492.373 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0373298-0

Número de Origem:

10683516720218260100 1068351672021826010050000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI

ADVOGADO : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217

AGRAVANTE : MANEIRA ADVOGADOS

ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337

LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259

AGRAVADO : PAGGO ADMINISTRADORA LTDA

ADVOGADO : LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - RJ185746

AGRAVADO : AEMP - ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

AGRAVADO : CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI

ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A

GABRIELA CRISTINA MONTEIRO - SP390208

AGRAVADO : OI S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : EDUARDO MANEIRA - SP249337

LUCAS MAYALL MORAIS DE ARAUJO - SP388259

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, 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. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026