



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2537581 - RS (2023/0406588-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : WMS SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685
RODRIGO PORTO LAUAND - SP126258
MARIA ISABEL DE ALMEIDA ALVARENGA - SP130609
RENATA DOS SANTOS VALLILO GERADE - SP217383
JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA - SP375490
JULIANA MAYNART DE FARO NORCIA - SP358856
AGRAVADO : DALLASANTA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
AGRAVADO : ÁGUAS BELAS INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. *"A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para a revisão de contratos, não podendo ser concebida como uma condição suficiente e abstrata para a modificação dos termos pactuados originariamente, por depender, 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 e desde que presentes os demais requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC/2002, não verificados, na espécie, pelo Tribunal local"* (AgInt nos EDcl no AREsp 2.485.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024).

2. No caso concreto, a Corte de origem asseverou que inexistiu desequilíbrio contratual apto a prejudicar a relação negocial havida entre as partes. A pretensão de alterar o entendimento do Tribunal *a quo*, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

3. Agrado 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 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2537581 - RS (2023/0406588-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : WMS SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685
RODRIGO PORTO LAUAND - SP126258
MARIA ISABEL DE ALMEIDA ALVARENGA - SP130609
RENATA DOS SANTOS VALLILO GERADE - SP217383
JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA - SP375490
JULIANA MAYNART DE FARO NORCIA - SP358856
AGRAVADO : DALLASANTA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
AGRAVADO : ÁGUAS BELAS INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. *"A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para a revisão de contratos, não podendo ser concebida como uma condição suficiente e abstrata para a modificação dos termos pactuados originariamente, por depender, 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 e desde que presentes os demais requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC/2002, não verificados, na espécie, pelo Tribunal local"* (AgInt nos EDcl no AREsp 2.485.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024).

2. No caso concreto, a Corte de origem asseverou que inexistiu desequilíbrio contratual apto a prejudicar a relação negocial havida entre as partes. A pretensão de alterar o entendimento do Tribunal *a quo*, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

3. Agrado interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por WMS SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA contra decisão da Presidência do STJ (e-STJ, fls. 437/440), que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, além da ausência de cotejo analítico.

Nas razões recursais, a parte agravante defende que a análise das violações legais

suscitadas não demanda reexame de fatos/provas ou cláusulas contratuais, além de sustentar ter realizado o devido cotejo analítico (e-STJ, fls. 449-455).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 482/491).

É o relatório.

VOTO

Cinge-se a controvérsia em verificar se a análise das vulnerações legais trazidas nas razões do recurso especial encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior e se a parte agravante procedeu ao necessário cotejo analítico para a demonstração do dissídio jurisprudencial alegado.

Pois bem, de acordo com a orientação firmada nesta eg. Corte, a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes. Nesse sentido, confira-se:

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

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

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

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

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

5. Recurso especial não provido."

(REsp n. 1.984.277/DF, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 9/9/2022, g.n.)

No caso em apreço, o eg. TJ-RS, com arrimo na interpretação de cláusulas contratuais e no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou, entre outros fundamentos, que "(...) *as alegações apresentadas pela parte autora não têm o condão de evidenciar a existência de desequilíbrio contratual, sendo que a manutenção do índice de correção monetária, nos termos estabelecidos pelos contratantes, vai ao encontro da autonomia privada e da liberdade negocial*". A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (e-STJ, fl. 293):

" (...) destaco que a relação jurídica em análise consiste em locação comercial envolvendo empresa de porte significativo, atuante no ramo de supermercados - um dos menos afetados pelos impactos econômicos causados pela pandemia - não tendo a pessoa jurídica demonstrado concretamente a impossibilidade de arcar com o reajuste do aluguel nos termos convencionados.

Mais ainda, registro que, recentemente, houve o julgamento de indeferimento da ADPF 818 pelo Supremo Tribunal Federal, que discutia justamente a possibilidade ou não de substituição do Índice Geral de Preços (IGP) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para atualização monetária dos preços estipulados nos contratos de locação residencial e comercial vigentes no território brasileiro. " [g.n]

Nesse contexto, é necessária a manutenção da decisão agravada, uma vez que a pretensão de alterar o entendimento do Tribunal *a quo*, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretção de cláusulas contratuais e revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ. Nessa linha de intelecção, destacam-se os seguintes escólios:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. REVISÃO. PANDEMIA. COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA. CONSIDERAÇÃO ISOLADA. INSUFICIÊNCIA. PRECEDENTES. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. MULTA. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para a revisão de contratos, não podendo ser concebida como uma condição suficiente e abstrata para a modificação dos termos pactuados originariamente, por depender, 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 e desde que presentes os demais requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC/2002, não verificados, na espécie, pelo Tribunal local.

2. A revisão da conclusão adotada pela instância originária acerca da inexistência de situação excepcional apta a autorizar a revisão contratual esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando aplicado o verbete sumular n. 7/STJ.

4. Incabível a aplicação da multa descrita no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 quando não comprovada a manifesta inadmissibilidade ou improcedência do pedido.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.485.765/SP, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)[g.n]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PANDEMIA. TRIBUNAL DE ORIGEM DECIDIU PELA AUSÊNCIA DE DESPROPORÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO. REQUISITOS REVISIONAIS NÃO OBSERVADOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de revisão de contrato.

2. Esta Corte Superior tem se manifestado no sentido de que a pandemia da Covid-19 configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário, apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento nas Teorias da Imprevisão (arts. 317 do CC) e da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), desde que preenchidos os demais requisitos legais. Precedentes.

3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. Ademais, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.480.157/SP, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.) [g.n]

Quanto ao dissídio jurisprudencial, tem-se que "(...) A demonstração da divergência não se perfaz pela simples transcrição de fragmentos do voto paradigma, mas com o cotejo entre trechos de ambos os arestos confrontados, explicitando-se a identidade das situações fáticas e a interpretação diversa emprestada ao mesmo dispositivo de legislação infraconstitucional(...)" (AgInt no AREsp 1.839.459/PR, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 21/2/2022.), o que não se verifica no presente caso.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.537.581 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0406588-7

Número de Origem:

50886816120218210001 52006572820218217000

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WMS SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685

RODRIGO PORTO LAUAND - SP126258

MARIA ISABEL DE ALMEIDA ALVARENGA - SP130609

RENATA DOS SANTOS VALLILO GERADE - SP217383

JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA - SP375490

JULIANA MAYNART DE FARO NORCIA - SP358856

AGRAVADO : DALLASANTA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA

AGRAVADO : ÁGUAS BELAS INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADO : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WMS SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118685

RODRIGO PORTO LAUAND - SP126258

MARIA ISABEL DE ALMEIDA ALVARENGA - SP130609

RENATA DOS SANTOS VALLILO GERADE - SP217383

JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA - SP375490

JULIANA MAYNART DE FARO NORCIA - SP358856

AGRAVADO : DALLASANTA - EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA

AGRAVADO : ÁGUAS BELAS INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADO : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024