



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2602101 - GO (2024/0090923-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ BRASIL CORREA JUNIOR
AGRAVANTE : EDUARDO BASTOS DE ASSIS
AGRAVANTE : JOSE LUCAS SERRA
AGRAVANTE : THAYANE FOGACA DE MEDEIROS
AGRAVANTE : DENNIS FREITAS OLIVEIRA
ADVOGADOS : WALDEMAR ALVES DE SOUSA CAMACHO JÚNIOR - GO020335
ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702
AGRAVADO : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO PABLO ALVES VIANA - DF035981
INTERES. : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19. REVISÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Fato relevante. A ação de origem trata de rescisão contratual cumulada com cobrança de aluguéis e tutela de urgência, em razão de inadimplemento locatício. Os réus alegaram aplicação da teoria da imprevisão devido à pandemia da Covid-19, pleiteando redução de aluguéis, exclusão de multa e indenização por benfeitorias necessárias.

3. Decisões anteriores. A sentença julgou procedentes os pedidos principais e parcialmente procedente o pedido contraposto, fixando honorários advocatícios em 10% sobre a condenação principal. O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento aos recursos de apelação, mantendo a sentença e majorando os honorários para 12%, com expressa inaplicabilidade da teoria da imprevisão ao caso concreto.

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pandemia da Covid-19 autoriza a aplicação da teoria da imprevisão para revisão contratual, com redução de aluguéis e afastamento de multa; e (ii) saber se houve sucumbência recíproca que justificasse a condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos réus.

5. A pandemia da Covid-19, por si só, não autoriza o descumprimento generalizado de cláusulas contratuais, sendo necessária a demonstração de interferência substancial e prejudicial na relação negocial, conforme jurisprudência do STJ.

6. A presença de vantagem extrema para uma das partes é requisito essencial para aplicação da teoria da onerosidade excessiva, cuja verificação, em cada

caso concreto, envolve análise de matéria fática, vedada em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A interrupção das obras no imóvel locado decorreu de falta de planejamento financeiro dos locatários, e não de restrições impostas pela pandemia, reforçando a impossibilidade de revisão contratual.

8. A análise da proporcionalidade na sucumbência entre os pedidos principal e contraposto demanda revolvimento de critérios fáticos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2602101 - GO (2024/0090923-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LUIZ BRASIL CORREA JUNIOR
AGRAVANTE : EDUARDO BASTOS DE ASSIS
AGRAVANTE : JOSE LUCAS SERRA
AGRAVANTE : THAYANE FOGACA DE MEDEIROS
AGRAVANTE : DENNIS FREITAS OLIVEIRA
ADVOGADOS : WALDEMAR ALVES DE SOUSA CAMACHO JÚNIOR - GO020335
ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702
AGRAVADO : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO PABLO ALVES VIANA - DF035981
INTERES. : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19. REVISÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. Fato relevante. A ação de origem trata de rescisão contratual cumulada com cobrança de aluguéis e tutela de urgência, em razão de inadimplemento locatício. Os réus alegaram aplicação da teoria da imprevisão devido à pandemia da Covid-19, pleiteando redução de aluguéis, exclusão de multa e indenização por benfeitorias necessárias.
3. Decisões anteriores. A sentença julgou procedentes os pedidos principais e parcialmente procedente o pedido contraposto, fixando honorários advocatícios em 10% sobre a condenação principal. O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento aos recursos de apelação, mantendo a sentença e majorando os honorários para 12%, com expressa inaplicabilidade da teoria da imprevisão ao caso concreto.
4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pandemia da Covid-19 autoriza a aplicação da teoria da imprevisão para revisão contratual, com redução de aluguéis e afastamento de multa; e (ii) saber se houve

sucumbência recíproca que justificasse a condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos réus.

5. A pandemia da Covid-19, por si só, não autoriza o descumprimento generalizado de cláusulas contratuais, sendo necessária a demonstração de interferência substancial e prejudicial na relação negocial, conforme jurisprudência do STJ.

6. A presença de vantagem extrema para uma das partes é requisito essencial para aplicação da teoria da onerosidade excessiva, cuja verificação, em cada caso concreto, envolve análise de matéria fática, vedada em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A interrupção das obras no imóvel locado decorreu de falta de planejamento financeiro dos locatários, e não de restrições impostas pela pandemia, reforçando a impossibilidade de revisão contratual.

8. A análise da proporcionalidade na sucumbência entre os pedidos principal e contraposto demanda revolvimento de critérios fáticos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Luiz Brasil Corrêa Júnior, Eduardo Bastos de Assis, José Lucas Serra, Thayane Fogaça de Medeiros e Dennis Freitas Oliveira contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu o recurso especial por incidência dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ (e-STJ, fls. 525-527).

O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento aos recursos de apelação interposto pelos agravantes, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, com expressa inaplicabilidade da imprevisão ao caso concreto, e majorou honorários para 12% em razão do desprovimento do primeiro apelo (art. 85, § 11, CPC). O acórdão registrou, entre outros pontos, que a pandemia, “por si só”, não autoriza o descumprimento generalizado das cláusulas; que não houve vantagem extrema para a locadora; e que houve falta de planejamento dos locatários (e-STJ, fls. 432-439, em especial 435-437).

Os embargos de declaração opostos pelos réus foram rejeitados, com consignação de que não havia omissão, contradição ou obscuridade, e com menção expressa à análise da sucumbência à luz dos arts. 85, § 2º, e 87 do CPC (e-STJ, fls. 477-480).

No recurso especial, os recorrentes alegaram violação aos arts. 317, 478, 479 e 480 do CC (aplicação da teoria da imprevisão, redução dos aluguéis e afastamento da multa) e ao art. 85 do CPC (honorários em favor dos patronos dos réus por suposta sucumbência recíproca).

Contrarrazões ao REsp (e-STJ, fls. 516-521).

A Vice-Presidência inadmitiu o REsp por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 494-508; 525-527).

Interposto o presente agravo (e-STJ, fls. 531-543).

As agravadas apresentaram contrarrazões ao AREsp (e-STJ, fls. 548-553).

É o relatório.

VOTO

Na origem, a autora Simone Fátima dos Santos Gehrke da Silva – ME ajuizou ação de rescisão contratual c/c cobrança de aluguéis e tutela de urgência em razão de inadimplemento locatício (contrato comercial por 60 meses, aluguel de R\$ 11.000,00; pedidos de aluguéis vencidos de R\$ 77.656,87 e multa de R\$ 36.000,00). Os réus suscitaram a teoria da imprevisão em virtude da pandemia da Covid-19, pleiteando redução de 50% dos aluguéis entre 20/10/2021 e 20/03/2022, exclusão da multa e indenização por benfeitorias necessárias (e-STJ, fls. 424-426).

A sentença julgou procedentes os pedidos principais (rescisão, imissão na posse, aluguéis de 10/2021 a 03/2022 no valor contratual e multa rescisória de 3 aluguéis) e parcialmente procedente o pedido contraposto para declarar o direito dos réus à indenização pelas benfeitorias necessárias, em liquidação. Fixou honorários em 10% sobre a condenação principal (e-STJ, fl. 424).

No que se refere à alegada violação aos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil relativos à teoria da imprevisão, os agravantes sustentaram que "é patente que a execução do contrato se tornou excessivamente onerosa aos Recorrentes" e que "empresas atingidas pela crise econômica causada pela pandemia da covid-19 podem sim valer-se da teoria da imprevisão" (e-STJ, fl. 499-500).

Argumentaram ainda que houve "superveniência de onerosidade excessiva decorrente do fechamento do comércio por ordem do poder público" (e-STJ, fl. 504). A pretensão dos agravantes, embora amparada na excepcionalidade da crise sanitária, submete-se a requisitos estritos para a revisão contratual, pois, como definido por esta Corte no STJ que:

“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”. (STJ - REsp: 2032878 GO 2022/0324884-3, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/04/2023).

No que se refere a esta alegação, o acórdão recorrido analisou detalhadamente a aplicação da teoria da imprevisão, consignando que "a situação provocada pela pandemia de Covid-19 impactou amplamente as relações jurídicas, mas essa circunstância, por si só, não pode ser aceita como fato imprevisível e superveniente que autorize o descumprimento generalizado das cláusulas contratuais acordadas sem vício de consentimento" (e-STJ, fl. 436).

Este entendimento está em plena consonância com a jurisprudência do STJ, que no julgamento do STJ, estabeleceu que "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". (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 2167162 SP 2022/0213109-9, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 22/05/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2023).

Ademais, o tribunal de origem fundamentou especificamente que "ambos, locador e locatários, foram igualmente afetados pela mesma situação, e não apenas pelas circunstâncias relacionadas à pandemia" e que "não há vantagem extrema para a parte autora em prejuízo da onerosidade excessiva aos requeridos, uma vez que ambos foram igualmente lesados pela mesma situação" (e-STJ, fl. 436).

A ausência de vantagem extrema para uma das partes é um requisito essencial para a aplicação da Teoria da Onerosidade Excessiva, e a verificação de sua ocorrência no caso concreto é matéria fática, cujo reexame é vedado, conforme o entendimento do STJ:

“rever a conclusão do tribunal local de que não houve extrema vantagem para uma das partes em detrimento da excessiva onerosidade da outra, exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7 /STJ”. (STJ - AgInt no AREsp: 2552263 SC 2024/0019398-1, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 16/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/09/2024).

Cumprе observar que o acórdão ainda destacou elemento relevante, consubstanciado no fato de que:

"a interrupção das obras não ocorreu por conta das limitações impostas pela pandemia, mas sim devido à ausência de planejamento financeiro por parte dos locatários, ora apelantes" e que "na época em que a ação foi proposta, quando a maioria das restrições sanitárias já havia sido retiradas, o imóvel continuava abandono, sem qualquer indício de que os requeridos tivessem a intenção de reiniciar as obras paralisadas" (e-STJ, fl. 436).

Esta conclusão, que atribui a causa do inadimplemento a fator diverso da pandemia, reforça a impossibilidade de revisão do julgado, porquanto a análise das circunstâncias que configuram ou não a onerosidade excessiva é vedada em sede de recurso especial.

Assim, a decisão de inadmissibilidade acertadamente identificou que eventual modificação desta conclusão "demandaria, não apenas a interpretação de cláusula contratual, mas também o escrutínio do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado no recurso especial" (e-STJ, fl. 526).

Diante disso, verifica-se que a análise da aplicabilidade da teoria da imprevisão ao caso concreto envolveu valoração de elementos fáticos específicos, como as circunstâncias que levaram à interrupção das obras, o estado do imóvel após as restrições sanitárias e a situação financeira das partes. Tal análise encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, conforme precedente desta Corte: "A revisão das matérias referentes à existência de onerosidade excessiva na contratação demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ". (STJ - AgInt no AREsp: 2518884 SP 2023/0439928-5, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 16/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/09/2024).

No que a violação ao art. 85 do CPC, os agravantes sustentaram que "não houve condenação da Requerente, ora, Recorrida, ao pagamento de honorários de sucumbência em favor dos advogados dos Requeridos, ora Recorrentes" e que deveria ser declarada a "sucumbência recíproca" considerando o reconhecimento do pedido contraposto (e-STJ, fls. 505-507).

No ponto, o acórdão registrou expressamente que "em observância ao disposto nos artigos 85, §2º, e 87 do Código de Processo Civil, e considerando que os requeridos/1ªapelantes sucumbiram em maior parte, devem ser condenados ao pagamento proporcional das custas processuais e honorários advocatícios" (e-STJ, fl. 438). O tribunal ainda majorou "os honorários sucumbenciais para 12% em razão do desprovimento do recurso dos primeiros insurgentes" (e-STJ, fl. 438).

A reanálise desta questão demandaria reavaliação dos critérios de sucumbência aplicados pelas instâncias ordinárias, considerando a proporção entre os valores dos pedidos principal e contraposto, matéria de natureza eminentemente fática que esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

Para este Tribunal: *"é inviável a apreciação, em sede de recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ"* (STJ - AgInt no AREsp: 2494899 SP 2023/0400171-7, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 15/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/04/2024).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.602.101 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0090923-0

Número de Origem:

518493903 51849390320228090044

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

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 : LUIZ BRASIL CORREA JUNIOR

AGRAVANTE : EDUARDO BASTOS DE ASSIS

AGRAVANTE : JOSE LUCAS SERRA

AGRAVANTE : THAYANE FOGACA DE MEDEIROS

AGRAVANTE : DENNIS FREITAS OLIVEIRA

ADVOGADOS : WALDEMAR ALVES DE SOUSA CAMACHO JÚNIOR - GO020335

ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702

AGRAVADO : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA

ADVOGADO : JOÃO PABLO ALVES VIANA - DF035981

INTERES. : SIMONE FATIMA DOS SANTOS GEHRKE DA SILVA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025