



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673231 - SP(2024/0223465-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING**
ADVOGADOS : **ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521**
 LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137
 RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181
AGRAVADO : **MELHOR PRECO 3 COMERCIO DE ARTIGOS DE VESTUARIO**
 LTDA
ADVOGADOS : **RODRIGO JOSÉ ACCACIO - SP239813**
 DIONÍSIO FERREIRA DE OLIVEIRA - SP306759

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. REVISÃO EXCEPCIONAL DE ÍNDICE DE REAJUSTE NA PANDEMIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL COHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por inexistência de violação direta a dispositivos de lei federal.
2. A controvérsia trata de ação revisional de contrato de locação em shopping center, com pedido de substituição do IGP-DI por outro índice inflacionário em razão dos impactos da pandemia da COVID-19.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem reformou a sentença para aplicar, de forma excepcional, o IPCA entre setembro de 2020 e setembro de 2021.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a alteração judicial do índice de reajuste em contrato de locação em shopping center afronta a autonomia privada e o pacta sunt servanda, à luz dos arts. 421-A, 422 e 884 do CC e dos arts. 1º, §§ 2º e 3º, e 2º, III, da Lei n. 13.874/2019; (ii) saber se o art. 54 da Lei n. 8.245/1991, pela especialidade das locações em shopping center, impede a revisão contratual; e (iii)

saber se a revisão pontual configura enriquecimento sem causa e indevida intervenção estatal em relação empresarial paritária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame do contexto fático-probatório sobre os impactos econômicos concretos da pandemia no contrato em discussão e a alta atípica do IGP-DI no período.

7. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ, porque a tese recursal exige nova interpretação de cláusulas contratuais sobre o índice de reajuste.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, uma vez que o acórdão recorrido se harmoniza com a jurisprudência do STJ sobre revisão excepcional de contratos paritários na pandemia, condicionada às particularidades do caso e à onerosidade excessiva superveniente.

9. A revisão pontual, à luz dos arts. 317, 478, 421 e 421-A do CC, é juridicamente possível em hipóteses excepcionais para recomposição do equilíbrio, inclusive em locações de shopping center.

10. A alegação de enriquecimento sem causa e de afronta à boa-fé objetiva também esbarra na Súmula n. 7 do STJ, por exigir incursão probatória sobre efeitos econômicos específicos da medida revisional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da onerosidade excessiva e dos efeitos econômicos da pandemia demanda reavaliação do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando a pretensão recursal pressupõe reinterpretar cláusulas sobre o índice contratual de reajuste. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ se o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte quanto à revisão excepcional de contratos paritários na pandemia. 4. É admissível controle judicial excepcional, com base nos arts. 317, 478, 421 e 421-A do CC, para recompor o equilíbrio de locações em shopping center diante de onerosidade excessiva superveniente.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 317, 421, 421-A, 422 e 478; Lei n. 8.245/1991, art. 54; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º §§ 2º e 3º e 2º III; CPC, art. 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.094.662/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.750.009/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673231 - SP(2024/0223465-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING**
ADVOGADOS : **ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521**
 LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137
 RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181
AGRAVADO : **MELHOR PRECO 3 COMERCIO DE ARTIGOS DE VESTUARIO**
 LTDA
ADVOGADOS : **RODRIGO JOSÉ ACCACIO - SP239813**
 DIONÍSIO FERREIRA DE OLIVEIRA - SP306759

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. REVISÃO EXCEPCIONAL DE ÍNDICE DE REAJUSTE NA PANDEMIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL COHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por inexistência de violação direta a dispositivos de lei federal.
2. A controvérsia trata de ação revisional de contrato de locação em shopping center, com pedido de substituição do IGP-DI por outro índice inflacionário em razão dos impactos da pandemia da COVID-19.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem reformou a sentença para aplicar, de forma excepcional, o IPCA entre setembro de 2020 e setembro de 2021.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a alteração judicial do índice de reajuste em contrato de locação em shopping center afronta a autonomia privada e o pacta sunt servanda, à luz dos arts. 421-A, 422 e 884 do CC e dos arts. 1º, §§ 2º e 3º, e 2º, III, da Lei n. 13.874/2019; (ii) saber se o art. 54 da Lei n. 8.245/1991, pela especialidade das locações em shopping center, impede a revisão contratual; e (iii)

saber se a revisão pontual configura enriquecimento sem causa e indevida intervenção estatal em relação empresarial paritária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame do contexto fático-probatório sobre os impactos econômicos concretos da pandemia no contrato em discussão e a alta atípica do IGP-DI no período.

7. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ, porque a tese recursal exige nova interpretação de cláusulas contratuais sobre o índice de reajuste.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, uma vez que o acórdão recorrido se harmoniza com a jurisprudência do STJ sobre revisão excepcional de contratos paritários na pandemia, condicionada às particularidades do caso e à onerosidade excessiva superveniente.

9. A revisão pontual, à luz dos arts. 317, 478, 421 e 421-A do CC, é juridicamente possível em hipóteses excepcionais para recomposição do equilíbrio, inclusive em locações de shopping center.

10. A alegação de enriquecimento sem causa e de afronta à boa-fé objetiva também esbarra na Súmula n. 7 do STJ, por exigir incursão probatória sobre efeitos econômicos específicos da medida revisional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da onerosidade excessiva e dos efeitos econômicos da pandemia demanda reavaliação do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando a pretensão recursal pressupõe reinterpretar cláusulas sobre o índice contratual de reajuste. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ se o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte quanto à revisão excepcional de contratos paritários na pandemia. 4. É admissível controle judicial excepcional, com base nos arts. 317, 478, 421 e 421-A do CC, para recompor o equilíbrio de locações em shopping center diante de onerosidade excessiva superveniente.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 317, 421, 421-A, 422 e 478; Lei n. 8.245/1991, art. 54; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º §§ 2º e 3º e 2º III; CPC, art. 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.094.662/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.750.009/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob o fundamento da incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, bem como da inexistência de violação direta a dispositivos de lei federal.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em sede de apelação cível, nos autos de ação revisional de contrato de locação em *shopping center*.

O julgado foi assim ementado:

APELAÇÃO. Revisão de contrato de locação em shopping. Pandemia de COVID-19. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Acolhimento. Intervenção mínima do Estado nas relações contratuais entre entes privados. Excepcionalidade e limitação de eventual revisão. Artigos 421 e 421-A, ambos do Código Civil. Modificação de índice de reajuste, para o período de incidência das restrições governamentais impostas em função da pandemia que é de rigor, porquanto o índice contratual IGP-DI refletiu não mais correção do valor do locatício, mas verdadeiro “plus”, onerando sobremaneira a parte locatária. Sentença reformada. Recurso provido.

Opostos embargos de declaração, foram eles parcialmente acolhidos, tão somente para correção de erro material, sem atribuição de efeitos infringentes.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 54 da Lei n. 8.245/1991; 421-A, 422 e 884 do Código Civil; bem como aos arts. 1º, §§ 2º e 3º, e 2º, III, da Lei n. 13.874/2019, sustentando, em síntese, que a alteração judicial do índice de reajuste contratual em contrato de locação em shopping center afronta a autonomia privada, o princípio do pacta sunt servanda, a presunção de paridade contratual e a vedação ao enriquecimento sem causa, além de importar indevida intervenção estatal em relação empresarial paritária.

Requer, ao final, o provimento do recurso especial, para que seja restabelecida a sentença de improcedência.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se de ação revisional de contrato de locação em *shopping center*, na qual a parte autora, locatária, pleiteou a substituição do índice de reajuste contratualmente pactuado (IGP-DI) por outro índice inflacionário, em razão dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19.

O juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, entendimento posteriormente reformado pelo Tribunal de origem, que determinou, de forma excepcional, a aplicação do IPCA no período compreendido entre setembro de 2020 e setembro de 2021.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação a dispositivos legais que consagram a autonomia privada, a intervenção mínima do Estado nas relações contratuais empresariais e a força obrigatória dos contratos, especialmente no âmbito das locações em *shopping center*.

O acórdão recorrido, ao reconhecer a excepcionalidade da situação decorrente da pandemia e a desproporção concreta causada pela aplicação do índice contratual no período de restrições governamentais, procedeu à revisão pontual do contrato, com base nos arts. 317 e 478 do Código Civil, bem como nos arts. 421 e 421-A do mesmo diploma, que, embora consagrem a intervenção mínima, não afastam a possibilidade de revisão excepcional diante de desequilíbrio superveniente devidamente caracterizado.

A conclusão do Tribunal de origem foi lastreada na análise das circunstâncias fáticas específicas do caso, notadamente a alta expressiva e atípica do índice IGP-DI no período pandêmico, bem como os efeitos concretos dessa variação sobre a equação econômico-financeira do contrato em discussão.

Assim, a pretensão recursal de afastar a revisão determinada implicaria, necessariamente, o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, a pretensão recursal de afastar a revisão determinada pelo acórdão recorrido demanda, inevitavelmente, nova interpretação das cláusulas do contrato de locação, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 5 do STJ.

No que concerne à alegada violação ao art. 54 da Lei n. 8.245/1991, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, embora se reconheça a especialidade das locações em *shopping center* e a prevalência das condições livremente pactuadas, não se afasta, em hipóteses excepcionais, a possibilidade de controle judicial para recomposição do equilíbrio contratual, quando demonstrada onerosidade excessiva superveniente, como reconhecido pelo Tribunal de origem.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. Na espécie, conforme pontuou o Tribunal estadual, a partir da análise das particularidades do caso, a pandemia do coronavírus configurou evento de força

maior, a justificar a rescisão antecipada do contrato por parte da locatária, com base na aplicação da teoria da imprevisão, com o abatimento de parte da penalidade avençada.

3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, com o consequente acolhimento da pretensão recursal - no sentido de manter o valor originário da multa pelo descumprimento contratual -, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.094.662/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO ÍNDICE DE REAJUSTE. ALTERAÇÃO DO IGP-DI PELO IPCA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO CPC. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. No caso, rever a conclusão quanto à configuração da onerosidade excessiva, que levou o Tribunal estadual a autorizar a substituição do IGP-DI pelo IPCA como índice de reajuste do contrato de locação comercial firmado entre as partes, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp n.º 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020) .

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.750.009/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

Com efeito, o caso em análise atrai, ainda, a incidência da Súmula 83 do STJ.

Do mesmo modo, a análise acerca da suposta ocorrência de enriquecimento sem causa e de afronta à boa-fé objetiva demanda incursão no conjunto fático-probatório, especialmente quanto aos efeitos econômicos concretos da medida revisional, o que igualmente encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Ante o exposto, **conheço do agravo em recurso especial para conhecer em parte do especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.673.231 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0223465-5

Número de Origem:
10004771320228260009

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING

ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521

RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181

LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137

**AGRAVADO : MELHOR PRECO 3 COMERCIO DE ARTIGOS DE VESTUARIO
LTDA**

ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ ACCACIO - SP239813

DIONÍSIO FERREIRA DE OLIVEIRA - SP306759

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 16 de março de 2026