



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2708685 - SP(2024/0287594-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA SANTA CRUZ
ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521
LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137
RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181
AGRAVADO : REFINATA MEIAS COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE SOUZA - SP052507
DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL – SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE (IGP-M/IPCA). POSSIBILIDADE DE REVISÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA NA PANDEMIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação a dispositivos legais e incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação revisional de contrato de locação comercial em *shopping center*, visando substituir o IGP-M pelo IPCA por onerosidade excessiva decorrente da pandemia da COVID-19.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para substituir o IGP-M pelo IPCA a partir de abril de 2021 até o término do contrato.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se estão presentes os requisitos para revisão contratual por onerosidade excessiva no período da pandemia; (ii) saber se a substituição do IGP-M pelo IPCA implica enriquecimento sem causa da locatária; (iii) saber se, em contratos de locação em shopping center, deve prevalecer a autonomia privada; e (iv) saber se houve desconconsideração da presunção de paridade e simetria contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão recursal exige reexame do conjunto fático-probatório quanto à onerosidade excessiva, ao desequilíbrio contratual e à quebra da base objetiva do negócio.

7. A aferição de eventual afastamento da presunção de paridade do art. 421-A do CC e de ofensa à boa-fé objetiva do art. 422 do CC está vinculada ao contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, insuscetível de revisão em recurso especial.

8. A possibilidade excepcional de substituir o índice de correção em locações, quando configurada alteração extraordinária e imprevisível das circunstâncias, está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da onerosidade excessiva, do desequilíbrio contratual e da quebra da base objetiva demanda reavaliação de fatos e provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está conforme a jurisprudência desta Corte que admite, em hipóteses excepcionais, a substituição do índice de correção em contratos de locação diante de alteração extraordinária e imprevisível das circunstâncias.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 54; CC, arts. 421-A, 422 e 884; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, §§ 2º e 3º, III e VIII, e 2º, III; CF, art. 105, III, a; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.480.401/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2708685 - SP(2024/0287594-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA SANTA CRUZ
ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521
LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137
RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181
AGRAVADO : REFINATA MEIAS COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE SOUZA - SP052507
DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL – SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE (IGP-M/IPCA). POSSIBILIDADE DE REVISÃO POR ONEROSIDADE EXCESSIVA NA PANDEMIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação a dispositivos legais e incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação revisional de contrato de locação comercial em *shopping center*, visando substituir o IGP-M pelo IPCA por onerosidade excessiva decorrente da pandemia da COVID-19.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para substituir o IGP-M pelo IPCA a partir de abril de 2021 até o término do contrato.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se estão presentes os requisitos para revisão contratual por onerosidade excessiva no período da pandemia; (ii) saber se a substituição do IGP-M pelo IPCA implica enriquecimento sem causa da locatária; (iii) saber se, em contratos de locação em *shopping center*, deve prevalecer a autonomia privada; e (iv) saber se houve desconconsideração da presunção de paridade e simetria contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão recursal exige reexame do conjunto fático-probatório quanto à onerosidade excessiva, ao desequilíbrio contratual e à quebra da base objetiva do negócio.

7. A aferição de eventual afastamento da presunção de paridade do art. 421-A do CC e de ofensa à boa-fé objetiva do art. 422 do CC está vinculada ao contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, insuscetível de revisão em recurso especial.

8. A possibilidade excepcional de substituir o índice de correção em locações, quando configurada alteração extraordinária e imprevisível das circunstâncias, está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da onerosidade excessiva, do desequilíbrio contratual e da quebra da base objetiva demanda reavaliação de fatos e provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está conforme a jurisprudência desta Corte que admite, em hipóteses excepcionais, a substituição do índice de correção em contratos de locação diante de alteração extraordinária e imprevisível das circunstâncias.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 54; CC, arts. 421-A, 422 e 884; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, §§ 2º e 3º, III e VIII, e 2º, III; CF, art. 105, III, a; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.480.401/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, REsp n. 2.032.878/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA SANTA CRUZ contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de ausência de demonstração de violação aos arts. 54 da Lei 8.245/1991, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, 1º, §§ 2º e 3º, III e VIII, e 2º, III, da Lei 13.874/2019, bem como incidência da Súmula 7 do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação, nos autos de ação revisional de contrato de locação comercial.

O julgado foi assim ementado:

APELAÇÃO – Locação de imóvel para fins não residenciais - Ação de Revisão Contratual Pelo Procedimento Comum - Sentença de procedência – Apelação da requerida, requerendo que seja mantido o IGP-M, ao invés do IPC-A, como índice de reajuste do contrato de locação – Descabimento - Onerosidade excessiva devidamente demonstrada - Possibilidade de substituição do índice de correção monetária do IGPM para o IPCA - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Decisão mantida – RECURSO IMPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, consignando-se que o acórdão enfrentou as questões relevantes ao deslinde da controvérsia.

No recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 54 da Lei 8.245/1991, 421-A, 422 e 884 do Código Civil e 1º, §§ 2º e 3º, III e VIII, e 2º, III, da Lei 13.874/2019, sustentando, em síntese, que não estariam presentes os requisitos para revisão contratual; que a substituição do índice IGP-M pelo IPCA implicaria enriquecimento sem causa da locatária; que, em contratos de locação em *shopping center*, deve prevalecer a autonomia privada; e que a intervenção judicial teria desconsiderado a presunção de paridade e simetria contratual.

Requer o provimento do recurso para julgar improcedente o pedido deduzido na ação revisional, mantendo o índice contratualmente pactuado.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em ação revisional proposta por locatária de espaço em *shopping center*, visando à substituição do índice de reajuste contratual

(IGP-M) pelo IPCA, sob alegação de onerosidade excessiva decorrente das variações inflacionárias no contexto da pandemia da COVID-19.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a substituição do IGP-M pelo IPCA a partir de abril de 2021 até o término do contrato. O Tribunal de origem negou provimento à apelação da locadora, mantendo integralmente a sentença.

No recurso especial, a parte recorrente sustenta violação a diversos dispositivos de lei federal, notadamente quanto à autonomia privada e à vedação de enriquecimento sem causa.

Todavia, verifica-se que o acórdão recorrido assentou, com base nas circunstâncias fáticas do caso concreto, que houve demonstração de onerosidade excessiva, decorrente da elevação atípica do IGP-M no período pandêmico, com quebra da base objetiva do negócio jurídico, admitindo a incidência da teoria da imprevisão.

A Corte local destacou que os índices oficiais no período mostraram-se instáveis e desproporcionais, concluindo pela necessidade de recomposição do equilíbrio contratual.

A pretensão recursal, no sentido de afastar a caracterização da onerosidade excessiva, de afirmar inexistência de desequilíbrio contratual e de sustentar que a substituição do índice configuraria enriquecimento sem causa, demanda o reexame das circunstâncias fático-probatórias que embasaram o acórdão recorrido, especialmente quanto à efetiva desproporção entre as prestações e à quebra da base objetiva do contrato. Tal providência encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

De igual modo, a análise acerca da presença ou não de elementos concretos aptos a afastar a presunção de paridade prevista no art. 421-A do Código Civil, bem como a aferição da alegada ofensa à boa-fé objetiva (art. 422 do CC),

está intrinsecamente ligada ao contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, não sendo possível sua rediscussão nesta via excepcional.

No tocante à alegação de violação ao art. 54 da Lei n. 8.245/1991, a jurisprudência desta Corte admite, em hipóteses excepcionais, a revisão do índice de correção monetária quando configurada alteração extraordinária e imprevisível das circunstâncias, apta a comprometer o equilíbrio contratual, não havendo violação automática citado dispositivo legal pelo simples fato de se tratar de locação em *shopping center*, desde que devidamente demonstrada a quebra da base objetiva do negócio. Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO IGP-M PELO IPCA. POSSIBILIDADE. ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19. EXCEPCIONALIDADE CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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" (REsp 2.032.878/GO, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023).

2. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu ter ocorrido onerosidade excessiva no contrato de aluguel firmado, apenas quanto à correção do valor da obrigação no mês de junho de 2021, período pandêmico, verificando-se fato excepcional a justificar a substituição do índice de correção IGP-M pelo IPCA.

3. A pretensão recursal, com o desiderato de afastar a onerosidade excessiva, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão na seara fático-probatória dos autos, situação insindicável nesta instância, por expressa vedação das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.480.401/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.708.685 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0287594-1

Número de Origem:

10227417620218260003 1022741762021826000350000 20230000848450 20230001102501
21446593920218260000

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

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 : COMPANHIA SANTA CRUZ

ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA SOUSA - SP393521

RODOLFO RIPPER FERNANDES - SP436181

LUCAS WAGNER LOURENCO - SP438137

AGRAVADO : REFINATA MEIAS COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO DE SOUZA - SP052507

DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026