



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2783406 - SP (2024/0408391-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FRANCISCO BENZI
ADVOGADOS : ANTONIO AUGUSTO GARCIA LEAL - SP152186
JOÃO CLAUDIO MONTEIRO MARCONDES - SP297616
AGRAVADO : VALLORO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE MELLO IGLESIAS - SP162566
RAFAEL BORTOLETTO SETTE - SP267032
GIOVANNA SANTANA LOPES - SP469449

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RÉVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DE COVID-19. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em que se discute a revisão de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, em razão da alegada onerosidade excessiva decorrente da pandemia de covid-19.
2. O autor adquiriu imóvel por R\$ 3.100.000,00, com alienação fiduciária, e alegou dificuldades para adimplir as parcelas devido à pandemia, pleiteando a revisão contratual para readequação do parcelamento do saldo devedor.
3. O Tribunal de origem permitiu a revisão contratual para readequar o parcelamento, mas manteve a incidência de correção monetária e juros, conforme apurado em perícia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a pandemia de covid-19 justifica a revisão contratual para modificar as condições de pagamento do saldo devedor, sem a incidência de correção monetária e juros.

5. Outra questão é se a decisão do Tribunal de origem incorreu em omissão ao não considerar a sistemática de cálculo das parcelas conforme a prática adotada pelas partes desde o início do contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O Tribunal de origem examinou de forma clara e objetiva as questões essenciais ao deslinde da demanda, não havendo omissão ou vício que justifique a revisão da decisão.

7. A revisão contratual foi permitida apenas para readequar o parcelamento do saldo residual, mantendo-se a atualização monetária e os juros, conforme apurado em perícia, não havendo justificativa para afastar tais encargos.

8. A aplicação da Súmula 7 do STJ impede o reexame de matéria fático-probatória, inviabilizando a análise do recurso especial quanto à divergência jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A pandemia de covid-19 não justifica a exclusão de correção monetária e juros sobre saldo devedor em contrato de compra e venda de imóvel. 2. A revisão contratual pode ser permitida para readequar o parcelamento do saldo devedor, desde que mantidos os encargos contratuais apurados em perícia".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II; CC, arts. 478 e 479.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2783406 - SP
(2024/0408391-7)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FRANCISCO BENZI
ADVOGADOS : ANTONIO AUGUSTO GARCIA LEAL - SP152186
JOÃO CLAUDIO MONTEIRO MARCONDES - SP297616
AGRAVADO : VALLORO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE MELLO IGLESIAS - SP162566
RAFAEL BORTOLETTO SETTE - SP267032
GIOVANNA SANTANA LOPES - SP469449

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DE COVID-19. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em que se discute a revisão de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, em razão da alegada onerosidade excessiva decorrente da pandemia de covid-19.

2. O autor adquiriu imóvel por R\$ 3.100.000,00, com alienação fiduciária, e alegou dificuldades para adimplir as parcelas devido à pandemia, pleiteando a revisão contratual para readequação do parcelamento do saldo devedor.

3. O Tribunal de origem permitiu a revisão contratual para readequar o parcelamento, mas manteve a incidência de correção monetária e juros, conforme apurado em perícia.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a pandemia de covid-19 justifica a revisão contratual para modificar as condições de pagamento do saldo devedor, sem a incidência de correção monetária e juros.

5. Outra questão é se a decisão do Tribunal de origem incorreu em omissão ao não considerar a sistemática de cálculo das parcelas conforme a prática adotada pelas partes desde o início do contrato.

III. Razões de decidir

6. O Tribunal de origem examinou de forma clara e objetiva as questões essenciais ao deslinde da demanda, não havendo omissão ou vício que justifique a revisão da decisão.

7. A revisão contratual foi permitida apenas para readequar o parcelamento do saldo residual, mantendo-se a atualização monetária e os juros, conforme apurado em perícia, não havendo justificativa para afastar tais encargos.

8. A aplicação da Súmula 7 do STJ impede o reexame de matéria fático-probatória, inviabilizando a análise do recurso especial quanto à divergência jurisprudencial.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A pandemia de covid-19 não justifica a exclusão de correção monetária e juros sobre saldo devedor em contrato de compra e venda de imóvel. 2. A revisão contratual pode ser permitida para readequar o parcelamento do saldo devedor, desde que mantidos os encargos contratuais apurados em perícia".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II; CC, arts. 478 e 479.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator

Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FRANCISCO BENZI contra a decisão de fls. 2.092-2.097, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Nas razões do presente agravo, a parte agravante alega violação dos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem não enfrentou o argumento subsidiário do agravante sobre a sistemática de cálculo das parcelas do contrato conforme a prática adotada pelas partes desde o início da execução do contrato (fl. 2.103).

Sustenta que a decisão agravada incorreu no mesmo equívoco ao não reconhecer a omissão do Tribunal de origem (fl. 2.105).

Afirma que a aplicação da Súmula n. 7 do STJ é indevida, pois a questão controvertida não exige análise de provas, mas sim a correta interpretação jurídica de um fato admitido pelo próprio acórdão recorrido (fl. 2.107).

Aduz que houve violação dos artigos 113, § 1º, I, e 422 do Código Civil, pois o acórdão não considerou a sistemática de cálculo que as partes sempre adotaram na prática, violando a boa-fé contratual (fl. 2.109).

Requer a reconsideração da decisão monocrática, admitindo-se o recurso especial e determinando seu regular processamento; caso não seja reconsiderada a decisão, que o presente agravo interno seja levado a julgamento pelo órgão colegiado, para que seja reconhecida a violação aos dispositivos mencionados e provido o recurso especial (fl. 2.111).

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o agravo interno deve ser

desprovido, tendo em vista que a pretensão do agravante esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, que impede o exame de cláusula contratual e reexame de provas (fl. 2.120). Afirma que não houve demonstração de violação dos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, bem como aos artigos 113, § 1º, I, e 422 do Código Civil, considerando que as alegações foram exaustivamente analisadas em primeira instância e pelo Tribunal de origem (fl. 2.121). Requer a condenação do agravante ao pagamento de multa pela interposição de recurso meramente protelatório, além de honorários advocatícios por sucumbir reiteradamente na fase recursal (fl. 2.127).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos (fls. 2.095-2.097):

O recurso não merece prosperar. Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto o Tribunal *a quo* examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

A propósito, da suposta omissão acerca da matéria suscitada, confirmam-se trechos do acórdão recorrido, que mantiveram a sentença apelada (fls. 1.911- 1.917):

[...] Por escritura pública lavrada em 27 de fevereiro de 2018, a ré Valloro Empreendimentos e Participações Ltda. vendeu ao autor Francisco Benzi o apartamento nº 62 do Condomínio Mirá, localizado na Rua Doutor Alberto Seabra, 1.070, na Vila Madalena, nesta Capital, e respectivas vagas de garagem, por R\$ 3.100.000,00 (fls. 35/48), com alienação fiduciária em favor da própria vendedora.

Na ocasião, o adquirente comprometeu-se a pagar o preço na forma indicada no R.9/M.146.022 do 10º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca da Capital (fls. 49/53, esp. fls. 52).

Em 27 de agosto de 2019, o adquirente encaminhou e-mail à vendedora por meio do qual admitiu o atraso no pagamento das parcelas, que se achava em débito de R\$ 831.000,00, e se propôs a pagar tal quantia em 06 parcelas de R\$ 40.000,00 de setembro de 2018 a janeiro de 2019, outra de R\$ 150.000,00, em março, outra de R\$ 220.000,00 em abril e por fim R\$ 221.066,00, em maio de 2019 (fls. 877).

A vendedora concordou com a proposta desde que as parcelas sofressem a incidência de correção monetária pela variação do IGP-M, acrescidas de

juros de 0,9% ao mês (fls. 368), mas o adquirente insistiu que os juros fossem de 0,8% (fls. 367).

Segundo o perito, dos R\$ 3.100.000,00 que o autor comprometeu-se a pagar, ele, de fato, solveu R\$ 2.268.934,34 (fls. 880).

Entretanto, a quantia que o autor indicou como saldo devedor, segundo o expert, está equivocada, porque contraria os termos de atualização contratual previstos no contrato original, “tendo em vista que o Requerente deduziu o total atualizado das parcelas pagas (R\$2.268.297,00) do valor total histórico do imóvel (R\$3.100.000,00)”.

Na verdade, segundo o perito do Juízo, foram pagos R\$ 2.985.835,74 (fls. 920); em 04 de setembro de 2019, o saldo devedor era de R\$ 1.424.703,69 e, na data do laudo, 17 de fevereiro de 2021, R\$ 271.771,25, tendo em vista as atualizações das parcelas fixadas no instrumento contratual, de sorte que o saldo devedor, em 16 de fevereiro de 2021, era de R\$ 1.365.536,70 (fls. 921).

O autor discorda do perito, porque, sob o seu ponto de vista, a pandemia do covid-19 e suas consequências tornaram excessivamente onerosas as prestações e, por isso, conferem a ele o direito de “modificar equitativamente as condições do contrato”, nos termos dos arts. 478 e 479 do CC.

[...]

“Além disso, a cláusula II, parágrafo segundo dos contratos estipulou a adoção do IGP-M como índice de anual das prestações (fls. 25 e 29)”.

“Além do mais, indemonstrados possíveis efeitos negativos para o comprador com a continuidade do IGP-M na atualização das prestações, na medida que os apelados não protestaram pela realização de perícia contábil”.

[...]

Em suma, a questão controvertida sobre a onerosidade excessiva decorrente da pandemia do covid-19, a justificar a pretensão do autor de não incidência de correção monetária e juros de mora sobre o saldo devedor, não se justifica. Em consequência, verifica-se que, na verdade, o autor não solveu as parcelas devidas do contrato de venda e compra, com alienação fiduciária em garantia.

Ainda assim – e como bem observou a d. magistrada sentenciante, “a excepcionalidade do caso consiste na forma com que a dinâmica contratual e a conduta de ambas as partes se desenvolveram desde antes da pandemia, no sentido de afastar-se com frequência do cumprimento rigoroso das disposições contratuais (via pagamentos antecipados, parciais e posteriores ao vencimento, além da renegociação em setembro/2019), sendo certo que, nesse cenário, a superveniência do estado de calamidade impôs ao autor dificuldades ainda maiores do que aquelas que já enfrentava para adimplir suas obrigações no período pré-pandemia.

“Por tudo isso, nesse contexto fático, possível a revisão contratual, por força dos arts. 478 e 479 do Código Civil, apenas para readequar o parcelamento do saldo residual negociado em setembro/2019, na forma proposta pelo autor na petição inicial, observada, contudo, a existência de saldo remanescente, conforme apurado na perícia, tornando devida a atualização e a incidência dos juros tal qual calculados pelo i. Perito na compensação realizada no Apêndice acima referido, inexistindo motivos para interrupção dos encargos em março/2020, como pleiteado pelo autor em suas últimas manifestações.

“Nesse cenário, verificado que o saldo atualizado apresentado na petição inicial não coincidiu integralmente com aquele apurado pelo i. Perito – havendo, por isso, remanescente em aberto –, confirma-se em parte a tutela concedida às fls. 201/203, complementada às fls. 210, confirmando-se a autorização para o parcelamento ocorrido e pago nos moldes da petição inicial, devendo a requerida, ainda, abster-se de adotar quaisquer medidas visando a consolidação da propriedade do imóvel adquirido pelo autor ou de

promover o leilão público para alienação do bem, até reapreciação da questão pelo E. TJSP em eventual recurso, ou, ocorrido o trânsito em julgado, até que decorra o prazo legal para pagamento do saldo remanescente ora constituído em favor da ré.

“Por fim, constatada a existência de saldo devedor remanescente, em favor da requerida, é caso de não acolhimento do pedido inicial para declarar a integral quitação do contrato nem para determinar à ré o fornecimento da carta de quitação e da autorização para cancelamento da averbação da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, atos esses que ficam condicionados ao adimplemento integral, pelo autor, do débito apurado em favor da requerida, a ser atualizado na forma acima indicada até a data do efetivo pagamento” (fls. 1.531/1.532).

No tocante aos demais dispositivos, para rever as conclusões adotadas na instância de origem e, por conseguinte, acolher as teses defendidas pela parte ora recorrente, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que é vedado em recurso especial, em face da Súmula n. 7 do STJ. No que se refere à alínea c, a incidência de óbice sumular quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023; e AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022.

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

Considerando tais razões de decidir e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação não reúne condições de êxito.

No recurso especial, a parte ora agravante apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC e 186 e 927 do CC.

Consoante se extrai da motivação decisória ora questionada, feita a devida análise dos fundamentos dos acórdãos de origem, bem se vê que a sugerida violações dos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC não haveria mesmo de prosperar. Isso porque as questões essenciais ao deslinde da demanda foram examinadas e decididas de modo objetivo, claro e motivado, não tendo o Tribunal *a quo* incorrido em nenhum dos vícios previstos na sobredita norma processual, tampouco em negativa de prestação jurisdicional.

Tal como ressaltado na decisão agravada, inclusive com amparo em

precedentes do STJ, não há vício de julgamento quando o magistrado se atém às circunstâncias fáticas da causa, examina os pedidos formulados na petição inicial e decide a lide nesses limites, ainda que ampare seu entendimento em fundamentos jurídicos diversos daqueles expostos pelas partes em suas manifestações nos autos.

Reitere-se que, no que diz respeito às alegadas omissões, conforme devidamente explicitado na decisão ora agravada, o Tribunal de origem, diante da análise dos fatos e provas dos autos, concluiu pela possibilidade de revisão contratual para readequar o parcelamento do saldo residual negociado em setembro de 2019, na forma proposta pelo autor na petição inicial, observada a existência de saldo remanescente, conforme apurado na perícia

Nesse contexto, adotar desfecho diverso do assentado pelo Tribunal de origem, ou seja, acolher as teses defendidas no recurso especial, implicaria, necessariamente, reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medida que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Por fim, quanto à pretensão recursal amparada no art. 105, III, *c*, da CF, melhor sorte não socorre à parte, visto que a tese arguida com base na alínea *a* do permissivo constitucional foi afastada pela aplicação da Súmula n. 7 do STJ, o que implica a inviabilidade do recurso fundado na divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Em relação à pretensão da parte agravada de incidência da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, ressalte-se que essa penalidade processual não decorre

do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do recurso para autorizar sua imposição.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.783.406 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0408391-7

Número de Origem:

10043447620208260011

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

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 : FRANCISCO BENZI

ADVOGADOS : ANTONIO AUGUSTO GARCIA LEAL - SP152186

JOÃO CLAUDIO MONTEIRO MARCONDES - SP297616

AGRAVADO : VALLORO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE MELLO IGLESIAS - SP162566

RAFAEL BORTOLETTO SETTE - SP267032

GIOVANNA SANTANA LOPES - SP469449

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FRANCISCO BENZI

ADVOGADOS : ANTONIO AUGUSTO GARCIA LEAL - SP152186

JOÃO CLAUDIO MONTEIRO MARCONDES - SP297616

AGRAVADO : VALLORO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE MELLO IGLESIAS - SP162566

RAFAEL BORTOLETTO SETTE - SP267032

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2025