



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2794554 - SP (2024/0431171-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : HZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232  
DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870  
NATALIA KATO - SP392686  
**AGRAVANTE** : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA  
**ADVOGADOS** : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017  
LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375  
**AGRAVADO** : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA  
**ADVOGADOS** : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017  
LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375  
**AGRAVADO** : HS - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232  
DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870  
NATALIA KATO - SP392686

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REQUISITOS PARA PROPOSITURA. REVISÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

HS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

1. Descumprimento contratual por ausência de alvará de funcionamento. Alegação rejeitada pelas instâncias ordinárias com base na análise das cláusulas contratuais e do conjunto probatório. Reversão do entendimento demandaria reexame vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. Honorários advocatícios recursais. Pretensão de fixação em favor do agravante e redução da majoração para 20%. Análise do grau de sucumbência. Vedação da Súmula 7 do STJ.

COROAS E FLORES COMÉRCIO DE FLORES LTDA. ME

3. Revisão de índice de reajuste contratual. Substituição do IGP-M por IVAR ou IPCA. Aplicação da teoria da imprevisão em razão da pandemia de Covid-19. Alterar as conclusões do acórdão recorrido exigiria reexame de fatos, provas e interpretação de cláusulas contratuais. Óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Dissídio jurisprudencial. Demonstração analítica deficiente. Julgados paradigmas do mesmo tribunal de origem. Fundamentação insuficiente. Incidência das Súmulas 284 do STF e 13 do STJ.
5. Agravos conhecidos. Recurso especial não conhecido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2794554 - SP (2024/0431171-7)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : HZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**  
**ADVOGADOS : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232**  
**DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870**  
**NATALIA KATO - SP392686**  
**AGRAVANTE : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA**  
**ADVOGADOS : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017**  
**LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375**  
**AGRAVADO : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA**  
**ADVOGADOS : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017**  
**LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375**  
**AGRAVADO : HS - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA**  
**ADVOGADOS : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232**  
**DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870**  
**NATALIA KATO - SP392686**

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REQUISITOS PARA PROPOSITURA. REVISÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

HS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

1. Descumprimento contratual por ausência de alvará de funcionamento. Alegação rejeitada pelas instâncias ordinárias com base na análise das cláusulas contratuais e do conjunto probatório. Reversão do entendimento demandaria reexame vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. Honorários advocatícios recursais. Pretensão de fixação em favor do agravante e redução da majoração para 20%. Análise do grau de sucumbência. Vedação da Súmula 7 do STJ.

COROAS E FLORES COMÉRCIO DE FLORES LTDA. ME

3. Revisão de índice de reajuste contratual. Substituição do IGP-M por IVAR ou IPCA. Aplicação da teoria da imprevisão em razão da pandemia de Covid-19. Alterar as conclusões do acórdão recorrido exigiria reexame de fatos, provas e interpretação de cláusulas contratuais. Óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Dissídio jurisprudencial. Demonstração analítica deficiente. Julgados paradigmas do mesmo tribunal de origem. Fundamentação insuficiente. Incidência das Súmulas 284 do STF e 13 do STJ.
5. Agravos conhecidos. Recurso especial não conhecido.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravos interpostos por HS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (HS) e COROAS E FLORES COMÉRCIO DE FLORES LTDA. ME (COROAS E FLORES) contra decisões que inadmitiram seus respectivos recursos especiais, ambos manejados com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, COROAS E FLORES ajuizou ação renovatória de locação comercial em face de HS, buscando a renovação de contrato de imóvel não residencial e a fixação de novo valor para o aluguel.

Em sua defesa, HS suscitou, em preliminar, a carência de ação, por entender que COROAS E FLORES não comprovou o exato cumprimento do contrato, ao deixar de apresentar todas as licenças necessárias para o funcionamento de seu estabelecimento, o que contrariaria o art. 71, II, da Lei nº 8.245/91 (e-STJ, fls. 84 a 96).

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para renovar o contrato de locação por mais cinco anos, fixando o aluguel mensal em R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), com base em laudo pericial. A preliminar de carência de ação foi afastada, ao fundamento de que o alvará de funcionamento não se mostrava como condição imprescindível para a tutela pretendida. Na ocasião, HS foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 350 a 352).

Ambas as partes apelaram. HS insistiu na preliminar de ausência de requisito para a ação renovatória e no valor do aluguel. COROAS E FLORES pleiteou a substituição do índice de reajuste anual do contrato (IGP-M) por outro (IVAR ou IPCA), com base na teoria da imprevisão em razão da pandemia de Covid-19.

O Tribunal paulista, em acórdão da relatoria do Desembargador Gomes Varjão, negou provimento a ambos os recursos. Manteve o afastamento da preliminar arguida por HS e, quanto ao índice de reajuste, entendeu que não havia fundamento para alterá-lo, impondo-se a observância ao princípio *pacta sunt servanda*. Quanto à sucumbência, majorou os honorários devidos por HS para 20% do valor da condenação, com base no art. 85, § 11, do CPC, e deixou de arbitrar honorários recursais em favor do patrono de HS (e-STJ, fls. 443 a 449).

Os embargos de declaração opostos por HS (e-STJ, fls. 452 a 455) e por COROAS E FLORES (e-STJ, fls. 475 a 484) foram rejeitados (e-STJ, fls. 470 a 473 e 498 a 501, respectivamente).

Inconformada, HS interpôs recurso especial, no qual alegou ofensa aos arts. 71, II, e 72, II, da Lei nº 8.245/91, insistindo na tese de que a falta do alvará de funcionamento configura descumprimento contratual e impede a renovação, bem como ao art. 85, §§ 1º e 2º, do CPC, por entender que deveria haver fixação de honorários recursais em seu favor, dado o desprovimento do apelo de COROAS E FLORES, e que a majoração da verba em seu desfavor para 20% seria excessiva (e-STJ, fls. 504 a 516).

Por sua vez, COROAS E FLORES também interpôs recurso especial, alegando ofensa aos arts. 69, § 1º, da Lei nº 8.245/91, e arts. 317 e 478 do Código Civil, defendendo a possibilidade de revisão do índice de reajuste do aluguel em razão da teoria da imprevisão, além de divergência jurisprudencial (e-STJ, fls. 525 a 542).

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem. O REsp de HS foi inadmitido por inaplicabilidade do Tema 1.059/STJ e incidência da Súmula 7 do STJ (e-STJ, fls. 571 a 573). O REsp de COROAS E FLORES foi inadmitido por incidência das Súmulas 7 do STJ, 284 do STF e 13 do STJ (e-STJ, fls. 574 a 577).

Essas decisões ensejaram a interposição dos presentes agravos. HS apresentou seu agravo (e-STJ, fls. 580 a 590), buscando o processamento de seu apelo. COROAS E FLORES também apresentou seu agravo (e-STJ, fls. 592 a 610), com o mesmo objetivo.

Foram apresentadas contraminutas aos agravos por ambas as partes (e-STJ, fls. 613 a 620 e 622 a 632).

É o relatório.

## **VOTO**

Os recursos não merecem provimento.

Os agravos são espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das decisões recorridas. CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais.

Do recurso especial interposto por HS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a, da CF, HS apontou violação dos arts. **(1)** 71, II, e 72, II, da Lei nº 8.245/91, sustentando a ausência de requisito indispensável à propositura da ação renovatória, qual seja, a prova do exato cumprimento do contrato, consubstanciada na não apresentação das licenças para funcionamento do estabelecimento; e **(2)** 85, §§ 1º e 2º, do CPC, sob o argumento de que os honorários advocatícios recursais deveriam ter sido fixados em seu favor, porquanto o apelo da parte adversa também foi desprovido, e que a majoração da verba em seu desfavor para 20% seria excessiva.

**(1) Da alegada violação dos arts. 71, II, e 72, II, da Lei nº 8.245/91**

A pretensão recursal não prospera.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao manter a sentença, concluiu que a ausência do alvará de funcionamento não representou descumprimento do contrato de locação nem impediu a propositura da ação renovatória.

A decisão baseou-se na análise das provas e das cláusulas contratuais.

O acórdão recorrido ratificou o entendimento de primeiro grau, nos seguintes termos:

*Como bem observado pela i. magistrada sentenciante, a ausência do alvará de funcionamento não impede a propositura da ação, pois não é condição imprescindível para a tutela pretendida.*

*Concluiu, por fim, que “analisando se a cláusula à qual se remete o pleito da requerida, vê se que a responsabilidade objetiva da locatária se restringe a atestar formalmente que estão satisfeitas as exigências da municipalidade para funcionamento do comércio no imóvel locado, sendo certo que, pela forma posta no pacto de locação não há que se falar em descumprimento de requisito, quer de ordem legal ou de dispositivo contratual (e-STJ, fls. 443 a 449).*

Para reverter tal entendimento e acolher a tese de HS de que houve descumprimento do contrato, seria indispensável reexaminar o conjunto de fatos e provas dos autos, bem como interpretar as cláusulas do contrato de locação, a fim de verificar a extensão das obrigações de COROAS E FLORES.

Tais providências, todavia, são vedadas em recurso especial, por força dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

**(2) Da suposta ofensa ao art. 85, §§ 1º e 2º, do CPC**

Quanto à verba honorária, o apelo também não merece acolhida.

A distribuição dos ônus sucumbenciais é consequência da análise do mérito da causa. A sentença condenou HS ao pagamento de honorários por ter sido a parte sucumbente na maior parte dos pedidos. Ao negar provimento a ambos os apelos, o Tribunal paulista aplicou o disposto no art. 85, § 11, do CPC, e majorou a verba honorária a qual HS já havia sido condenada.

Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal bandeirante esclareceu a razão pela qual não fixou honorários em favor do patrono de HS:

*Em verdade, não foram arbitrados honorários para a fase recursal em favor do patrono da ré, porquanto tem prevalecido o entendimento de que eles somente deverão ser fixados nos recursos interpostos contra decisões nas quais eles foram estipulados, por interpretação do art. 85, §§ 1º e 11, do CPC, o que não é o caso dos autos (e-STJ, fls. 470 a 473).*

A revisão desse entendimento, bem como a análise da alegação de que a majoração para o patamar de 20% foi excessiva, demandaria uma reavaliação do grau de êxito e de derrota de cada uma das partes na demanda, o que é inviável nesta via recursal, em razão do mesmo óbice da Súmula nº 7 do STJ.

**Do recurso especial interposto por COROAS E FLORES COMÉRCIO DE FLORES LTDA. ME**

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, COROAS E FLORES apontou violação dos arts. **(1)** 69, § 1º, da Lei nº 8.245/91, 317 e 478 do Código Civil, defendendo a possibilidade de revisão do índice de reajuste do aluguel em razão da teoria da imprevisão; e **(2)** divergência jurisprudencial.

**(1) Da alegada violação dos arts. 69, § 1º, da Lei nº 8.245/91, 317 e 478 do Código Civil**

A pretensão recursal não prospera.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao analisar o apelo de COROAS E FLORES, manteve o índice de reajuste contratual (IGP-M/FGV), afastando a aplicação da teoria da imprevisão e a alteração para outro indexador.

O acórdão recorrido fundamentou seu entendimento nos seguintes termos:

*Em que pesem aos argumentos declinados pela autora, também não prospera sua irrisignação.*

*Não há fundamento para alterar a previsão contratual de reajuste das parcelas.*

*In casu, o contrato estabeleceu, em sua cláusula 3.2, a correção pelo IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Conquanto a autora afirme que a Pandemia (Covid-19) causou desequilíbrio à relação contratual, esse foi o índice de reajuste pactuado e não há qualquer ilegalidade aparente, impondo-se, no particular, a observância do princípio pacta sunt servanda.*

*Registre-se que o reajuste do aluguel visa recompor o seu valor inicialmente pactuado e não cabe ao locatário alterar o critério de reajuste para o índice mais benéfico no momento da correção (e-STJ, fls. 443 a 449).*

Para reverter tal entendimento e acolher a tese de COROAS E FLORES de que seria cabível a alteração do índice de reajuste com base na teoria da imprevisão, seria indispensável reexaminar o conjunto de fatos e provas dos autos, bem como interpretar as cláusulas do contrato de locação.

Tais providências, todavia, são vedadas em recurso especial, por força dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

## **(2) Da alegada divergência jurisprudencial**

A pretensão recursal também não prospera.

A decisão de inadmissibilidade do recurso especial de COROAS E FLORES apontou que o dissídio jurisprudencial não foi comprovado de forma analítica, conforme exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, e que os julgados paradigmas arrolados eram oriundos do próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o que atrai a incidência das Súmulas 284 do STF e 13 do STJ (e-STJ, fls. 574 a 577).

Para afastar esses óbices, seria necessário reexaminar a forma como o dissídio foi demonstrado e a origem dos julgados, o que não é possível em agravo em recurso especial.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **NÃO CONHECER** dos recursos especiais.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.794.554 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0431171-7

Número de Origem:

10027063220198260176 20240000220370

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : HZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232

NATALIA KATO - SP392686

DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870

AGRAVANTE : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017

LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375

AGRAVADO : COROAS E FLORES COMERCIO DE FLORES LTDA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES - SP068017

LUIZ CARLOS SOARES FERNANDES FILHO - SP242375

AGRAVADO : HS - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO FRANCISCO JÚLIO II - SP246232

NATALIA KATO - SP392686

DÉBORAH CRISTYNA AMARAL ARRAIS - SP441870

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

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025