



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2811466 - SP (2024/0436839-1)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080
MARIA EDUARDA BORGES GAMBORGI - SP451325

AGRAVADO : FERNANDO JOSE LOPES

ADVOGADOS : THAÍS STELA SIMÕES ARTÍBALE FARIA - SP345174
FRANCINE PEDROCCHI LEAL GUIMARÃES - SP335788
VIVIAN ALONSO PREVIDELLI - SP481583
ROBERTO CUNHA MANGINI - SP034517

SOC. de ADV : ARTIBALE FARIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM *SHOPPING CENTER*. REVISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19. SUBSTITUIÇÃO TEMPORÁRIA DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial. A controvérsia origina-se de ação revisional de locação comercial em *shopping center*, na qual o Tribunal de origem, diante dos impactos econômicos da pandemia da Covid-19, determinou a substituição do índice de correção monetária contratualmente pactuado (IGP-DI) pelo IPCA apenas no período de março a setembro de 2020, mantendo o pacto nos demais períodos.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão do Tribunal de origem violou os arts. 18 e 54 da Lei 8.245/1991, o art. 2º da Lei 10.192/2001 e os arts. 317, 421, 421-A e 478 do Código Civil ao admitir intervenção judicial excepcional no contrato de locação comercial; (ii) saber se a análise da existência de onerosidade excessiva e de quebra da base objetiva do negócio

poderia ser revista em recurso especial sem reexame do conjunto fático-probatório; e (iii) saber se ficou demonstrado dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto probatório, que a pandemia da Covid-19 constituiu evento extraordinário e imprevisível e que houve queda efetiva do faturamento do locatário apenas entre março e setembro de 2020, circunstância que justificou modulação excepcional e temporária do índice de correção monetária, sem afastamento definitivo do pacto contratual.

4. A pretensão recursal de afastar a incidência das teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio exige a reavaliação das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. O acórdão recorrido considerou expressamente os descontos concedidos pelas locadoras durante o período de fechamento do shopping, circunstância que motivou a limitação temporal da substituição do índice de correção, inexistindo omissão ou premissa fática equivocada.

6. O precedente invocado (AREsp 2.443.421/SP) não apresenta identidade fática com o caso concreto, pois naquele julgamento discutia-se ausência de análise de elementos relevantes pelo tribunal de origem, situação não verificada na hipótese.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, pois não houve comprovação de similitude fática entre os julgados confrontados, além de que a incidência da Súmula 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso pela alínea “c”.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2811466 - SP (2024/0436839-1)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080
MARIA EDUARDA BORGES GAMBORGI - SP451325

AGRAVADO : FERNANDO JOSE LOPES

ADVOGADOS : THAÍS STELA SIMÕES ARTÍBALE FARIA - SP345174
FRANCINE PEDROCCHI LEAL GUIMARÃES - SP335788
VIVIAN ALONSO PREVIDELLI - SP481583
ROBERTO CUNHA MANGINI - SP034517

SOC. de ADV : ARTIBALE FARIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM *SHOPPING CENTER*. REVISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19. SUBSTITUIÇÃO TEMPORÁRIA DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agrado em recurso especial para negar provimento ao recurso especial. A controvérsia origina-se de ação revisional de locação comercial em *shopping center*, na qual o Tribunal de origem, diante dos impactos econômicos da pandemia da Covid-19, determinou a substituição do índice de correção monetária contratualmente pactuado (IGP-DI) pelo IPCA apenas no período de março a setembro de 2020, mantendo o pacto nos demais períodos.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão do Tribunal de origem violou os arts. 18 e 54 da Lei 8.245/1991, o art. 2º da Lei 10.192/2001 e os arts. 317, 421, 421-A e 478 do Código Civil ao admitir intervenção judicial excepcional no contrato de locação comercial; (ii) saber se a análise da existência de onerosidade excessiva e de quebra da base objetiva do negócio

poderia ser revista em recurso especial sem reexame do conjunto fático-probatório; e (iii) saber se ficou demonstrado dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto probatório, que a pandemia da Covid-19 constituiu evento extraordinário e imprevisível e que houve queda efetiva do faturamento do locatário apenas entre março e setembro de 2020, circunstância que justificou modulação excepcional e temporária do índice de correção monetária, sem afastamento definitivo do pacto contratual.

4. A pretensão recursal de afastar a incidência das teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio exige a reavaliação das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. O acórdão recorrido considerou expressamente os descontos concedidos pelas locadoras durante o período de fechamento do shopping, circunstância que motivou a limitação temporal da substituição do índice de correção, inexistindo omissão ou premissa fática equivocada.

6. O precedente invocado (AREsp 2.443.421/SP) não apresenta identidade fática com o caso concreto, pois naquele julgamento discutia-se ausência de análise de elementos relevantes pelo tribunal de origem, situação não verificada na hipótese.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, pois não houve comprovação de similitude fática entre os julgados confrontados, além de que a incidência da Súmula 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso pela alínea “c”.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, contra decisão monocrática deste signatário (fls. 813/818, e-STJ) que, com fundamento no art. 932 do CPC/2015 c/c Súmula 568/STJ, conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 665/673, e-STJ):

LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. Sentença de improcedência dos pedidos. Apelo do autor. Revisão de índice de correção monetária previsto no contrato firmado (IGP-DI). Alegação dos réus de inaplicabilidade da teoria da imprevisão e ausência de onerosidade excessiva, pois já concedidos descontos durante o período pandêmico. Índice de correção monetária que serve para a preservação do poder aquisitivo da moeda, em razão da inflação, e não para proporcionar o enriquecimento indevido da parte contrária (art. 884 do CC/2002) e a alteração, sob via transversa, do aluguel pactuado entre as partes. Aplicação da teoria da imprevisão (art. 478 do CC/2002), em razão de evento extraordinário e imprevisível (Pandemia COVID-19), bem como da teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico. Flagrante desproporção pela utilização do IGP-DI como índice de correção monetária do contrato firmado, o que causará inegável desequilíbrio na relação contratual e desvirtuará a própria natureza da cláusula contratual que prevê a utilização do referido índice. Alteração que também se justifica no dever de solidariedade (art. 3º, I, da Constituição Federal), na cláusula geral da função social do contrato (art. 421 do CC/2002), que gera eficácia externa ao contrato, bem como na cláusula geral da boa-fé objetiva e em seus deveres anexos de proteção e cuidado (art. 422 do CC/2002), com eficácia interna ao contrato. Substituição pelo IPCA, apenas para o período de 6 (seis) meses (entre março e setembro de 2020), como forma de reequilibrar as partes e considerando os descontos concedidos pelos réus. Sentença reformada em parte. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Nas razões do recurso especial (fls. 676/700, e-STJ), os recorrentes, além de dissídio jurisprudencial, apontam violação aos seguintes arts.:

(i) arts. 18 e 54 da Lei 8.245/1991, ao argumento de que deveria prevalecer a liberdade contratual nas locações em shopping center;

(ii) art. 2º da Lei 10.192/2001, sustentando a impossibilidade de substituição judicial de índice de correção monetária;

(iii) arts. 317, 421, 421-A e 478 do Código Civil, sob a alegação de que não houve onerosidade excessiva nem quebra da base objetiva do contrato.

Contrarrazões às fls. 720/738, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 739/741, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial sob os fundamentos de que: (a) as exigências legais foram atendidas pelo acórdão recorrido; (b) eventual reforma demandaria reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ); e (c) o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes legais.

Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 744/774, e-STJ). No exame monocrático do agravo, foi proferida a decisão ora agravada, que concluiu, em síntese: **(i)** inexistência de violação aos arts. 18 e 54 da Lei 8.245/1991, ao art. 2º da Lei 10.192/2001 e aos arts. 317 e 478 do Código Civil, porquanto o Tribunal de origem apreciou a matéria e reconheceu a excepcionalidade e temporariedade da modificação; **(ii)** incidência da Súmula 7/STJ, pois a alteração das conclusões demandaria reexame de premissas fáticas relativas à queda de faturamento e ao contexto do período pandêmico; e **(iii)** não demonstração do dissídio jurisprudencial, com deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação analógica da Súmula 284/STF.

Irresignados, os agravantes interpuseram o presente agravo interno (fls. 823/832, e-STJ), sustentando, em síntese: **(a)** inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por se tratar de discussão jurídica; **(b)** ausência de consideração dos descontos concedidos no período; **(c)** necessidade de solução semelhante à adotada em decisão monocrática no AREsp n. 2.443.421/SP; e **(d)** configuração do dissídio jurisprudencial, afirmando ter sido realizado cotejo analítico.

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 836/841, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece acolhimento.

1. Inicialmente, destaca-se que o acórdão recorrido não negou vigência aos arts. 18 e 54 da Lei de Locações, tampouco aos arts. 317, 421, 421-A e 478 do Código Civil. Ao contrário, reconheceu expressamente a liberdade contratual, a validade do índice pactuado e a **excepcionalidade da revisão**, aplicando os referidos dispositivos de forma sistemática e contextualizada, à luz das circunstâncias concretas do caso.

A jurisprudência desta Corte admite, em situações excepcionais devidamente comprovadas, intervenção judicial pontual e temporária em contratos empresariais, sem que isso represente afronta à autonomia privada ou ao princípio do *pacta sunt servanda*:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ALUGUEL ENTRE SHOPPING CENTER E LOJISTA. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. CONTRATOS PARITÁRIOS. REGRA GERAL. PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. PREVISÃO DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. RESOLUÇÃO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO DISPOSITIVO QUE AUTORIZA TAMBÉM A REVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19 QUE CONFIGURA, EM TESE, EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO APTO A POSSIBILITAR A REVISÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL, DESDE QUE PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

1. Ação revisional de contrato de aluguel entre shopping center e lojista, ajuizada em 20/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/8/2022 e concluso ao gabinete em 20/10/2022.
2. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a revisão de contrato de aluguel firmado entre shopping center e lojista, com fundamento nas teorias da imprevisão (art. 317 do CC) e onerosidade excessiva (art. 478 do CC), em razão da superveniência da pandemia do coronavírus.
3. Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do pacta sunt servanda, diretrizes positivadas no art. 421, caput, e 421-A do Código Civil, incluídas pela Lei nº 13.874/2019.
4. Nada obstante, o próprio diploma legal consolidou hipóteses de revisão e resolução dos contratos (317, 478, 479 e 480 do CC). Com amparo doutrinário, verifica-se que o art. 317 configura cláusula geral de revisão da prestação contratual e que a interpretação sistêmica e teleológica dos arts. 478, 479 e 480 autorizam também a revisão judicial do pactuado.
5. A Teoria da Imprevisão (art. 317 do CC), de matriz francesa, exige a comprovação dos seguintes requisitos: (I) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao de sua origem; (II) superveniência de evento imprevisível; (III) que acarrete desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. A pedido da parte, o juiz poderá corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar, quanto possível, o seu valor real.
6. A Teoria da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), de origem italiana, pressupõe (I) contratos de execução continuada ou diferida; (II) superveniência de acontecimento extraordinário e imprevisível; (III) que acarrete prestação excessivamente onerosa para uma das partes; (IV) extrema vantagem para a outra; e (V) inimizabilidade da excessiva onerosidade da prestação ao lesado. Possibilidade de flexibilização da "extrema vantagem".
7. A pandemia da Covid-19 configura crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de incontáveis vidas. Diante do cenário emergencial, garantiu-se às autoridades públicas, no âmbito de suas competências, a adoção de medidas necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas (Lei nº 13.979/2020). Nesse contexto, entes da Federação decretaram a suspensão de atividades e do funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais (lockdown), entre os quais se destacam, por exemplo, o atendimento ao público em shopping centers - excepcionados, muitas vezes, os supermercados, laboratórios, clínicas de saúde e farmácias neles existentes.
8. 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.
9. A superveniência de doença disseminada mundialmente, que, na tentativa de sua contenção, ocasionou verdadeiro lockdown econômico e isolamento social, qualifica-se como evento imprevisível, porquanto não foi prevista, conhecida ou examinada pelos contratantes quando da celebração do negócio jurídico, e extraordinário, pois distante da álea e das consequências ínsitas e objetivamente vinculadas ao contrato.
10. Conclui-se que a pandemia ocasionada pela Covid-19 pode ser qualificada como evento imprevisível e extraordinário apto a autorizar a revisão dos aluguéis em contratos estabelecidos pelo shopping center e seus lojistas, desde que verificados os demais requisitos legais estabelecidos pelo art. 317 ou 478 do Código Civil.

11. Na mesma linha de raciocínio, esta Corte permitiu a revisão proporcional de aluguel em razão das consequências particulares da pandemia da Covid-19 em relação à empresa de coworking, cujo faturamento foi drasticamente reduzido no período pandêmico (REsp 1.984 .277/DF, Quarta Turma, DJe 9/9/2022).

12. Hipótese em que o contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, demonstra não estar caracterizado o desequilíbrio na relação locatícia no contrato estabelecido entre o shopping center (recorrido) e o lojista (recorrente), pois não verificada a desproporção (art. 317) ou a excessiva onerosidade (art. 478) na prestação in concreto. Ao contrário, o acórdão estadual afirma que o recorrido concedeu desconto substancial no valor do aluguel em razão do cenário pandêmico de suspensão das atividades econômicas. Ausentes os requisitos legais, não há possibilidade de revisão do contrato. Necessidade de manutenção da decisão.

13. Recurso especial conhecido e desprovido.

(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)

Assim, no caso em análise, verifica-se que a decisão agravada não incorreu em equívoco ao reconhecer a incidência do óbice previsto na Súmula 7 deste Tribunal Superior de Justiça.

O Tribunal de origem, conforme consignado na decisão monocrática, firmou premissas fáticas claras, expressas e suficientes, a partir da análise do conjunto probatório, fundamentando às fls. 670/673, e-STJ, *ipsis litteris*:

Como já apontado em outros casos parelhos e nos autos do agravo de instrumento pretérito, tem-se que a pretensão da parte autora se justifica pelas teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio jurídico, no período em que efetivamente foi prejudicada sua atividade econômica pela pandemia global de COVID-19.

[...] Nesse sentido, o conjunto fático-probatório confirmou em parte a versão autoral, seja pela aplicação da teoria da imprevisão (art. 478 do CC/2002), em razão de evento extraordinário e imprevisível (Pandemia COVID-19), seja pela teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico, havendo flagrante desproporção pela utilização do IGP-DI como índice de correção monetária do contrato firmado, no período entre março e setembro de 2020, o que causará inegável desequilíbrio na relação contratual e desvirtuará a própria natureza da cláusula contratual que prevê a utilização do referido índice.

[...] Com efeito, somente no período entre março e setembro de 2020 o autor experimentou efetiva queda do faturamento (fato que restou incontroverso entre as partes nos autos), com desproporção do índice de correção livremente pactuado, sob manifestação autônoma de vontade entre as partes. Fora de tal período, então, vigem as normas e princípios atinentes à contratação de locação não residencial em shopping center, inexistindo fundamento jurídico para a revisão do índice de correção adotado.

Desse modo, em síntese, a Corte estadual reconheceu que: **(i)** a pandemia da Covid-19 constituiu evento extraordinário e imprevisível; **(ii)** houve queda efetiva de faturamento do locatário apenas no período compreendido entre março e setembro de 2020, fato expressamente reputado incontroverso; **(iii)** a aplicação do índice IGP-DI, nesse intervalo específico, conduziria a desproporção incompatível com a finalidade da cláusula de correção monetária; **(iv)** fora desse período, inexistiria fundamento jurídico para qualquer intervenção judicial, devendo prevalecer integralmente o pacto firmado.

A partir dessas premissas, o Tribunal estadual não afastou a autonomia privada, tampouco declarou a invalidade do índice contratual, mas promoveu modulação excepcional, temporária e estritamente delimitada, preservando o contrato como regra geral (fl. 669, e-STJ):

Com efeito, o índice contratualmente pactuado, IGP/DI-FGV (cláusula 7, as fls. 38), não é vedado pela legislação vigente, tendo sido eleito pelas partes para reajuste do aluguel convencionado, assumindo o locatário e os locadores o risco futuro de que este índice fosse mais benéfico ou gravoso do que outros índices existentes e adotados para refletirem a correção monetária das obrigações locatícias.

Nesse contexto, a pretensão das agravantes de afastar a incidência das teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva, sob o argumento de inexistência de desequilíbrio, não se resolve no plano exclusivamente normativo, pois pressupõe a reavaliação da intensidade da queda de faturamento, da adequação das medidas compensatórias e da suficiência dos descontos concedidos, providência que demanda, inequivocamente, reexame das circunstâncias fáticas delineadas pelas instâncias ordinárias.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a revisão da conclusão acerca da existência ou não de onerosidade excessiva, bem como da necessidade de reequilíbrio contratual em situações excepcionais, encontra óbice na Súmula 7/STJ, quando assentada em premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO E TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. HIPÓTESES DE CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Esta Corte Superior sufragou o entendimento de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva).

2. Na hipótese vertente, o Tribunal a quo ressaltou, explicitamente, que não pode ser reconhecida a imprevisão na hipótese vertente, em virtude de o recorrente ter pleno conhecimento do cenário da economia nacional, tendo, inclusive, subscrito diversos aditivos contratuais após os momentos de crise financeira, razão pela qual não seria possível propugnar pelo imprevisto desequilíbrio econômico-financeiro.

3. Nesse diapasão, o acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer eventual onerosidade excessiva ou imprevisão, com o consequente desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no REsp: 1316595 SP 2012/0062578-7, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 07/03/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/03/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PANDEMIA. TRIBUNAL DE ORIGEM DECIDIU PELA AUSÊNCIA DE DESPROPORÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO. REQUISITOS REVISIONAIS NÃO OBSERVADOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de revisão de contrato.

2. Esta Corte Superior tem se manifestado no sentido de que a pandemia da Covid-19 configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário, apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento nas Teorias da Imprevisão (arts. 317 do CC) e da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), desde que preenchidos os demais requisitos legais. Precedentes.

3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. Ademais, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 6. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2480157 SP 2023/0378855-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/05/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/05/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA. COVID-19. EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. AFASTAMENTO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A pandemia de SARS-CoV-2, embora grave, não justifica automaticamente a revisão de contratos, pois sua modificação depende da análise da relação contratual e da verificação de que o evento teve impacto substancial e prejudicial na relação, além dos requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC, o que não foi constatado pelo tribunal no caso concreto.

2. Na hipótese, 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.

3. Agravo interno não provido.

(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)

Assim, não se cuida de simples reenquadramento jurídico de fatos incontroversos, mas de substituição do juízo valorativo realizado pelas instâncias ordinárias, o que é inviável na via especial.

2. Também não procede a alegação de que os descontos concedidos pelas locadoras não teriam sido considerados pelo Tribunal de origem.

O acórdão recorrido consignou, de forma expressa, que houve concessão de descontos durante o período de fechamento do shopping, circunstância que foi levada em conta para limitar a substituição do índice de correção a apenas seis meses, como

forma de evitar desequilíbrio excessivo em desfavor das locadoras, conforme trecho abaixo:

De fato, não se pode ignorar que a concessão de descontos ao longo do período em que o shopping permaneceu fechado é relevante para apuração do efetivo desequilíbrio causado pela crise sanitária. Todavia, deve-se atentar para a necessária substituição do índice por apenas 6 (seis) meses, para que a solução dada se coadune com os princípios aqui invocados, não prejudicando os réus, mormente porque já garantida a compensação.

A solução adotada evidencia que o Tribunal estadual ponderou os interesses contrapostos, reconhecendo que os efeitos da pandemia atingiram ambas as partes da relação contratual, razão pela qual optou por medida intermediária, que não implicou revisão estrutural do contrato nem afastamento definitivo do índice pactuado.

A insurgência recursal, ao sustentar que os descontos afastariam integralmente a necessidade de qualquer modulação, pretende, em última análise, reavaliar a suficiência das medidas compensatórias, o que igualmente exige incursão no conjunto fático-probatório, incidindo o teor da Súmula 7 desta Corte.

Não há, portanto, omissão, tampouco premissa fática equivocada. Há apenas inconformismo dos ora agravantes com a solução adotada, o que não autoriza o afastamento do óbice sumular.

3. Impende observar ainda que a invocação do AREsp n. 2.443.421/SP não se mostra apta a infirmar a decisão agravada.

Naquele precedente, a decisão monocrática determinou o retorno dos autos à origem porque o Tribunal local deixou de apreciar alegações relevantes quanto às medidas de mitigação adotadas pelos locadores, o que inviabilizava o controle da correta aplicação da jurisprudência do STJ.

Diversamente, no caso em exame, o Tribunal de origem analisou expressamente os descontos concedidos, delimitou o período de efetivo impacto econômico e modulou temporalmente os efeitos da substituição do índice, reconhecendo, de forma inequívoca, a prevalência do pacto fora do intervalo excepcional.

Não se verifica, portanto, identidade fática ou jurídica que autorize a aplicação do referido precedente, sendo correta a distinção realizada na decisão agravada.

4. Por fim, no que se refere ao dissídio jurisprudencial, igualmente não assiste razão às agravantes.

O conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional exige demonstração analítica rigorosa, com a comprovação simultânea de identidade fática e interpretação divergente de dispositivo de lei federal.

No caso, os paradigmas indicados não apresentam correspondência fática suficiente, especialmente quanto: **(i)** à delimitação temporal do período pandêmico reconhecido; **(ii)** ao reconhecimento expresso de queda efetiva de faturamento; **(iii)** à

ponderação das medidas compensatórias adotadas; **(iv)** à modulação excepcional e temporária da intervenção judicial.

A simples elaboração de quadros comparativos ou a transcrição de trechos de ementas, desacompanhadas da demonstração precisa da similitude fática, não supre a exigência legal e regimental, conforme reiterada jurisprudência desta Corte: AgInt no REsp: 1563677 RS 2015/0270790-4, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 20/03/2023, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2023; AgInt nos EREsp: 2023615 SP 2022/0272239-0, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 12/12/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 15/12/2023; AgInt no AREsp: 2629591 MT 2024/0131361-6, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 11/11/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/11/2024 e AgInt nos EDcl no REsp n. 2.175.595/RS, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2025, DJEN de 2/7/2025.

Mesmo que superado tal óbice, é necessário observar que o mesmo óbice que inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea “a”, a saber, impossibilidade de reexame de fatos e provas (Súmula n. 7/STJ), impede igualmente o exame pela alínea “c”, nos termos do entendimento consolidado desta Corte (AgInt no AREsp: 1904140 SP 2021/0149646-1, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 21/02/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/02/2022; AgInt no AREsp: 2076695 MG 2022/0050982-1, Relator.: Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Data de Julgamento: 24/04/2023, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/04/2023; AgInt no AREsp: 2481612 SP 2023/0356327-0, Relator.: Ministro SÉRGIO KUKINA, Data de Julgamento: 15/04/2024, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2024; AgInt no AREsp: 2507694 SP 2023/0371125-6, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 23/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/09/2024 e AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025).

Mantém-se, portanto, a incidência do óbice decorrente da deficiência de fundamentação, nos termos da Súmula 284 do STF, aplicada por analogia.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.811.466 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0436839-1

Número de Origem:
10379676720218260506

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIARIO - FII

ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217

ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080

MARIA EDUARDA BORGES GAMBORGI - SP451325

AGRAVADO : FERNANDO JOSE LOPES

ADVOGADOS : THAÍS STELA SIMÕES ARTÍBALE FARIA - SP345174

SOC. de ADV. ARTIBALE FARIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

FRANCINE PEDROCCHI LEAL GUIMARÃES - SP335788

VIVIAN ALONSO PREVIDELLI - SP481583

ROBERTO CUNHA MANGINI - SP034517

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIARIO - FII

ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217

ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080

MARIA EDUARDA BORGES GAMBORGI - SP451325
AGRAVADO : FERNANDO JOSE LOPES
ADVOGADOS : THAÍS STELA SIMÕES ARTÍBALE FARIA - SP345174
ARTIBALE FARIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
FRANCINE PEDROCCHI LEAL GUIMARÃES - SP335788
VIVIAN ALONSO PREVIDELLI - SP481583
ROBERTO CUNHA MANGINI - SP034517

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026