AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868193 - MG (2025/0061642-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	REDE-EDITORA E SERVICO DE CLIPPING LTDA
ADVOGADOS	:	FREDERICO DE MARTINS E BARROS - MG075137
		PATRÍCIA DE CASTRO BARCELOS - MG151465
		ANDRESSA DE ANDRADE VITAL - MG179608
AGRAVADO	:	REALIZA HOLDING S.A.
OUTRO NOME	:	REALIZA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADA	:	MARIANA JARDIM SOARES E MELO BESSA - MG124699
INTERES.	:	FLAVIA MARIA RIOS DE CARVALHO ISLER
INTERES.	:	ANTONIO ALBERTO DE CARVALHO JUNIOR
INTERES.	:	JACQUELINE PEREIRA CARNEIRO
INTERES.	:	ROGERIO LUIS ISLER

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ

1. A parte agravante demonstrou, nas razões do agravo interno, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, não sendo caso de aplicação da Súmula 182/STJ. Agravo (art. 1042 do CPC/15) conhecido em juízo de retratação.

2. "A Teoria da Imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos somente será aplicada quando ficar demonstrada a ocorrência, após o início da vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que diga respeito à contratação considerada e que onere excessivamente uma das partes contratantes. Afastada a aplicação da Teoria da Imprevisão, a pretensão de rever tal entendimento demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório da demanda, o que é inviável em recurso especial, conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 1.975.137/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão de fls. 1151/1152, e-STJ. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA50124667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 03/09/2025 18:34:23
Publicação no DJEN/CNJ de 05/09/2025. Código de Controle do Documento: 5a0a2f7a-f58d-4a43-b703-88e6bc68d866

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, dar 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, 03 de setembro de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico VDA50124667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 03/09/2025 18:34:23
Publicação no DJEN/CNJ de 05/09/2025. Código de Controle do Documento: 5a0a2f7a-f58d-4a43-b703-88e6bc68d866

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868193 - MG (2025/0061642-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	REDE-EDITORA E SERVICO DE CLIPPING LTDA
ADVOGADOS	:	FREDERICO DE MARTINS E BARROS - MG075137
		PATRÍCIA DE CASTRO BARCELOS - MG151465
		ANDRESSA DE ANDRADE VITAL - MG179608
AGRAVADO	:	REALIZA HOLDING S.A.
OUTRO NOME	:	REALIZA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADA	:	MARIANA JARDIM SOARES E MELO BESSA - MG124699
INTERES.	:	FLAVIA MARIA RIOS DE CARVALHO ISLER
INTERES.	:	ANTONIO ALBERTO DE CARVALHO JUNIOR
INTERES.	:	JACQUELINE PEREIRA CARNEIRO
INTERES.	:	ROGERIO LUIS ISLER

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ

1. A parte agravante demonstrou, nas razões do agravo interno, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, não sendo caso de aplicação da Súmula 182/STJ. Agravo (art. 1042 do CPC/15) conhecido em juízo de retratação.

2. "A Teoria da Imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos somente será aplicada quando ficar demonstrada a ocorrência, após o início da vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que diga respeito à contratação considerada e que onere excessivamente uma das partes contratantes. Afastada a aplicação da Teoria da Imprevisão, a pretensão de rever tal entendimento demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório da demanda, o que é inviável em recurso especial, conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 1.975.137/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão de fls. 1151/1152, e-STJ. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA49783769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 22/08/2025 19:07:21
Código de Controle do Documento: e75aff44-4288-488e-9eaa-aabecd50d1d1

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por REDE-EDITORA E SERVICO DE CLIPPING LTDA em face de decisão monocrática, da lavra da Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINHAS GERAIS, assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – ALUGUÉIS – OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES – DESPESAS DE PINTURA DO IMÓVEL- LOCADOR – DESCABIDA PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO- LAUDO DE VISTORIA INICIAL - INQUILINO - RECEBIMENTO DO BEM COM ACABAMENTO DESGASTADO - RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR INICIATIVA DO LOCATÁRIO – PANDEMIA DA COVID- 19- INVOCAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO – APLICAÇÃO – DESCABIMENTO - MULTA - EXIGIBILIDADE. - Conforme o art. 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991, o Inquilino é obrigado a quitar, pontualmente, os alugueres e demais encargos locativos, os quais são exigíveis até a entrega das chaves do imóvel ao Locador. - Finda a locação, o prédio deve ser restituído no estado em que foi recebido pelo Locatário (Lei nº 8.245/91, art. 23, III e V). - O Inquilino não responde por ressarcimento de despesas com pintura do imóvel, quando esse lhe foi entregue com acabamento da espécie já desgastado, conforme registrado, expressamente, no Laudo de Vistoria Inicial. - A Teoria da Imprevisão é aplicável somente quando comprovado, inequivocamente, evento superveniente à realização do negócio jurídico, imprevisível e prejudicial, com repercussão grave na equação contratual, situação não verificada em decorrência dos efeitos gerados pela Pandemia da Covid-19, quando tal cenário, invocado pela Locatária, igualmente atingiu a Locadora. - A rescisão antecipada do Contrato de Locação autoriza a incidência proporcional da multa compensatória, nos termos do art. 4º, caput, da Lei nº 8.245/1991.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 486-503), a parte recorrente sustentou violação aos artigos 35 da Lei 8.245/91 e 478 do Código Civil, aduzindo, em síntese, que deveria ser aplicada a Teoria da Imprevisão ao contrato, afastando a cobrança da multa rescisória.

Sem contrarrazões.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial, o que ensejou o manejo do agravo, que não foi conhecido ante a aplicação da Súmula 182/STJ pela Presidência desta Corte Superior.

Documento eletrônico VDA49783769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 22/08/2025 19:07:21
Código de Controle do Documento: e75aff44-4288-488e-9eaa-aabecd50d1d1

No presente agravo interno, a agravante sustenta ter impugnado especificamente o fundamento da decisão de inadmissibilidade do reclamo, razão pela qual defende o conhecimento ao agravo.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Embora o agravo interno mereça acolhida, para conhecer do agravo em recurso especial, este não comporta provimento.

1. Após atenta análise dos autos, verificou-se que a insurgente, nas razões do agravo de fls. 1134/1141, e-STJ, impugnou todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial proferida pela Corte de origem, de forma que o aludido agravo (art. 1.042 do CPC/15), deve ser conhecido.

Passa-se à análise da insurgência.

2. No caso, a Corte estadual consignou o seguinte quanto à aplicação da teoria da imprevisão:

> A aplicação da invocada Teoria da Imprevisão pressupõe a demonstração da ocorrência de fato extraordinário e prejudicial, com repercussão grave na equação contratual, nos termos dos arts. 478 a 480, da Lei Substantiva Civil. [...] Na espécie, os fatos narrados pela Requerida, por si sós, não ensejam a revisão de condição do Contrato celebrado pelas partes, de modo a excluir a incidência da multa por devolução antecipada do imóvel. Sob o argumento da ocorrência de desequilíbrio contratual, o pleito de exclusão da incidência da Cláusula Décima Quarta, do Instrumento de Locação, veio fundado, basicamente, no cenário gerado pela Pandemia da COVID-19, mas não me passou despercebido que, conforme indicado na Réplica à Defesa (Cód. 106), a Demandante concedeu à Ré descontos provisórios de 30% (trinta por cento) nos locativos de outubro e novembro de 2020, demonstrando o seu intento de conservação do vínculo. E, para a aplicação da Teoria da Imprevisão, era indispensável que, por força do evento superveniente, a Autora tivesse passado a contar com excessiva vantagem, situação que não se evidenciou nos autos, haja vista que o acontecimento invocado pela Demandada (Pandemia da COVID-19) igualmente atingiu a Postulante. Aliás, o Col. Superior Tribunal de Justiça já definiu que “a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte”(AgInt. no R Esp. nº 1.514.093/CE, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, publicação em 07/11/2016 – Destaquei). Outrossim, na fase de instrução processual, a Suplicada não apresentou elementos hábeis para comprovar a extensão em que os seus negócios teriam sido efetivamente impactados pelo cenário pandêmico e a impossibilidade de pagamento dos encargos locatícios contratados. Isso porque somente após os Embargos Declaratórios opostos à Sentença anexou Balanços Patrimoniais, restritos aos exercícios de 2019 a 2021 (Códs. 119 e 120), que, além de não reproduzirem o seu histórico completo de faturamento e de lucro durante toda a vigência da locação, não revelaram o enfrentamento de prejuízos, mas apenas a redução dos seus resultados líquidos, que se

Documento eletrônico VDA49783769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 22/08/2025 19:07:21
Código de Controle do Documento: e75aff44-4288-488e-9eaa-aabecd50d1d1

> mantiveram positivos naquele período. Sobrelevo que a juntada da documentação contábil dos exercícios em que foi mantido o vínculo entre as partes era imprescindível para o conhecimento exato da realidade dos negócios da Locatária, ou seja, para a aferição da pertinência do argumento de que o decréscimo nos seus resultados teria decorrido exclusivamente dos efeitos do fato imprevisível (Pandemia), mas não de oscilações comuns às suas atividades empresariais. Além disso, a pretensão revisional não envolveu diretamente os alugueres, com a manutenção do Contrato, o qual foi rompido unilateralmente pela Requerida, mediante a desocupação antecipada do imóvel, circunstância essa que, por óbvio, ensejou a supressão dos rendimentos expectados pela Requerente, até a data estipulada para o término da locação.

Com efeito, "A Teoria da Imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos somente será aplicada quando ficar demonstrada a ocorrência, após o início da vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que diga respeito à contratação considerada e que onere excessivamente uma das partes contratantes. Afastada a aplicação da Teoria da Imprevisão, a pretensão de rever tal entendimento demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório da demanda, o que é inviável em recurso especial, **conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ**." (AgInt no REsp n. 1.975.137/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.).

No mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PELO PERÍODO DE 12 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR INICIATIVA DOS LOCATÁRIOS. AUSÊNCIA DE PROVA PARA DEMONSTRAR A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS NO IMÓVEL OU IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
>
> 2. Na hipótese, o Tribunal estadual entendeu que não ficou demonstrada a existência de inviabilidade de utilização do imóvel, em razão de problemas de habitabilidade, nem existiu impedimento de uso do imóvel em virtude da pandemia. Indevida, portanto, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade de multa, ou o reconhecimento de danos morais por problemas vivenciados pela parte, mesmo relacionados à pandemia.
>
> 3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.
>
> 4. "A revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp 1.998.206/DF, Quarta

Documento eletrônico VDA49783769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 22/08/2025 19:07:21
Código de Controle do Documento: e75aff44-4288-488e-9eaa-aabecd50d1d1

Turma, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

5. No caso, não se verificou conduta ilícita ou vantagem exagerada por parte do agravado a justificar a restituição dos valores pagos a título de aluguel durante o período da pandemia.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.587.110/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 22/10/2024.)

3. Do exposto, dá-se provimento ao agravo interno para, de plano, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA49783769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 22/08/2025 19:07:21
Código de Controle do Documento: e75aff44-4288-488e-9eaa-aabecd50d1d1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.868.193 / MG

Número Registro: 2025/0061642-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000231300831003 50587653220218130024

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	REDE-EDITORA E SERVICO DE CLIPPING LTDA
ADVOGADOS	:	FREDERICO DE MARTINS E BARROS - MG075137
		PATRÍCIA DE CASTRO BARCELOS - MG151465
		ANDRESSA DE ANDRADE VITAL - MG179608
AGRAVADO	:	REALIZA HOLDING S.A.
OUTRO NOME	:	REALIZA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADA	:	MARIANA JARDIM SOARES E MELO BESSA - MG124699
INTERES.	:	FLAVIA MARIA RIOS DE CARVALHO ISLER
INTERES.	:	ANTONIO ALBERTO DE CARVALHO JUNIOR
INTERES.	:	JACQUELINE PEREIRA CARNEIRO
INTERES.	:	ROGERIO LUIS ISLER

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	REDE-EDITORA E SERVICO DE CLIPPING LTDA
ADVOGADOS	:	FREDERICO DE MARTINS E BARROS - MG075137

Documento eletrônico VDA50100149 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:51:24
Código de Controle do Documento: c5edca54-3eea-45bb-b52b-8419474a769c

		PATRÍCIA DE CASTRO BARCELOS - MG151465
		ANDRESSA DE ANDRADE VITAL - MG179608
AGRAVADO	:	REALIZA HOLDING S.A.
OUTRO NOME	:	REALIZA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADA	:	MARIANA JARDIM SOARES E MELO BESSA - MG124699
INTERES.	:	FLAVIA MARIA RIOS DE CARVALHO ISLER
INTERES.	:	ANTONIO ALBERTO DE CARVALHO JUNIOR
INTERES.	:	JACQUELINE PEREIRA CARNEIRO
INTERES.	:	ROGERIO LUIS ISLER

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu dar 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, 01 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50100149 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:51:24
Código de Controle do Documento: c5edca54-3eea-45bb-b52b-8419474a769c