



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2990377 - RJ (2025/0259693-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : VICANICA COMERCIO DE CALCADOS E BOLSAS LTDA
ADVOGADA : RENATA MARIA BAPTISTA CAVALCANTE - RJ128686
AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO : FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO
BNDES - FAPES
AGRAVADO : MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO
BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JOSÉ RICARDO PEREIRA LIRA - RJ054128
ALESSANDRO TORRESI - RJ165666
LUIZA LOPES CINTRA - RJ224439
PAULO FERREIRA CHOR - RJ162096
TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO, BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PROVA. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUSTE. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA, SÚMULA 282 DO STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se pleiteava a revisão de aluguel comercial em razão dos impactos econômicos da pandemia de Covid-19, com base na teoria da imprevisão e nos arts. 317 e 478 do Código Civil.

2. A parte agravante alegou redução de faturamento, prejuízos financeiros e desequilíbrio contratual devido ao aumento do IGP-M, além de cerceamento de defesa pela ausência de produção de prova pericial. A decisão recorrida concluiu pela ausência de comprovação inequívoca dos impactos econômicos e pela falta de prequestionamento de algumas matérias.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido para revisar a decisão que negou a revisão do aluguel comercial, considerando os impactos da

pandemia de Covid-19, a aplicação da teoria da imprevisão, a alegação de cerceamento de defesa e a substituição do índice de reajuste contratual.

III. Razões de decidir

4. A revisão do aluguel comercial, com base na teoria da imprevisão, exige reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois o Tribunal de origem concluiu que a parte agravante não requereu a produção de prova pericial e que os documentos apresentados eram insuficientes para comprovar os impactos econômicos alegados.

6 A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não se presta à revisão de fatos e provas ou à interpretação de cláusulas contratuais específicas, reafirmando a função uniformizadora dessa instância.

7. A substituição do índice de reajuste (IGP-M) não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo

8. Agravo em 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2990377 - RJ (2025/0259693-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : VICANICA COMERCIO DE CALCADOS E BOLSAS LTDA
ADVOGADA : RENATA MARIA BAPTISTA CAVALCANTE - RJ128686
AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO : FUNDACAO DE ASSISTENCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO
BNDES - FAPES
AGRAVADO : MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO
BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JOSÉ RICARDO PEREIRA LIRA - RJ054128
ALESSANDRO TORRESI - RJ165666
LUIZA LOPES CINTRA - RJ224439
PAULO FERREIRA CHOR - RJ162096
TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO, BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PROVA. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUTE. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA, SÚMULA 282 DO STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se pleiteava a revisão de aluguel comercial em razão dos impactos econômicos da pandemia de Covid-19, com base na teoria da imprevisão e nos arts. 317 e 478 do Código Civil.

2. A parte agravante alegou redução de faturamento, prejuízos financeiros e desequilíbrio contratual devido ao aumento do IGP-M, além de cerceamento de defesa pela ausência de produção de

prova pericial. A decisão recorrida concluiu pela ausência de comprovação inequívoca dos impactos econômicos e pela falta de prequestionamento de algumas matérias.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido para revisar a decisão que negou a revisão do aluguel comercial, considerando os impactos da pandemia de Covid-19, a aplicação da teoria da imprevisão, a alegação de cerceamento de defesa e a substituição do índice de reajuste contratual.

III. Razões de decidir

4. A revisão do aluguel comercial, com base na teoria da imprevisão, exige reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois o Tribunal de origem concluiu que a parte agravante não requereu a produção de prova pericial e que os documentos apresentados eram insuficientes para comprovar os impactos econômicos alegados.

6 A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não se presta à revisão de fatos e provas ou à interpretação de cláusulas contratuais específicas, reafirmando a função uniformizadora dessa instância.

7. A substituição do índice de reajuste (IGP-M) não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

No recurso especial, sustentou, em síntese, a necessidade de revisão contratual em razão dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19, invocando a teoria da imprevisão e os arts. 317 e 478 do Código Civil, bem como precedentes do Superior Tribunal de Justiça que reconhecem a possibilidade de redução proporcional dos aluguéis em situações excepcionais.

Argumentou que houve comprovada redução de faturamento, prejuízos expressivos e contratação de empréstimos, sendo indevida a conclusão do acórdão recorrido quanto à ausência de comprovação dos impactos. Alegou, ainda, violação aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, diante da negativa de revisão das condições pactuadas, especialmente em razão do aumento excessivo do IGP-M utilizado para reajuste dos valores locatícios, o que teria gerado desequilíbrio contratual.

Afirmou cerceamento de defesa, pois teria requerido produção de prova pericial desde a inicial, sendo tal prova essencial para demonstrar os fatos alegados, e que o acórdão recorrido indevidamente declarou não ter havido requerimento de prova técnica.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Direito Civil. Locação em shopping center. Revisão de aluguel. Pandemia de Covid-19. Apelação desprovida.

1. Ainda que a pandemia de covid-19 possa ser classificada como um evento imprevisível ou acontecimento extraordinário, certo é que a pretensão de revisão do valor do aluguel, em razão da pandemia, não

constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes. Precedente do STJ.

2. No caso dos autos, não comprovou a locatária, ora apelante, de forma inequívoca, a efetiva redução do faturamento, em virtude dos reflexos decorrentes da Pandemia de Covid-19. Tampouco comprovou a redução do faturamento, de forma permanente, após a pandemia.

3. Com efeito, deixou de requerer a produção da prova pericial para comprovar os impactos apontados. Não há, ainda, nos autos os balanços contábeis da locatária referente ao exercício de 2019 ou, ainda, os extratos bancários e os extratos dos meios de pagamento referentes ao período da pandemia, documentos que permitiriam verificar a evolução do faturamento da empresa.

4. Não se olvide que o locador também sofreu com as medidas restritivas impostas pela Administração Pública.

5. Não comprovada que a prestação da apelante se tornou onerosa excessivamente, em virtude da pandemia, entende-se por prestigiar os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, conforme orienta o parágrafo único do art. 421 CC.

6. Apelação a que se nega provimento

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Verifica-se que o exame das alegações recursais demanda o revolvimento da matéria fático-probatória dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

A teor da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, “A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.” (Súmula nº 5 do STJ). O recurso especial não se presta à rediscussão do conteúdo, sentido ou alcance de cláusulas contratuais, pois sua finalidade é a uniformização da interpretação do direito federal, e não a revisão de questões contratuais específicas.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: " É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrichi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7

DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, como se demonstrará, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, evidenciando a inviabilidade de seu conhecimento.

Por sua vez, a Súmula 7 do STJ dispõe que “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.” O recurso especial não é via adequada para a revisão do acervo fático-probatório dos autos, sendo vedada a reapreciação de provas e fatos já analisados pelas instâncias ordinárias.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que “o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.” (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE

VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Estabelecidas as premissas, passa-se a análise das razões de recurso.

1) Revisão do aluguel pela pandemia (teoria da imprevisão – arts. 317 e 478 CC)

A Corte local afirmou, em premissas fáticas, que não houve prova inequívoca da queda de faturamento nem da onerosidade excessiva, e que faltaram documentos essenciais (balanços, extratos, meios de pagamento) e prova pericial: “Não comprovou a locatária... a efetiva redução do faturamento... Tampouco comprovou a redução... após a pandemia. Com efeito, deixou de requerer a produção da prova pericial... Não há... balanços... de 2019, nem extratos bancários e dos meios de pagamento...”

Reformar essa conclusão exige revalorar prova contábil e econômica e suprir lacunas probatórias, o que esbarra diretamente na Súmula 7.

Não é outra a jurisprudência desse Superior Tribunal de Justiça:

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.

(AgInt no AREsp n. 2.868.193/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO ÍNDICE DE REAJUSTE. ALTERAÇÃO DO IGP-DI PELO IPCA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO CPC. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY

ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "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".

2. No caso, rever a conclusão quanto à configuração da onerosidade excessiva, que levou o Tribunal estadual a autorizar a substituição do IGP-DI pelo IPCA como índice de reajuste do contrato de locação comercial firmado entre as partes, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp n.º 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.750.009/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). TEORIA DA IMPREVISÃO. CONDIÇÕES CONTRATUAIS ESTABELECIDAS PELAS PARTES. AUSÊNCIA DE IMPREVISIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. EXISTÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE

CONVENCIMENTO MOTIVADO. PROVA INÓCUA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CONCORRÊNCIA DE CULPA. EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADO. SÚMULA N. 283/STF. APLICAÇÃO DE MULTA POR RECURSO PROTETATÓRIO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Elidir a conclusão da Corte estadual - acerca da ausência de fato imprevisível que gerasse onerosidade excessiva - demandaria a análise do conteúdo fático-probatório, o que se mostra inviável em recurso especial, consoante Súmula n. 7/STJ.

2. O ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende lhe seja mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos.

3. Para aferir as alegações dos recorrentes e afastar as premissas firmadas pelo Tribunal de origem, baseadas nos princípios da livre apreciação das provas e do livre convencimento motivado, seria necessário o revolvimento do conteúdo-fático probatório dos autos, procedimento vedado na via especial, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte Superior.

4. Ausente manifestação da parte recorrente contra fundamento que, por si só, se mostra suficiente a manter o acórdão recorrido, incide, por analogia, o enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa dos arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º, do CPC, devendo ser analisado caso a caso.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.348.253/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Não bastasse, a pretensão revisional envolve (re)definir o equilíbrio econômico do contrato (aluguel mínimo, aluguel percentual, fundo de promoção, condomínio etc.) — matéria de cláusulas contratuais típicas de shopping center. O que se pede, no fundo, é reinterpretar o conteúdo econômico do pacto à luz do evento superveniente, incidindo a Súmula 5.

2) Boa-fé objetiva e função social do contrato (arts. 421 e 422 CC)

O acórdão assentou, como fato, que a locatária recebeu descontos mensais expressivos entre maio e setembro/2020 (superiores a R\$ 25 mil em certos meses) e que não houve vantagem extrema do locador; ademais, o locador também sofreu queda de receitas com as restrições administrativas. Mais uma vez, tem-se que a reversão desse quadro enfrenta a barreira fática: seria necessário quantificar de novo o impacto econômico de ambas as partes e reavaliar a suficiência dos abatimentos concedidos — típico óbice da Súmula 7.

A invocação de boa-fé/função social é instrumental para readequar prestações e cláusulas (aluguel mínimo, percentual, rateio de riscos, condições de pagamento). Tal providência passa pela interpretação das cláusulas e da alocação de riscos prevista no contrato de locação em shopping: incidência da Súmula 5.

3) Cerceamento de defesa (indeferimento/ausência de prova pericial)

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assentou — com base nos autos — que a parte “deixou de requerer a produção da prova pericial” e que faltavam documentos básicos.

Afastar a conclusão de que não houve pedido ou que a prova era desnecessária implicaria reler petições e decisões, verificar requerimentos, analisar pertinência técnica da perícia e juízo de suficiência do conjunto probatório — tudo vedado pela Súmula 7.

Nessa linha, já decidiu esse colegiado que:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE

DEFESA. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O acórdão se coaduna com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória" (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023) .

2. A revisão das conclusões acerca da desnecessidade da prova requerida pela recorrente esbarra na Súmula n. 7/STJ.

3. A respeito do quantum indenizatório a título de danos morais, a revisão por esta Corte exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade, o que não ocorre no caso dos autos. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.651.541/BA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO C.C. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 7/STJ. RESILIÇÃO CONTRATUAL. MÁ-FÉ. NÃO DEMONSTRADA. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se observa violação dos art. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido.

2. "Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova testemunhal. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos

necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias" (AgInt no AREsp 1.930.807/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 15/12/2021).

3. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a validade e eficácia do distrato firmado entre as partes, pois concluiu que foi assinado de maneira livre, sem vício de consentimento, e que a regra aplicável à denúncia unilateral não se estende ao distrato, demandaria reexame fático, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.881.929/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE NULIDADE DA SENTENÇA. SÚMULA 7/STJ. RESPONSABILIDADE DA INSURGENTE E CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 489 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A segunda instância concluiu que as provas pretendidas - pericial e testemunhal - não seriam relevantes para a solução deste imbróglio nem se evidenciaria interesse em sua confecção, haja vista que a dissolução de matérias/pontos controvertidos envolve, em caráter de exclusividade e de maneira cumulativa, o exame de prova documental/material e das cláusulas contratuais; como também a abordagem de questões de direito. Aplicação da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "o destinatário final da prova é o juiz, a quem cabe avaliar quanto a sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade

de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto na parte final do art. 370 do CPC/2015" (AgInt no AREsp n. 2.126.957/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023).

4. O aresto estabeleceu a existência de relação consumerista, com a responsabilidade objetiva da insurgente. Nesse cenário, concluiu pela ocorrência de fraude e de existência de danos morais.

Incidentes os enunciados sumulares n. 5 e 7 desta Corte Superior, a inviabilizar o conhecimento do mérito da pretensão recursal.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.403.788/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRÉPLICA. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova testemunhal. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.930.807/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 15/12/2021.)

4) Substituição do IGP#M por outro índice de reajuste

Por derradeiro, quanto à alegação de substituição do índice, a análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).

6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.

I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição.

Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro expressamente consignou que **a discussão sobre a substituição do IGP-M não foi objeto da petição inicial**, tendo sido trazida apenas em sede recursal:" Por derradeiro, registra-se que a apelante inovou em sede recursal ao impugnar a aplicação do índice IGP-M sobre os valores estipulados contratualmente, no período pandêmico. O tema não foi trazido na petição inicial, pelo que não cabe apreciá-lo."

Dessa forma, **não houve prequestionamento** da matéria referente à troca do índice de reajuste, pois o tema não foi submetido à apreciação do juízo de origem nem do tribunal local, sendo impossível sua análise em sede de recurso especial.

E, ainda assim esse tipo de alegação esbarraria nas já analisadas Súmulas 5 e 7 do STJ, já que defender a substituição do indexador demanda interpretar a cláusula de reajuste (p. ex., pactuação de IGP#M, periodicidade, eventual cláusula de hardship, autonomia privada em contratos de shopping), bem como reconfigurar o equilíbrio contratual

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.990.377 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0259693-7

Número de Origem:

00288026020208190209 202524506182 288026020208190209

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

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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 : VICANICA COMERCIO DE CALCADOS E BOLSAS LTDA

ADVOGADA : RENATA MARIA BAPTISTA CAVALCANTE - RJ128686

AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVADO : FUNDAÇÃO DE ASSISTENCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO BNDES -
FAPES

AGRAVADO : MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO
BRASIL - PREVI

ADVOGADOS : JOSÉ RICARDO PEREIRA LIRA - RJ054128

ALESSANDRO TORRESI - RJ165666

PAULO FERREIRA CHOR - RJ162096

LUIZA LOPES CINTRA - RJ224439

TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025