



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3040330 - SC (2025/0334769-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : MARINA BEACH TOWER EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR - SC020332
AGRAVADO : ELTON VACCARO
AGRAVADO : CASSIA REGINA MONTEMEZZO VACCARO
ADVOGADO : MARCELO DE ALMEIDA CARVALHAIS - SP162650

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA. COVID-19. EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. AFASTAMENTO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. 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.

3. 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.

4. A incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional. Precedentes.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3040330 - SC(2025/0334769-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : MARINA BEACH TOWER EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR - SC020332
AGRAVADO : ELTON VACCARO
AGRAVADO : CASSIA REGINA MONTEMEZZO VACCARO
ADVOGADO : MARCELO DE ALMEIDA CARVALHAIS - SP162650

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA. COVID-19. EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. AFASTAMENTO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. 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.

3. 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.

4. A incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional. Precedentes.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MARINA BEACH TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. RECURSO DA RÉ. 1) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. CESSÃO DE IMÓVEL PARA A CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO. RECEBIMENTO DE APARTAMENTOS EM CONTRAPRESTAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DA DEMANDADA AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUALMENTE PREVISTA. INSURGÊNCIA DA RÉ. ALEGADA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS

AUTORES. INSUBSISTÊNCIA. ADITIVO CONTRATUAL CLARO AO DELIMITAR A RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA RÉ PELA CONSECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. PROPRIETÁRIOS DO TERRENO SEM PARTICIPAÇÃO NA VENDA OU EXECUÇÃO DO PROJETO. TESE REPELIDA. 2) PLEITO DE REDUÇÃO EQUITATIVA DA CLÁUSULA PENAL. ARGUMENTOS GENÉRICOS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS INFORTÚNIOS ALEGADOS E DA EFETIVA IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. REJEIÇÃO. VALOR ADEQUADO À HIPÓTESE. EXCESSIVIDADE NÃO DEMONSTRADA. SENTENÇA MANTIDA. 3) HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS. ESTIPULAÇÃO NO IMPORTE DE 2 % (DOIS POR CENTO) DO MONTANTE ATUALIZADO DA CONDENAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 85, § 11, DO CPC/15. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.” (e-STJ fl. 300)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 308/314).

No recurso especial (e-STJ fls. 318/330), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) arts. 413, 421 e 422 do Código Civil, sustenta ser imperiosa a redução equitativa da cláusula penal em virtude do cumprimento parcial da obrigação e da manifesta excessividade, bem como a necessidade de limitação das cominações ao patamar máximo de vinte e cinco por cento (25%) do valor atualizado do contrato;

(ii) art. 393 do Código Civil, argumenta que a pandemia de COVID-19 e a crise econômica dela decorrente configuraram força maior, a ensejar a mitigação da mora ou a revisão da penalidade;

(iii) arts. 29 e 30 da Lei nº 4.591/64, por entender que a interpretação restritiva do Tribunal de origem desconsiderou a responsabilidade solidária dos permutantes, que possuíam ingerência fática no empreendimento; e

(iv) arts. 317 e 478 do Código Civil, no tocante à divergência jurisprudencial sobre o impacto da pandemia nos contratos e à possibilidade de revisão.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 336/344), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 345/348), ensejando à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito às teses de responsabilidade solidária e redução equitativa da cláusula penal, inclusive sob o prisma da alegada *força maior* e *onerosidade excessiva*, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

“O contrato é claro ao dispor acerca da retirada da empresa Planta e Obra Arquitetura e Construção Ltda. da execução do empreendimento, assim como quanto ao direcionamento da responsabilidade

à segunda contratante, a qual permanece com a integralidade do capital social da empresa Marina Beach Tower Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

À vista de tais considerações, afasta-se a tese de responsabilidade solidária dos autores.

(...)

Ainda, como consequência do pleito de reconhecimento da alegada responsabilidade dos autores, a ré pretende seja afastada ou, alternativamente, reduzida equitativamente a cláusula penal estipulada em contrato.

(...)

Atinente aos infortúnios que afetaram a conclusão do empreendimento no prazo previsto, a recorrente limitou-se a expender argumentos genéricos, sem quaisquer comprovações de eventual impossibilidade ou efetivo prejuízo no cumprimento dos prazos contratualmente estipulados.

Sob outro aspecto, quanto ao caso fortuito, para que a imputação do ônus da mora não recaísse na demandada, ela deveria comprovar cabalmente a ocorrência da eximente, além da influência direta na execução das obras. Contudo, tal circunstância incorreu na hipótese.

(...) Reconhecido o atraso na entrega da obra e afastada a excludente de responsabilidade, sobressai hialina a mora da ré.

De igual modo, embora tenha longamente discorrido acerca da possibilidade da redução equitativa da cláusula penal, malogrou a recorrente em demonstrar eventual desproporcionalidade do montante contratualmente estipulado, ou mesmo sua incapacidade de arcar com o valor ajustado.” (e-STJ fls. 311/312)

Ademais, a pandemia COVID-19, 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 Código Civil, o que não foi constatado pelo tribunal no caso concreto.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO DE ALUGUÊIS. PANDEMIA DA COVID-19. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. ACOLHIMENTO. SEM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

2. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp 1.998.206/DF, '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, Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes."

(EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.021/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Com efeito, o STJ tem se posicionado no sentido de que a pandemia da COVID-19 configura, em tese, um evento imprevisível e extraordinário, capaz de

permitir a revisão contratual com base nas Teorias da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva, desde que atendidos os demais requisitos legais.

Na hipótese em apreço, o tribunal de origem entendeu que não houve extrema vantagem para uma das partes em detrimento da excessiva onerosidade da outra, e rever esse entendimento encontra obstáculo na Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"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."

(AgInt no AREsp 2.480.157/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISCUSSÃO SOBRE ALUGUÉIS. PEDIDO DE REDUÇÃO. PRINCÍPIO DA INTANGIBILIDADE CONTRATUAL. REVISÃO EXCEPCIONAL. PANDEMIA DO CORONAVÍRUS. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS NÃO CONFIGURADOS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

4. Não cabe a esta Corte analisar o efetivo desequilíbrio contratual das partes com a eventual onerosidade excessiva ou eventual imprevisão dos efeitos da pandemia da Covid-10, se o próprio Tribunal de origem reconheceu a sua inexistência. Modificar tal conclusão, portanto, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.252.394/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BANCÁRIO. AÇÃO REVISIONAL. REVELIA. EFEITOS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. ARTS. 344 E 345 DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO DA FORMA COMO TERIAM SIDO VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. TEORIA DA IMPREVISÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. PANDEMIA. COVID-19. CONSIDERAÇÃO ISOLADA. INSUFICIÊNCIA. PRECEDENTES. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 568/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para a revisão de contratos, não podendo ser concebida como uma condição suficiente e abstrata para a modificação dos termos pactuados originariamente, por depender, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação comercial e desde que presentes os demais requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC/2002, não verificados, na espécie, pelo Tribunal a quo.

(...)

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.328.096/SP, Relator Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 4/10/2023) .

Além disso, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.040.330 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0334769-0

Número de Origem:
03053848020188240005 3053848020188240005

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARINA BEACH TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR - SC020332

AGRAVADO : ELTON VACCARO

AGRAVADO : CASSIA REGINA MONTEMEZZO VACCARO

ADVOGADO : MARCELO DE ALMEIDA CARVALHAIS - SP162650

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026