



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054053 - RJ
(2025/0361622-2)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARIO ANI CURY FILHO
ADVOGADO : MARIO ANI CURY FILHO - RJ072331
AGRAVADO : BRUNO VIAL BOTELHO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DOS SANTOS - RJ053718

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. LEI 14.010/2020. LEI ESTADUAL 9.020/2020. PURGA DA MORA. ART. 98, § 3º, DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão e a decisão singular enfrentam as questões essenciais com fundamentação clara e suficiente.
2. Revisão contratual por onerosidade excessiva em razão da pandemia exige demonstração concreta de desequilíbrio e vantagem extrema, cujo exame demanda reanálise de cláusulas e fatos (Súmulas 5/STJ e 7/STJ).
3. Os arts. 6º e 7º da Lei 14.010/2020 não criam direito automático à modificação contratual, condicionada aos requisitos de onerosidade excessiva do Código Civil. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 / STJ).
4. Purga da mora em despejo por falta de pagamento exige depósito integral e tempestivo na forma do art. 62, II, da Lei 8.245/1991, o que não ocorreu.
5. Agravo interno não provido.

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054053 - RJ
(2025/0361622-2)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARIO ANI CURY FILHO
ADVOGADO : MARIO ANI CURY FILHO - RJ072331
AGRAVADO : BRUNO VIAL BOTELHO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DOS SANTOS - RJ053718

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. LEI 14.010/2020. LEI ESTADUAL 9.020/2020. PURGA DA MORA. ART. 98, § 3º, DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão e a decisão singular enfrentam as questões essenciais com fundamentação clara e suficiente.
2. Revisão contratual por onerosidade excessiva em razão da pandemia exige demonstração concreta de desequilíbrio e vantagem extrema, cujo exame demanda reanálise de cláusulas e fatos (Súmulas 5/STJ e 7/STJ).
3. Os arts. 6º e 7º da Lei 14.010/2020 não criam direito automático à modificação contratual, condicionada aos requisitos de onerosidade excessiva do Código Civil. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 / STJ).
4. Purga da mora em despejo por falta de pagamento exige depósito integral e tempestivo na forma do art. 62, II, da Lei 8.245/1991, o que não ocorreu.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIO ANI CURY FILHO contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso, pelos seguintes fundamentos: afastamento da negativa de prestação jurisdicional; incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ para obstar a revisão; não aplicação automática dos arts. 6 e 7 da Lei 14.010/2020; início do inadimplemento em fevereiro de 2020; ausência de purga da mora; e consignação da suspensão da exigibilidade dos honorários pelo art. 98, § 3º, do CPC (fls. 521-528).

Os embargos de declaração opostos em face de tal decisão foram rejeitados (fls. 561-564).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve omissões quanto ao início da mora em março de 2020 e quanto à aplicação dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil e dos arts. 6 e 7 da Lei 14.010/2020.

Sustenta, ainda, indevida incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, porque não pretende reexame de prova, mas correção de vícios. Afirma contradição ao negar onerosidade e registrar “possibilidade de ir se recuperando”. Reitera pedido de análise da Lei Estadual 9.020/2020 e da purga da mora vinculada à revisão e à isenção de encargos (fls. 568-586).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 591).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança ajuizada por Bruno Vial Botelho em face de Mario Ani Cury Filho. O contrato residencial teve prazo inicial de 30 meses e prorrogação por prazo indeterminado. O autor alegou inadimplemento a partir do vencimento de março de 2020 e requereu rescisão, despejo, cobrança de aluguéis e utilização da caução. A inicial veio acompanhada de documentos. O réu requereu gratuidade de justiça e deduziu reconvenção para revisão do aluguel em 50%, com isenção de multa e juros, invocando a pandemia e problemas de saúde, com juntada de documentos.

A sentença julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato, decretar o despejo e condenar ao pagamento de alugueres e encargos vencidos e vincendos até a imissão na posse. Fixou correção e juros, custas e honorários de 10%. Registrou inadimplemento anterior à pandemia e ausência de purga da mora nos termos do art. 62, II, da Lei 8.245/91. Indeferiu a tese de revisão por imprevisão e afastou a aplicação da Lei Estadual 9.020/2020.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento à apelação e majorou os honorários para 15%. Assentou inexistência de vício de fundamentação, inadimplemento desde fevereiro de 2020, ausência de purga da mora, não atendimento dos arts. 478 a 480 do Código Civil e inexistência de onerosidade excessiva. Manteve os termos pactuados e registrou que a revisão prejudicaria o locador, citando precedentes.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

O recurso não merece prosperar.

Em primeiro lugar, a alegação de ausência de prestação jurisdicional não procede. O julgado apreciou os pontos essenciais da controvérsia com fundamentação clara e suficiente, repelindo vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

A exigência de enfrentamento integral incide apenas sobre argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada. Isto é, a jurisprudência explícita que o julgador deve enfrentar as questões nucleares, não todas as alegações periféricas, conforme entendimento consolidado.

Vale ressaltar que, de acordo com a jurisprudência desta Corte, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a

controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Em outras palavras, não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de a decisão agora agravada (bem como a proferida em embargos de declaração) ter sido lavrada em sentido contrário ao desejado pelo recorrente.

A bem da verdade, aqui extrai-se mero inconformismo.

Em segundo lugar, a tese de revisão contratual por onerosidade excessiva não encontra suporte no conjunto fático e nas cláusulas pactuadas. Ora, o acervo probatório revelou inadimplemento iniciado em fevereiro de 2020 e ausência de demonstração de onerosidade excessiva com vantagem extrema para o locador. A verificação de tais particularidades demandaria análise de provas, vedada pelo enunciado das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

O padrão jurisprudencial aplicável foi expressamente observado. Senão, veja-se em caso similar:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação aos arts. 317, 393 e 421-A do Código Civil e ao art. 374, I, do Código de Processo Civil, em razão de não ter o Tribunal local revisado o contrato de locação para afastar juros, honorários e multas, com base na pandemia de COVID-19 e na teoria da imprevisão.

2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a sentença que julgou procedente a ação de despejo e cobrança de locativos, entendendo pela inaplicabilidade da teoria da imprevisão, com base na ausência de comprovação dos impactos da pandemia sobre o faturamento do locatário e na prevalência do princípio do pacta sunt servanda.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a revisão de contratos em razão da pandemia de COVID-19 não é automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato, as condutas das partes e os impactos concretos do evento superveniente na relação contratual.

4. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva, bem como pela ausência de comprovação dos impactos da pandemia sobre o locatário, o que inviabiliza a aplicação da teoria da imprevisão.

5. A análise do efetivo desequilíbrio contratual e do impacto da pandemia concretamente na atividade do recorrente demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

6. A incidência da Súmula 7 também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em razão da ausência de identidade fática entre os acórdãos recorrido e paradigma.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

Prosseguindo, em terceiro lugar, os arts. 6 e 7 da Lei 14.010/2020 não criam direito automático à modificação contratual. Esses dispositivos funcionam como diretrizes gerais sobre efeitos excepcionais, condicionadas à comprovação dos requisitos da onerosidade excessiva previstos no Código Civil.

Registre-se que o texto normativo aplicável ao ponto sobre a exigibilidade de desocupação foi mencionado apenas para balizar o regime transitório, sem conferir redução automática de obrigações. Aliás, a modificação depende de demonstração concreta de desequilíbrio econômico-jurídico, algo que não ficou evidenciado nas instâncias ordinárias.

Dessarte, a falta de comprovação específica inviabiliza a incidência direta desses dispositivos federais para reduzir multas ou juros ou para readequar prestações. Novamente, diga-se de passagem, a aferição dos requisitos ainda exigiria reexame do contexto fático, vedado pelo âmbito do recurso especial.

De mais a mais, a invocação da Lei Estadual 9.020/2020 exige comprovação do “absoluto estado de necessidade”. Esse juízo certamente demanda avaliação específica da situação financeira e patrimonial do locatário, o que também requer reexame do conjunto probatório, encontrando óbice intransponível na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Recorde-se que o enunciado estadual transcrito condiciona a medida a prova robusta do estado de necessidade durante a calamidade. Essa prova não se consolidou nas instâncias ordinárias, que apontaram inadimplemento já em fevereiro de 2020 e prejuízo recíproco, afastando vantagem extrema do locador.

Diversamente do que quer fazer crer o recorrente, não se trata de reenquadramento jurídico, de mera reavaliação de fundamento sem necessidade de reexame do arcabouço probatório.

A alteração dos critérios que balizaram o entendimento do Tribunal de origem, da forma almejada, é indigna de acolhida, porquanto seria de rigor trazer à tona temas que não ostentam imediata correlação com a razão de ser do agravo interno porquanto eminentemente atrelados ao mérito da controvérsia.

Conforme precedentes: “para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado [...] ‘A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial’” (AgInt no AREsp 2.151.771/MA, Segunda Turma, DJe 16/3/2023; AgInt no REsp 1.932.395/RJ, Segunda Turma, DJe 19/8/2021; AgRg no AREsp 1.595.924/TO, Sexta Turma, DJe 2/6/2021).

A dar amparo:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, o que demandaria rediscussão de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, com o revolvimento das provas juntadas aos autos, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 449.433/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/5/2017, DJe de 16/5/2017.) (destaquei)

Em quarto lugar, a suspensão de multas e juros não afasta o principal e não impede a rescisão por falta de pagamento. A persistência do débito anterior à calamidade e a inexistência de esforço para purgar a mora removem a eficácia prática da norma estadual no caso concreto.

O intento do recorrente, no ponto, também não é digno de guarida.

Afinal, a disciplina da purga da mora nas ações de despejo por falta de pagamento é estrita. O art. 62, II, da Lei 8.245/91 estabelece a necessidade de pagamento integral do débito dentro do prazo legal para evitar a rescisão contratual. A comprovação exigida, exime de dúvidas, envolve a integralidade de alugueres e acessórios, com depósito tempestivo. Não houve o depósito integral, apenas pleito de revisão e isenções, o que naturalmente não configura purga da mora.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.054.053 / RJ

Número Registro: 2025/0361622-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00304333920208190209 202524510146 304333920208190209

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIO ANI CURY FILHO

ADVOGADO : MARIO ANI CURY FILHO - RJ072331

AGRAVADO : BRUNO VIAL BOTELHO

ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DOS SANTOS - RJ053718

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIO ANI CURY FILHO

ADVOGADO : MARIO ANI CURY FILHO - RJ072331

AGRAVADO : BRUNO VIAL BOTELHO

ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DOS SANTOS - RJ053718

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026