



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054821 - RS (2025/0363801-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

AGRAVANTE : STEFANINI CONSULTORIA E ASSESSORIA EM INFORMÁTICA S.A

ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA - DF020139
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA - DF018589
FERNANDO ALMEIDA DE SOUZA - RS082931
ELEN RAMOS SILVA - DF046739
HELICIO JOSE ALONSO MECA - SP332473
THAIS FONSECA BORGES - DF053273
LUIS FELIPE BAPTISTA LUZ - SP160547
RAFAEL DOS SANTOS GALERA SCHLICKMANN - SP267258
JULIANA FILARETO - SP297619
ALEXANDRE GUSTAVO DE FREITAS - SP196169
JULIANA PEREIRA CASAL - SP445498

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO ANTÔNIO VIEIRA

ADVOGADOS : ELLEN LINDEMANN WOTHER - RS060808
MARCELO AREND - RS096977
GABRIEL GALHARDI CEZIMBRA - RS113943

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. MULTA RESCISÓRIA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 DO STJ QUANTO À FORÇA MAIOR E AO FATO NOTÓRIO, E REDUÇÃO EQUITATIVA DA CLÁUSULA PENAL PELO ART. 413 DO CC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, ante a necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.
2. A controvérsia versa sobre embargos à execução, visando à inexigibilidade de multa rescisória por rescisão antecipada de contrato de locação não residencial, por caso fortuito/força maior decorrente da covid-19, e, subsidiariamente, a redução proporcional da multa e a inexigibilidade de honorários contratuais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos para declarar inexigível a multa rescisória prevista no contrato, com condenação dos embargados em custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

4. A Corte de origem reformou para julgar improcedentes os embargos, mantendo a exigibilidade integral da multa; nos embargos de declaração, acolheu parcialmente, com efeito infringente, para reconhecer a inexigibilidade dos honorários contratuais, mantendo afastada a redução proporcional da multa. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a dispensa de prova do fato notório relativo às restrições da pandemia (art. 374, I, do CPC) afasta a exigência de comprovação de queda de faturamento e de impacto específico no contrato; (ii) saber se a rescisão antecipada decorreu de caso fortuito/força maior (art. 393 do CC), excluindo a multa contratual; e (iii) saber se é obrigatória a redução equitativa da cláusula penal, diante do cumprimento parcial e substancial do contrato (art. 413 do CC e art. 4º da Lei n. 8.245/1991).

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O conhecimento do recurso especial quanto ao art. 374, I, do CPC e ao art. 393 do CC encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, pois a verificação de força maior e de seus impactos demanda reexame do acervo probatório.

6. O recurso especial merece conhecimento e provimento quanto aos arts. 413 do CC e 4º da Lei n. 8.245/1991, impondo-se a redução equitativa da cláusula penal, por se tratar de norma de ordem pública aplicável em hipóteses de cumprimento parcial da obrigação e de manifesta excessividade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de força maior e aos efeitos da pandemia, por exigir reexame de provas; 2. Aplica-se o art. 413 do CC para reduzir equitativamente a cláusula penal em contrato de locação não residencial diante do cumprimento parcial e substancial da obrigação, assegurando a moderação da multa contratual."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 374, I; CC, arts. 393 e 413; Lei n. 8.245/1991, art. 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 284; EDcl no REsp n. 2.221.727/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026; AREsp n. 2.899.270/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054821 - RS(2025/0363801-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **STEFANINI CONSULTORIA E ASSESSORIA EM INFORMÁTICA S.A**
ADVOGADOS : **IGOR RAMOS SILVA - DF020139**
 DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA - DF018589
 FERNANDO ALMEIDA DE SOUZA - RS082931
 ELEN RAMOS SILVA - DF046739
 HELICIO JOSE ALONSO MECA - SP332473
 THAIS FONSECA BORGES - DF053273
 LUIS FELIPE BAPTISTA LUZ - SP160547
 RAFAEL DOS SANTOS GALERA SCHLICKMANN - SP267258
 JULIANA FILARETO - SP297619
 ALEXANDRE GUSTAVO DE FREITAS - SP196169
 JULIANA PEREIRA CASAL - SP445498
AGRAVADO : **ASSOCIAÇÃO ANTÔNIO VIEIRA**
ADVOGADOS : **ELLEN LINDEMANN WOTHER - RS060808**
 MARCELO AREND - RS096977
 GABRIEL GALHARDI CEZIMBRA - RS113943

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. MULTA RESCISÓRIA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 DO STJ QUANTO À FORÇA MAIOR E AO FATO NOTÓRIO, E REDUÇÃO EQUITATIVA DA CLÁUSULA PENAL PELO ART. 413 DO CC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, ante a necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.
2. A controvérsia versa sobre embargos à execução, visando à inexigibilidade de multa rescisória por rescisão antecipada de contrato de locação não residencial, por caso fortuito/força maior decorrente da covid-19, e, subsidiariamente, a redução proporcional da multa e a inexigibilidade de honorários contratuais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos para declarar inexigível a multa rescisória prevista no contrato, com condenação dos

embargados em custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

4. A Corte de origem reformou para julgar improcedentes os embargos, mantendo a exigibilidade integral da multa; nos embargos de declaração, acolheu parcialmente, com efeito infringente, para reconhecer a inexigibilidade dos honorários contratuais, mantendo afastada a redução proporcional da multa. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a dispensa de prova do fato notório relativo às restrições da pandemia (art. 374, I, do CPC) afasta a exigência de comprovação de queda de faturamento e de impacto específico no contrato; (ii) saber se a rescisão antecipada decorreu de caso fortuito/força maior (art. 393 do CC), excluindo a multa contratual; e (iii) saber se é obrigatória a redução equitativa da cláusula penal, diante do cumprimento parcial e substancial do contrato (art. 413 do CC e art. 4º da Lei n. 8.245/1991).

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O conhecimento do recurso especial quanto ao art. 374, I, do CPC e ao art. 393 do CC encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, pois a verificação de força maior e de seus impactos demanda reexame do acervo probatório.

6. O recurso especial merece conhecimento e provimento quanto aos arts. 413 do CC e 4º da Lei n. 8.245/1991, impondo-se a redução equitativa da cláusula penal, por se tratar de norma de ordem pública aplicável em hipóteses de cumprimento parcial da obrigação e de manifesta excessividade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de força maior e aos efeitos da pandemia, por exigir reexame de provas; 2. Aplica-se o art. 413 do CC para reduzir equitativamente a cláusula penal em contrato de locação não residencial diante do cumprimento parcial e substancial da obrigação, assegurando a moderação da multa contratual."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 374, I; CC, arts. 393 e 413; Lei n. 8.245/1991, art. 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 284; EDcl no REsp n. 2.221.727/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026; AREsp n. 2.899.270/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por STEFANINI CONSULTORIA EM INFORMÁTICA S.A. contra a decisão que inadmitiu o

recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório (fls. 232-235).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de embargos à execução (fls. 182-186).

O julgado foi assim ementado (fl. 182):

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. MULTA RESCISÓRIA. SENTENÇA PROCEDENTE. 1. Cuida-se de embargos à execução opostos contra processo executivo promovido para cobrança de multa rescisória em contrato de locação não residencial, celebrado por prazo determinado. 2. Cinge-se a controvérsia acerca da obrigação de pagar multa contratual pela rescisão antecipada de contrato de locação por prazo determinado, decorrido, em princípio, em razão dos efeitos da pandemia de COVID-19. 3. Ainda que se reconheçam os impactos econômicos atípicos da pandemia do coronavírus, compete à parte autora demonstrar de maneira detalhada nos autos que a saída antecipada do imóvel estava relacionada aos efeitos sociais e econômicos causados pelas restrições de funcionamento impostas pelos Entes Federados, ônus do qual não se desincumbiu, conforme disposto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. 4. AgInt no REsp 1543466/SC. Precedentes da Corte local. 5. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 232-233):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO DE APELAÇÃO. EXISTÊNCIA DE OMISSÃO QUANTO À CLÁUSULA FIXADORA DE HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO NA DECISÃO EMBARGADA. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUTIR MATÉRIA APRECIADA. OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS OBJETIVAM TÃO SOMENTE SANAR OS VÍCIOS ELENCADOS NOS TERMOS DO ART. 1.022 DO CPC. 1. Sustenta a parte embargante a existência de omissão no julgado acerca (I) da prova da proibição do exercício da atividade durante a

pandemia da Covid-19, nos termos dos Decretos Municipais n.º 9.591, 9.598 e 9.842 de 2020; e (II) da apreciação dos pedidos subsidiários, concernentes à redução proporcional da multa e à inexigibilidade dos honorários advocatícios estabelecidos no contrato de locação. 2. Consoante dispõe o art. 1.022 do CPC, os embargos de declaração destinam-se exclusivamente ao esclarecimento de obscuridade, supressão de omissão, desfazimento de contradição ou correção de erros materiais. 3. Verificada a omissão quanto à análise da fixação de honorários advocatícios no contrato de locação. A posição desta Corte é no sentido de reconhecer a inexigibilidade dos honorários advocatícios fixados no contrato, cabendo ao magistrado arbitrá-lo segundo os parâmetros legais. 4. EMBARGOS DECLARATÓRIOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, COM EFEITO INFRINGENTE.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 374, I, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria exigido prova de queda de faturamento quando se tratou de fato notório relativo à proibição de funcionamento na pandemia, dispensando prova;

b) 393 do Código Civil, já que o Tribunal reconheceu as restrições impostas pelo Poder Público e, mesmo assim, reputou devida a multa rescisória, embora a rescisão antecipada tenha decorrido de força maior e,

c) 413 do Código Civil e 4º da Lei n. 8.245/1991, pois o acórdão teria afastado a redução proporcional da multa, embora o contrato tenha sido cumprido por 61 meses, equivalentes a 75% do prazo, e não tenha apresentado razões específicas para rechaçar o pedido subsidiário.

Requer o provimento do recurso para que se restabeleça a sentença de primeiro grau, com inversão dos ônus sucumbenciais. Requer ainda que se determine, subsidiariamente, a redução proporcional da multa, com procedência parcial dos embargos à execução e repartição dos encargos da sucumbência entre as partes (fls. 202-218).

Contrarrazões às fls. 233.

É o relatório.

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito a embargos à execução em que a parte autora pleiteou a declaração de inexigibilidade da multa rescisória por rescisão antecipada do contrato de locação não residencial, sob fundamento de caso fortuito/força maior decorrente das restrições impostas na pandemia, e, subsidiariamente, a redução proporcional da multa e a inexigibilidade de honorários contratuais (fls. 182-186).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos à execução para declarar inexigível a multa rescisória prevista na cláusula sexta do contrato, condenando os embargados ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (fl. 182).

A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedentes os embargos à execução, mantendo a exigibilidade integral da multa contratual; nos embargos de declaração, acolheu parcialmente para reconhecer a inexigibilidade dos honorários advocatícios fixados no contrato, com efeito infringente, e manteve afastada a redução proporcional da multa (fls. 182-186 e 197-199)

II - Arts. 374, I, do CPC e 393 do Código Civil

A recorrente afirma violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais porque a resolução do contrato de locação em razão de fortuito ou força maior, medidas de restrição sanitária impostas pela covid-19, antes do prazo previsto, afastaria a exigibilidade da multa contratual.

No caso, não há como conhecer o recurso especial para apurar violação dos referidos dispositivos porque a apuração de fortuito ou força maior (art. 393 do

CC) em razão da covid-19 (fato notório - art. 374, I, do CPC) demandaria o reexame de todo o conjunto fático probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

O acórdão recorrido afastou a tese do fortuito por considerar insuficiência de provas de que como a covid-19 teria impactado o contrato de locação e sua continuidade. No caso, apenas com o exame das provas, como faturamento da recorrente e os impactos econômicos, seria possível reconhecer a tese do fortuito e apurar violação do artigo 393 do CC, o que não se admite em sede de recurso especial.

O acórdão recorrido destacou que "concretamente, a locatária não demonstrou a impossibilidade do exercício de suas atividades para além das restrições impostas, tampouco evidenciou redução de seu faturamento". Portanto, apenas com o reexame das provas seria possível constatar se houve ou não violação da regra que exclui a responsabilidade civil no caso de força maior ou fortuito.

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Afastar a exigibilidade da multa exigiria prova de fortuito, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, ante a necessidade de reexaminar provas.

Ademais, em relação ao artigo 374, I, do CPC, há evidente deficiência na fundamentação, porque não há como apurar de que modo o acórdão recorrido possa ter violado referido dispositivo, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

De acordo com a recorrente, o fato notório seria a própria pandemia. O acórdão recorrido reconheceu tal fato notório. Ocorre que o Tribunal de origem **manteve a exigibilidade da multa**, não por desconsiderar a pandemia, fato

notório que independe de prova, mas **porque a recorrente não provou o impacto da pandemia no contrato de locação**, o que é diferente.

Por isso, não há como apurar como o acórdão recorrido possa ter violado este artigo se a base da fundamentação é a ausência de prova da repercussão negativa da pandemia na locação, o que não se confunde com a própria pandemia.

A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial. Incide, portanto, a Súmula n. 284 do STF em relação a este dispositivo.

III - Arts. 413 do Código Civil e 4º da Lei n. 8.245/1991

O Tribunal de origem manteve a exigibilidade da multa contratual em sua integralidade, em razão da resolução antecipada do contrato de locação, equivalente a 50% dos aluguéis e encargos pelo tempo restante da locação.

Em relação a estes dispositivos infraconstitucionais, a irresignação especial comporta acolhimento para fins de reconhecer o direito à redução equitativa da multa contratual, conforme impõe o artigo 413 do CC, no caso de cumprimento parcial da obrigação.

O artigo 413 do Código Civil é norma cogente e impositiva, portanto, irrenunciável pelas partes, para preservar a função social da cláusula penal quando manifestamente excessiva ou no caso de cumprimento parcial da obrigação.

Ainda que a resolução do contrato de locação tenha ocorrido de forma antecipada, ou seja, antes do prazo final previsto, por fato imputável à locatária (não foi reconhecido o fortuito), em razão do cumprimento parcial e substancial da obrigação, é impositiva a redução da cláusula penal.

O Tribunal de origem violou frontalmente o artigo 413 do CC que impõe a redução da cláusula penal nas duas hipóteses mencionadas.

O contrato de locação foi firmado em 26/6/2015, com início em 1º/7/2015 e término previsto para 30/6/2022. A entrega das chaves ocorreu em 31/8/2020. Portanto, no presente caso, a recorrente, locatária, cumpriu as obrigações contratuais durante 5 anos, junho de 2015 a agosto de 2020. O contrato de locação se encerraria em junho de 2022.

Portanto, é inegável e incontroverso que a locatária cumprir parcialmente as suas obrigações, aliás, de forma substancial, durante 5 anos, o que impõe a redução da cláusula penal prevista no contrato.

A cláusula penal foi pactuada em 50% dos aluguéis e encargos pelo tempo restante do contrato. Diante do cumprimento parcial e substancial da obrigação, a cláusula penal, no equivalente a 50%, se mostrou excessivamente onerosa e, por isso, deve ser reduzida. A redução é obrigatória. Não há discricionariedade no dever de redução, mas apenas no valor, pois o critério a ser adotado é a equidade.

De acordo com o enunciado 356 das Jornadas de Direito Civil "nas hipóteses previstas no artigo 413 do CC, o juiz deverá reduzir a cláusula penal de ofício". O enunciado 355 da mesma jornada estabelece que não é passível de renúncia, por se tratar de preceito de ordem pública.

Portanto, em razão da ausência de controvérsia sobre o cumprimento parcial e substancial da obrigação, tal cláusula penal deverá ser equacionado.

A propósito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. OMISSÃO VERIFICADA. SANEAMENTO DA OMISSÃO. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. MULTA CONTRATUAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA EM ATUAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

ACOLHIDOS PARA, SANANDO A OMISSÃO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Conforme disposto no art. 1.022 do CPC, os embargos de declaração são cabíveis para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material. No caso, verificada a ausência de apreciação do mérito do recurso especial, acolhem-se os aclaratórios para integrar o julgado e analisar as teses recursais.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

3. Por sua vez, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça também é no sentido de que os honorários advocatícios contratuais, por derivarem de pacto particular entre a parte e seu advogado, não podem ser repassados à parte contrária como perdas e danos, conforme entendimento consolidado do STJ. O ordenamento jurídico já prevê os honorários de sucumbência como mecanismo de ressarcimento.

4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem consignou que a manutenção da multa revelava-se excessivamente onerosa e desproporcional à infração cometida, determinando sua redução equitativa. Concluiu, ainda, pela exclusão dos honorários convencionais do valor da indenização, por entender que a verba sucumbencial já compensa os custos da judicialização da demanda.

5. Estando o acórdão recorrido em perfeita consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior, incide, na espécie, o óbice da Súmula 83/STJ.

6. Embargos de declaração acolhidos para, sanando a omissão, negar provimento ao recurso especial. (EDcl no REsp n. 2.221.727/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. VIOLAÇÃO NÃO CONSTATADA. REAPRECIAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. VEDAÇÃO. ALINHAMENTO JURISPRUDENCIAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que reduziu cláusula penal compensatória em contrato de locação de bem móvel, de três para um aluguel, com fundamento nos artigos 4º da Lei nº 8.245/1991 e 413 do Código Civil.

2. A parte agravante sustenta violação aos artigos 4º da Lei nº 8.245/1991 e 421 e 422 do Código Civil, alegando afronta ao princípio do pacta sunt servanda e à autonomia privada, além de descompasso com a literalidade do dispositivo legal.

3. A decisão agravada não admitiu o recurso especial, fundamentando-se na ausência de demonstração adequada de violação aos dispositivos federais invocados, na necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas (Súmulas n. 5 e 7 do STJ), e na aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível admitir recurso especial para revisar decisão que reduziu cláusula penal compensatória em contrato de locação, considerando os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

III. Razões de decidir

5. A análise de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas são incompatíveis com a via do recurso especial, conforme estabelecido pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A redução da multa contratual, quando reputada manifestamente excessiva, encontra respaldo no art. 413 do Código Civil, aplicável inclusive aos contratos de locação regidos pela Lei nº 8.245/1991, conforme reiterada jurisprudência desta Corte. A jurisprudência consolidada do STJ admite a redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva, inclusive em contratos regidos pela Lei do Inquilinato, prestigiando os princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

7. O acórdão recorrido, ao reduzir a cláusula penal para um aluguel, alinhou-se à orientação pacífica do STJ de que o controle judicial da cláusula penal abusiva constitui norma de ordem pública. A Súmula n. 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão recorrida está alinhada à jurisprudência consolidada do Tribunal.

8. A agravante não demonstrou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem sua tese, nem evidenciou distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, limitando-se a reiterar argumentos dependentes de reexame de fatos e provas, sem infirmar os fundamentos da decisão agravada, em afronta ao princípio da dialeticidade recursal (art. 932, III, CPC).

IV. Dispositivo

9. Agravo não conhecido. (AREsp n. 2.899.270/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Diante das peculiaridades do caso e do longo período de adimplemento e parceria comercial, a cláusula penal deverá ser reduzida para 10% sobre o valor dos aluguéis e encargos pelo tempo que faltava para o fim do contrato de locação.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento para reduzir a cláusula penal devida pela recorrida/locatária para 10%, a ser calculado sobre os aluguéis e encargos que faltavam para o término do contrato.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.054.821 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0363801-0

Número de Origem:
50216534320228210033

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : STEFANINI CONSULTORIA E ASSESSORIA EM INFORMÁTICA S.A

ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA - DF020139

DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA - DF018589

LUIS FELIPE BAPTISTA LUZ - SP160547

RAFAEL DOS SANTOS GALERA SCHLICKMANN - SP267258

JULIANA FILARETO - SP297619

FERNANDO ALMEIDA DE SOUZA - RS082931

ALEXANDRE GUSTAVO DE FREITAS - SP196169

ELEN RAMOS SILVA - DF046739

HELICIO JOSE ALONSO MECA - SP332473

THAIS FONSECA BORGES - DF053273

JULIANA PEREIRA CASAL - SP445498

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO ANTÔNIO VIEIRA

ADVOGADOS : ELLEN LINDEMANN WOTHER - RS060808

MARCELO AREND - RS096977

GABRIEL GALHARDI CEZIMBRA - RS113943

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026