SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055597 - PR (2025/0366493-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | ALEGRIA COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI |
| AGRAVANTE | : | ANTONIO FERNANDES RECCO |
| ADVOGADOS | : | VITOR OTTOBONI PAVAN - PR074451 |
| | | LETICIA DE ARAUJO MOREIRA PREIS - PR082552 |
| | | MARCOS VINICIUS DE PAIVA - PR075247 |
| | | JONATAS JUSTUS JÚNIOR - PR077930 |
| | | LUCAS MATER - PR097525 |
| AGRAVADO | : | SELECTION LOCADORA DE VEICULOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCUS VINICIUS CABULON - PR038226 |
| | | REGIANE DE CÁSSIA DE SOUZA - PR056733 |

**EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS E REVISÃO DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL EM GALERIA. IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 113, § 1º, 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL E ARTS. 18 E 19 DA LEI N. 8.245/1991. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUANTO À AUSÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA E À ADEQUAÇÃO DAS CONCESSÕES RECÍPROCAS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão recursal de reconhecer a quebra da base objetiva do negócio jurídico e a onerosidade excessiva a fim de justificar a inexigibilidade ou a redução equitativa dos aluguéis e encargos locatícios, com o consequente afastamento das penalidades contratuais, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação

**Documento eletrônico VDA53150109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/12/2025 16:59:58**
**Publicação no DJEN/CNJ de 17/12/2025. Código de Controle do Documento: 120cb640-66c9-4961-9f0d-3ba3b94f8bfb**

das cláusulas que regem o contrato de locação e seu aditivo, providências vedadas em recurso especial em razão do óbice das Súmulas n. 5 e n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O acórdão recorrido, ao determinar a exigibilidade dos débitos e o ressarcimento das bonificações, baseou-se na moldura fática segundo a qual: i) a Locadora concedeu descontos e bonificações durante o período inicial da pandemia mediante aditivo; ii) a Locatária optou por manter o estabelecimento fechado em período posterior a 15/03/2021, mesmo quando as restrições municipais haviam sido flexibilizadas, o que contribuiu para a inadimplência e a rescisão; e iii) não restou demonstrada a vantagem extrema da Locadora ou a onerosidade excessiva apta a eximir a Locatária de suas obrigações e da penalidade devida em face da rescisão antecipada por inadimplência.

3. Diante da necessidade de ponderação das provas para aferir a real dimensão do desequilíbrio contratual alegado e a suficiência do ajustamento mútuo realizado pelas partes, a pretensão recursal recai sobre análise de fatos e termos contratuais, atraindo, inevitavelmente, o óbice sumular.

4. 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA53150109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/12/2025 16:59:58**
**Publicação no DJEN/CNJ de 17/12/2025. Código de Controle do Documento: 120cb640-66c9-4961-9f0d-3ba3b94f8bfb**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055597 - PR (2025/0366493-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | ALEGRIA COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI |
| AGRAVANTE | : | ANTONIO FERNANDES RECCO |
| ADVOGADOS | : | VITOR OTTOBONI PAVAN - PR074451 |
| | | LETICIA DE ARAUJO MOREIRA PREIS - PR082552 |
| | | MARCOS VINICIUS DE PAIVA - PR075247 |
| | | JONATAS JUSTUS JÚNIOR - PR077930 |
| | | LUCAS MATER - PR097525 |
| AGRAVADO | : | SELECTION LOCADORA DE VEICULOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCUS VINICIUS CABULON - PR038226 |
| | | REGIANE DE CÁSSIA DE SOUZA - PR056733 |

**EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS E REVISÃO DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL EM GALERIA. IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 113, § 1º, 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL E ARTS. 18 E 19 DA LEI N. 8.245/1991. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUANTO À AUSÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA E À ADEQUAÇÃO DAS CONCESSÕES RECÍPROCAS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão recursal de reconhecer a quebra da base objetiva do negócio jurídico e a onerosidade excessiva a fim de justificar a inexigibilidade ou a redução equitativa dos aluguéis e encargos locatícios, com o consequente afastamento das penalidades contratuais, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

das cláusulas que regem o contrato de locação e seu aditivo, providências vedadas em recurso especial em razão do óbice das Súmulas n. 5 e n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O acórdão recorrido, ao determinar a exigibilidade dos débitos e o ressarcimento das bonificações, baseou-se na moldura fática segundo a qual: i) a Locadora concedeu descontos e bonificações durante o período inicial da pandemia mediante aditivo; ii) a Locatária optou por manter o estabelecimento fechado em período posterior a 15/03/2021, mesmo quando as restrições municipais haviam sido flexibilizadas, o que contribuiu para a inadimplência e a rescisão; e iii) não restou demonstrada a vantagem extrema da Locadora ou a onerosidade excessiva apta a eximir a Locatária de suas obrigações e da penalidade devida em face da rescisão antecipada por inadimplência.

3. Diante da necessidade de ponderação das provas para aferir a real dimensão do desequilíbrio contratual alegado e a suficiência do ajustamento mútuo realizado pelas partes, a pretensão recursal recai sobre análise de fatos e termos contratuais, atraindo, inevitavelmente, o óbice sumular.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Alegria Comércio de Alimentos EIRELI e Antônio Fernandes Recco (ALEGRIA e RECCO), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS E REVISÃO DE CONTRATO. RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19. QUIOSQUE EM GALERIA COMERCIAL.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Apelações cíveis de ambas as partes que buscam a reforma de sentença que julgou parcialmente procedentes a ação declaratória e a reconvenção para fixar a exigibilidade dos débitos, reduzir multas e determinar o ressarcimento de bonificações. II. Questão em discussão*
> *2. A questão em discussão consiste em analisar se é válida a exigibilidade dos débitos de aluguel referentes ao período de março a*

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

*junho de 2021, se a multa rescisória deve ser reduzida e se as partes devem ressarcir os valores a título de bonificação, considerando os impactos da pandemia de COVID-19 nas atividades comerciais. III. Razões de decidir*

*3. A pandemia de COVID-19 causou impactos severos na economia, mas no caso em exame não restou evidenciada onerosidade excessiva justificadora de inexigibilidade dos débitos de aluguel entre março e junho de 2021.*

*4. A rescisão contratual decorreu de inadimplemento da locatária, o que enseja a aplicação das penalidades contratuais, incluindo a multa rescisória, cuja redução da sentença deve ser mantida.*

*5. As bonificações concedidas durante a vigência do contrato são devidas, conforme previsão contratual, e devem ser ressarcidas uma vez ocorrida rescisão antecipada.*

*6. A distribuição das verbas de sucumbência deve ser ajustada para refletir a proporção de pedidos atendidos, sendo 70% para a parte autora e 30% para a parte requerida, com a fixação de honorários advocatícios na reconvenção.*

*IV. Dispositivo*

*7. Apelação cível da locatária conhecida e desprovida. Apelação Cível da locadora conhecida e parcialmente provida.* (e-STJ, fls. 585-585)

Nas razões do agravo, ALEGRIA e RECCO apontaram (**1**) violação do art. 113, § 1º, do Código Civil (boa-fé objetiva), defendendo a redução equitativa ou inexigibilidade de encargos locatícios no período pandêmico; e (**2**) violação dos arts. 317 e 478 do Código Civil e dos arts. 18 e 19 da Lei 8.245/1991 (Lei de Locações), defendendo a revisão equitativa das prestações e a declaração de inexigibilidade dos alugueis entre março e junho de 2021, ou, subsidiariamente, sua redução em 70% a 50%.

Houve apresentação de contraminuta por Selection Locadora de Veículos Ltda (SELECTION), conforme e-STJ, fls. 658/662.

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece ser conhecido.

Dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça

A pretensão recursal de ALEGRIA e RECCO circunscreve-se na busca pela reforma do acórdão do TJPR que, em sede de apelação, manteve a exigibilidade dos

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

débitos de aluguel e encargos relativos ao período de março a junho de 2021, bem como o dever de ressarcir as bonificações concedidas durante a vigência do liame contratual, e reajustou a distribuição da sucumbência. ALEGRIA e RECCO sustentam que a decisão feriu os arts. 113, § 1º, 317 e 478 do Código Civil e os arts. 18 e 19 da Lei n. 8.245/1991, ao não reconhecer a quebra da base objetiva do negócio jurídico e a onerosidade excessiva decorrente dos impactos da pandemia da COVID-19.

Da análise dos autos, observa-se que o Tribunal estadual, ao refutar a tese da onerosidade excessiva capaz de ensejar a inexigibilidade dos valores pleiteados, empreendeu uma análise detida do quadro fático e probatório, consubstanciado na dinâmica das restrições municipais e na conduta específica da locatária. O acórdão recorrido concluiu que o estabelecimento permaneceu fechado por escolha da administração a partir de março de 2021, mesmo após a flexibilização das restrições sanitárias que permitiam o funcionamento, ainda que em formatos reduzidos, como o *take-and-go*, sendo a atividade comercial desenvolvida em local de fluxo contínuo (galeria de supermercado, atividade considerada essencial).

Nessa linha de intelecção, o Tribunal estadual considerou que as dificuldades financeiras já enfrentadas por ALEGRIA e RECCO no ano de 2020 foram combatidas com concessões e descontos por parte de SELECTION, materializadas no aditivo contratual de 29/07/2020 (e-STJ, fls. 594 e 598), sendo a rescisão posterior motivada pelo inadimplemento reiterado de ALEGRIA e RECCO e não exclusivamente pela imprevisibilidade da pandemia, como se depreende da leitura dos seguintes trechos:

> *A empresa locadora, ora apelada, foi informada da situação e fez concessões, mediante descontos no valor do aluguel (vide e mails trocados entre as partes – mov. 1.12 a 1.14), que foram objeto do 1º Termo aditivo de instrumento particular de contrato de locação não residencial e outras avenças (mov. 1.9 – autos de origem); veja se o que consta da cláusula primeira No entanto, o contexto indica que após a concessão dos descontos, nos meses de março e abril de 2021, a empresa sequer abriu para funcionamento.* (e-STJ, fls. 594-595)

E ainda, o aresto local destacou a inexistência de óbice legal para a permanência da atividade:

> *Ou seja, apesar de determinar o fechamento do comércio até dia 15/03, fato é que os decretos apenas trouxeram regras para o funcionamento presencial e horário limite, de modo que o estabelecimento da parte autora e apelante permaneceu fechado nos meses de março (a partir de 16/03) e abril por escolha de sua administração, fato que ensejou, inclusive, notificação por parte da locadora (mov. 69.38) Assim, em que pese a redução da capacidade financeira, não se pode reputar que a causa da perda de receita decorreu exclusivamente das medidas sanitárias da Covid 19; parece ter contribuído para o fato, a escolha da*

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

> *empresa apelante de permanecer fechada, mesmo quando poderia estar aberta e em funcionamento.* (e-STJ, fls. 595-596)

Nesse cenário, a adoção de conclusão diversa daquela alcançada pelo TJPR, no sentido de que a onerosidade excessiva se fez presente no período de março a junho de 2021, a despeito das concessões mútuas e da retomada gradual das atividades autorizada pelos decretos municipais, exigiria, indubitavelmente, a reinterpretação dos termos do aditivo contratual e o revolvimento de todo o acervo fático-probatório acostado aos autos, notadamente o confronto entre os demonstrativos de faturamento, as normas municipais emitidas, e os e-mails trocados entre as partes, a fim de verificar o real nexo de causalidade entre a pandemia e a impossibilidade de cumprimento das obrigações contratuais.

O Recurso Especial, contudo, é via inadequada para a rediscussão de premissas fáticas e probatórias, bem como para a reinterpretação de conteúdo contratual, conforme preceituam, de forma consolidada e intransponível, as Súmulas n. 5 e n. 7 desta Corte. A Súmula n. 5 impede a análise do contrato e de seus aditivos, essenciais para aferir a validade e a suficiência do reequilíbrio buscado pelas partes, e a Súmula n. 7 inviabiliza a análise se a opção da Locatária por permanecer fechada (o que foi considerado fator contribuinte pelo TJPR) ou se a queda de faturamento comprovam de forma autônoma a onerosidade excessiva para os fins dos arts. 317 e 478 do CC e 18 e 19 da Lei 8.245/1991.

A pretensão de rever se o ônus financeiro suportado pela Locatária decorrente da pandemia, a despeito do aditivo contratual firmado e das flexibilizações dos decretos, configuraria ou não a onerosidade excessiva ou a quebra da base objetiva do negócio, demandaria o revolvimento das premissas fáticas, esbarrando-se nos impeditivos sumulares já mencionados.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO CITRA PETITA. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PANDEMIA DA COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA ATESTADA. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> *5. A pandemia de COVID-19, por si só, não constitui justificativa para a revisão de contratos, não podendo, assim, ser concebida como uma condição suficiente e abstrata para a modificação dos termos originariamente pactuados, por depender, sempre, do exame da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação*

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

*negocial e que estejam presentes os demais requisitos dos arts. 317 ou 478 do CC/2002.*
*6. A revisão da conclusão adotada pelo Tribunal originário, acerca da existência de situação excepcional apta a justificar a revisão contratual, esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.*
*7. Agravo interno desprovido.*
*(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.370.030/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)*

*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 n. 2.480.157/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)*

*DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DE COVID-19. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.*
*I. Caso em exame*
*[...]*
*II. Questão em discussão*
*4. A questão em discussão consiste em saber se a pandemia de covid-19 justifica a revisão contratual para modificar as condições de pagamento do saldo devedor, sem a incidência de correção monetária e juros.*

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

*5. Outra questão é se a decisão do Tribunal de origem incorreu em omissão ao não considerar a sistemática de cálculo das parcelas conforme a prática adotada pelas partes desde o início do contrato.*
*III. Razões de decidir*
*6. O Tribunal de origem examinou de forma clara e objetiva as questões essenciais ao deslinde da demanda, não havendo omissão ou vício que justifique a revisão da decisão.*
*7. A revisão contratual foi permitida apenas para readequar o parcelamento do saldo residual, mantendo-se a atualização monetária e os juros, conforme apurado em perícia, não havendo justificativa para afastar tais encargos.*
*8. A aplicação da Súmula 7 do STJ impede o reexame de matéria fático-probatória, inviabilizando a análise do recurso especial quanto à divergência jurisprudencial.*
*IV. Dispositivo e tese*
*9. Agravo interno desprovido.*
*Tese de julgamento: "1. A pandemia de covid-19 não justifica a exclusão de correção monetária e juros sobre saldo devedor em contrato de compra e venda de imóvel. 2. A revisão contratual pode ser permitida para readequar o parcelamento do saldo devedor, desde que mantidos os encargos contratuais apurados em perícia".*
*Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II; CC, arts. 478 e 479.Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023.*
*(AgInt no AREsp n. 2.783.406/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PELO PERÍODO DE 12 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR INICIATIVA DOS LOCATÁRIOS. AUSÊNCIA DE PROVA PARA DEMONSTRAR A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS NO IMÓVEL OU IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
*[...]*
*2. Na hipótese, o Tribunal estadual entendeu que não ficou demonstrada a existência de inviabilidade de utilização do imóvel, em razão de problemas de habitabilidade, nem existiu impedimento de uso do imóvel em virtude da pandemia. Indevida, portanto, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade de multa, ou o reconhecimento de danos morais por problemas vivenciados pela parte, mesmo relacionados à pandemia.*

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

*3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.*
*4. "A revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).*
*5. No caso, não se verificou conduta ilícita ou vantagem exagerada por parte do agravado a justificar a restituição dos valores pagos a título de aluguel durante o período da pandemia.*
*6. Agravo interno desprovido.*
*(AgInt no AREsp n. 2.587.110/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 22/10/2024.)*

Desse modo, o recurso não pode ser conhecido em relação aos dispositivos do Código Civil e aos da Lei de Locações.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SELECTION, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

**Documento eletrônico VDA52812618 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:59**
**Código de Controle do Documento: a30d46db-befb-4396-be13-2874e9f12dce**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.055.597 / PR**

Número Registro: 2025/0366493-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00139866520218160001 00285172020258160001 13986652021816001 285172020258160001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : ALEGRIA COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI |
| AGRAVANTE | : ANTONIO FERNANDES RECCO |
| ADVOGADOS | : VITOR OTTOBONI PAVAN - PR074451 |
| | LETICIA DE ARAUJO MOREIRA PREIS - PR082552 |
| | MARCOS VINICIUS DE PAIVA - PR075247 |
| | JONATAS JUSTUS JÚNIOR - PR077930 |
| | LUCAS MATER - PR097525 |
| AGRAVADO | : SELECTION LOCADORA DE VEICULOS LTDA |
| ADVOGADOS | : MARCUS VINICIUS CABULON - PR038226 |
| | REGIANE DE CÁSSIA DE SOUZA - PR056733 |

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

**TERMO**

**Documento eletrônico VDA52998199 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:07:00**
**Código de Controle do Documento: d543d46f-051d-4db5-9ee4-83807b5edcad**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025

**Documento eletrônico VDA52998199 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:07:00**
**Código de Controle do Documento: d543d46f-051d-4db5-9ee4-83807b5edcad**