SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078862 - SP (2025/0399543-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DND DESENVOLVIMENTO DE NEGOCIOS DIGITAIS LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCINE MARTINS LATORRE - SP135618
		ALEXANDRE JOSÉ MARTINS LATORRE - SP162964
AGRAVADO	:	ELA EMPREENDIMENTOS LOCACAO ADM IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ALESSANDRA DA COSTA SANTANA - SP206870

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA COM RECONVENÇÃO REVISIONAL. PANDEMIA DA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE INTERFERÊNCIA SUBSTANCIAL E PREJUDICIAL NA RELAÇÃO NEGOCIAL OU ONEROSIDADE EXCESSIVA. ELEMENTOS NÃO VERIFICADOS PELA ORIGEM. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. MORA. CARACTERIZAÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada e suficiente, as questões relevantes da lide, ainda que decida contrariamente à pretensão da parte.

2. A pandemia da Covid-19, embora fato extraordinário e imprevisível, não autoriza, por si só, a revisão de contratos de locação ou a redução de aluguéis, exigindo demonstração concreta de quebra da base objetiva ou de onerosidade excessiva, cujo reexame em recurso especial é obstado pela Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. A revisão parcial de cláusulas contratuais, como a substituição do índice de reajuste do aluguel, não afasta, por si só, a caracterização da mora, que depende da exigibilidade da prestação e da inexecução culposa do devedor. A simples alegação, ainda que reconhecida em parte, de cobrança de encargos abusivos não elide a mora do devedor sem o depósito da parte incontroversa do débito. Precedentes.

4. A redistribuição dos ônus sucumbenciais,inclusive quanto ao art. 86 do CPC, é matéria de índole fático-probatória, insuscetível de reexame em recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno provido, para conhecer do agravo, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer

Documento eletrônico VDA59648484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:18
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: a6989a73-ca9e-44c5-90d0-0e031dad08ab

parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:18
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: a6989a73-ca9e-44c5-90d0-0e031dad08ab

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078862 - SP (2025/0399543-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DND DESENVOLVIMENTO DE NEGOCIOS DIGITAIS LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCINE MARTINS LATORRE - SP135618
		ALEXANDRE JOSÉ MARTINS LATORRE - SP162964
AGRAVADO	:	ELA EMPREENDIMENTOS LOCACAO ADM IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ALESSANDRA DA COSTA SANTANA - SP206870

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA COM RECONVENÇÃO REVISIONAL. PANDEMIA DA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE INTERFERÊNCIA SUBSTANCIAL E PREJUDICIAL NA RELAÇÃO NEGOCIAL OU ONEROSIDADE EXCESSIVA. ELEMENTOS NÃO VERIFICADOS PELA ORIGEM. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. MORA. CARACTERIZAÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada e suficiente, as questões relevantes da lide, ainda que decida contrariamente à pretensão da parte.
2. A pandemia da Covid-19, embora fato extraordinário e imprevisível, não autoriza, por si só, a revisão de contratos de locação ou a redução de aluguéis, exigindo demonstração concreta de quebra da base objetiva ou de onerosidade excessiva, cujo reexame em recurso especial é obstado pela Súmula 7/STJ. Precedentes.
3. A revisão parcial de cláusulas contratuais, como a substituição do índice de reajuste do aluguel, não afasta, por si só, a caracterização da mora, que depende da exigibilidade da prestação e da inexecução culposa do devedor. A simples alegação, ainda que reconhecida em parte, de cobrança de encargos abusivos não elide a mora do devedor sem o depósito da parte incontroversa do débito. Precedentes.
4. A redistribuição dos ônus sucumbenciais,inclusive quanto ao art. 86 do CPC, é matéria de índole fático-probatória, insuscetível de reexame em recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno provido, para conhecer do agravo, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DND DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS DIGITAIS LTDA contra decisão da presidência desta Corte que não conheceu de seu agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

Em suas razões, a agravante sustenta que impugnou o fundamento relativo à violação ao art. 86 do Código de Processo Civil.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 276).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à agravante.

Observa-se que a decisão de e-STJ fls. 262/263 deve ser reconsiderada, tendo em vista que a recorrente, na petição de agravo de e-STJ fls. 240/249, impugnou específica e suficientemente a aplicação do óbice da ausência de demonstração de violação a dispositivo legal (art. 86 do CPC) conforme se verifica no seguinte trecho de referida petição:

> *" VIII. ARTIGO 86 DO CPC*
> *32. Por fim, não há como prevalecer a r. decisão no ponto em que negou seguimento ao recurso especial por concluir que não foi demonstrada a infração ao artigo 86 do CPC, que a matéria implica reexame de matéria fática e probatória e que deve ser analisada perante o Tribunal "ad quem".*
> *33. Ora, o v. acórdão foi omisso ao proceder à distribuição dos ônus sucumbenciais na ação principal, apesar de ter dado parcial provimento ao recurso da DND para acolher em parte o pedido revisional, não havendo que se falar na apreciação de matéria fática e probatória para a conclusão adotada, inexistente, repita-se.*
> *34. Acresce que o que se pretende não é o reexame ou a alteração da sucumbência parcial porque, repita-se, apesar de incontroversa, o E. TJSP não se manifestou acerca de sua ocorrência quando do acolhimento parcial do pedido revisional com a redução do índice de reajuste do aluguel.*
> *35. Patente, portanto, a inadequação dos fundamentos invocados na r. decisão agravada, que autorizam a sua reforma"* (e-STJ fl. 248).

Na sequência, ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal e interposto contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - Ação de despejo c/c cobrança de alugueres Acolhimento parcial Reconvenção julgada improcedente Recurso da locatária pleiteando o abatimento percentual de valor dos locativos durante o período da pandemia do Covid-19 A prova mostra que a locadora concedeu descontos em determinado período e não se vê qualquer iniciativa da locatária para obter novos descontos após o término daqueles, de tal arte que responde pelos encargos contratados Reajuste de aluguel pelo IGP-M Possibilidade excepcional de alteração do índice pelo IPCA-IBGE, nos reajustes a partir de setembro de 2020 até o término da inadimplência, com compensação de valores neste período Imprevisibilidade da expressiva alta do índice naquele período restrito - Precedentes deste Tribunal - Reconvenção parcialmente acolhida - Sentença mantida, no mais Recurso parcialmente provido"* (e-STJ fls. 193/194).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 209/212).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 215/220), a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 489, II, III, § 1º, IV e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o tribunal de origem de se

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

manifestar sobre a incidência do artigo 396 do Código Civil ao caso concreto, para afastar a caracterização da mora e a cobrança dos encargos decorrentes e quanto à repartição dos ônus sucumbenciais, diante do provimento parcial do pedido reconvencional;

(ii) art. 317 do Código Civil, pois a pandemia da Covid-19 teria gerado onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual, justificando a redução dos alugueis em 50% no período da pandemia ou, sucessivamente, percentuais atrelados às fases sanitárias, e não apenas a substituição do índice de reajuste para IPCA;

(iii) art. 396 do Código Civil, porque a revisão contratual, ainda que parcial, afastaria a mora e, por consequência, os encargos moratórios (multa e juros) incidentes sobre o débito cobrado;

(iv) art. 86 do Código de Processo Civil, porque, reconhecida a procedência apenas parcial do pedido de cobrança, seria necessária a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 226/233).

A insurgência não merece prosperar.

Quanto à violação aos arts. 489, II, III, § 1º, IV e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, o tribunal de origem dirimiu a questão da seguinte forma:

> *"O apelo comporta parcial acolhimento.*
> *Trata-se de locação já desfeita durante o curso processual com a entrega das chaves em 2.8.2021 (fls. 103) e inadimplemento confessado, em parte, como se vê da fundamentação da sentença:*
> *(...)*
> *'A locação do referido imóvel, destinado a fim não residencial, pelo prazo de 36 meses contado entre agosto de 2018 e julho de 2021 está comprovada pelo instrumento contratual de fls. 19/25.*
> *O alegado inadimplemento dos alugueres e parcelas de IPTU vencidos a partir de fevereiro de 2021 e de contribuições condominiais vencidas a partir de abril daquele mesmo ano (fls. 35/36) é incontroverso, não o nega a ré.*
> ***A acusada consequência da pandemia da Covid-19 não autoriza a pretendida redução do valor dos alugueres e não justifica a mora da ré.***
> *Não há dúvida de que a pandemia foi um acontecimento extraordinário e imprevisível. Mas isso não basta para a revisão do contrato. Para tanto, é necessário que o fato superveniente implique a quebra de sua base objetiva, influindo na equivalência das prestações contrapostas, tornadas desproporcionais ou excessivamente onerosas para qualquer das partes; e não foi o que ocorreu porque, não obstante o falado embaraço à atividade empresarial da ré e a afirmada queda de sua receita, o sinalagma contratual se manteve inalterado: os alugueres continuaram a corresponder ao quanto pactuado como a justa contraprestação pela efetiva disponibilidade do imóvel alugado.*
> *Deparando-se com evento de incerta duração que a fazia incapaz de cumprir o contrato apesar do acordo feito com a autora em julho de 2020 (fls. 100/102), a ré deveria ter requerido logo a extinção da locação, como era possível que o fizesse antes que fosse constituída a dívida agora cobrada.*
> *Tampouco tem cabimento a ambicionada modificação do índice de reajuste dos alugueres.'*
> *O recurso não pode ser acolhido neste primeiro tema.*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

Em razão do quanto agora decidido, fica mantida a sentença em relação à ação de despejo, majorada a verba advocatícia cabente à autora para 12% do valor da condenação.

A reconvenção é acolhida, em parte, para que o reajuste do locativo, no período em cobrança, observe o índice do IPCA-IBGE, permitida compensação, ficando aqui divididas as custas processuais e os honorários de advogado fixados em dez por cento do valor a ela atribuído*"* (e-STJ fls. 195/203).

Verifica-se que o tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos levantados pela recorrente, quanto à mora e à divisão dos honorários advocatícios, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Como se sabe, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. ABUSIVIDADE DO REAJUSTE POR MUDANÇA DE FAIXA ETÁRIA. LIMINAR DEFERIDA E POSTERIORMENTE REVOGADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FIXAÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE APLICÁVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PARA REPARAÇÃO DOS DANOS CAUSADOS EM VIRTUDE DO CUMPRIMENTO DA LIMINAR CONCEDIDA E POSTERIORMENTE REVOGADA. PRAZO PRESCRICIONAL. REGRA GERAL DO ART. 205 DO CPC. COBRANÇA A MENOR DAS MENSALIDADES DURANTE ANOS APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO DO ACÓRDÃO. LIBERALIDADE DA OPERADORA. INÉRCIA QUALIFICADA. SUPRESSIO CARACTERIZADA.
I. Hipótese em exame
1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais c/c repetição de indébito julgada parcialmente procedente e, atualmente, em fase de cumprimento de sentença para reparação dos danos causados em virtude do cumprimento da liminar concedida e posteriormente revogada.
II. Questão em discussão
2. O propósito recursal é decidir sobre (i) a negativa de prestação jurisdicional; (ii) o prazo prescricional da pretensão de reparação dos danos causados em virtude do cumprimento da liminar concedida e posteriormente revogada; e (iii) a ocorrência da supressio.
III. Razões de decidir
*3****. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.***
4. (...)"
(REsp n. 2.214.958/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/11/2025, DJEN de 10/11/2025 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. EXCESSO DE EXECUÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. DÉBITO EXEQUENDO. CRITÉRIOS DE CORREÇÃO. QUESTÃO JULGADA ANTERIORMENTE. PRECLUSÃO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. HONORÁRIOS RECURSAIS. AUSÊNCIA DE

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

ARBITRAMENTO DA VERBA REFERIDA DESDE A ORIGEM. EXCLUSÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
1. ***Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido e a decisão agravada pronunciam-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos.***
(...)"
(AgInt no AREsp n. 2.447.554/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDENTE PROCESSUAL. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA EMPRESA EXECUTADA. PRECLUSÃO. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. TEORIA MENOR. OBSTÁCULO AO RESSARCIMENTO DOS DANOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. REQUISITOS CONSTATADOS. REVISÃO. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PENHORA SOBRE SALDO DE PLANOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. POSSIBILIDADE. NÃO UTILIZAÇÃO PARA FINS ALIMENTARES. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. ***Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, todas as questões que lhe foram submetidas, ainda que tenha decidido contrariamente à pretensão da parte. Nesse contexto, esta Corte já se manifestou no sentido de que não há se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação.***
2.(...)"
(AgInt no AREsp 2.205.438/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, infirmar de algum modo a conclusão adotada (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Acerca da infração do art. 317 do Código Civil, o tribunal de origem consignou o seguinte:

"'A acusada consequência da pandemia da Covid-19 não autoriza a pretendida redução do valor dos alugueres e não justifica a mora da ré.
Não há dúvida de que a pandemia foi um acontecimento extraordinário e imprevisível. Mas isso não basta para a revisão do contrato*. Para tanto, é necessário que o fato superveniente implique a quebra de sua base objetiva, influindo na equivalência das prestações contrapostas, tornadas desproporcionais ou excessivamente onerosas para qualquer das partes;* ***e não foi o que ocorreu porque, não obstante o falado embaraço à atividade empresarial da ré e a afirmada queda de sua receita, o sinalagma contratual se manteve inalterado: os alugueres continuaram a corresponder ao quanto pactuado como a justa contraprestação pela efetiva disponibilidade do imóvel alugado'***
A argumentação recursal para a redução proporcional do valor do locativo não se sustenta na prova produzida, pois houve sim, por determinado período, desconto concedido pela locadora, em função da pandemia, mas não se viu iniciativa posterior da demandante para a pedir a persistência do desconto ou a concessão de outro;.

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

> *Em suma, deixou correr o tempo e passou a dever os valores mensais que não foram renegociados , como ocorria amiúde naquele tempo de dificuldades conhecidas, particularmente para a locação comercial"* (e-STJ fls. 196/198).

No caso, as instâncias ordinárias reconheceram o caráter extraordinário e imprevisível da pandemia, mas entenderam, com base no acervo fático-probatório, que a recorrente não demonstrou a quebra da base objetiva do contrato nem fato superveniente apto a comprometer a equivalência das prestações, registrando, ainda, a concessão de descontos pela locadora durante a pandemia, sem que houvesse o adimplemento integral das obrigações pela recorrente.

O julgamento está em consonância com a jurisprudência desta Corte que possui entendimento de que a pandemia da Covid-19, por si só, não autoriza o descumprimento generalizado de cláusulas contratuais, sendo necessária a demonstração de interferência substancial e prejudicial na relação negocial.

Ademais, para acolher a tese de que, na hipótese, caberia a redução dos aluguéis em 50% no período da pandemia ou, sucessivamente, em percentuais atrelados às fases sanitárias, e não apenas a substituição do índice de reajuste pelo IPCA, seria necessário o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> *"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19. REVISÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.*
> *RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *2. Fato relevante. A ação de origem trata de rescisão contratual cumulada com cobrança de aluguéis e tutela de urgência, em razão de inadimplemento locatício. Os réus alegaram aplicação da teoria da imprevisão devido à pandemia da Covid-19, pleiteando redução de aluguéis, exclusão de multa e indenização por benfeitorias necessárias.*
> *3. Decisões anteriores. A sentença julgou procedentes os pedidos principais e parcialmente procedente o pedido contraposto, fixando honorários advocatícios em 10% sobre a condenação principal. O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento aos recursos de apelação, mantendo a sentença e majorando os honorários para 12%, com expressa inaplicabilidade da teoria da imprevisão ao caso concreto.*
> *4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pandemia da Covid-19 autoriza a aplicação da teoria da imprevisão para revisão contratual, com redução de aluguéis e afastamento de multa; e (ii) saber se houve sucumbência recíproca que justificasse a condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos réus.*
> *5.* ***A pandemia da Covid-19, por si só, não autoriza o descumprimento generalizado de cláusulas contratuais, sendo necessária a demonstração de interferência substancial e prejudicial na relação negocial, conforme jurisprudência do STJ.***
> *6.* ***A presença de vantagem extrema para uma das partes é requisito essencial para aplicação da teoria da onerosidade excessiva, cuja verificação, em cada caso concreto, envolve análise de matéria fática, vedada em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> *7. A interrupção das obras no imóvel locado decorreu de falta de planejamento financeiro dos locatários, e não de restrições impostas pela pandemia, reforçando a impossibilidade de revisão contratual.*

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

8. A análise da proporcionalidade na sucumbência entre os pedidos principal e contraposto demanda revolvimento de critérios fáticos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."
(AREsp n. 2.602.101/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. RESCISÃO ANTECIPADA. MULTA CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 5/STJ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. PANDEMIA NÃO JUSTIFICA, POR SI SÓ, REDUÇÃO DA MULTA SEM ANÁLISE FÁTICA. AGRAVO NÃO CONHECIDO. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS (ART. 85, § 11º, DO CPC).
I CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, em ação envolvendo contrato de locação comercial rescindido antecipadamente pela locatária, com cobrança de multa contratual pela locadora.
2. A locatária alega onerosidade excessiva decorrente da pandemia de COVID-19, ausência de faturamento e desproporcionalidade da multa, pleiteando sua redução com base nos arts. 393, 413, 478 e 567 do CC/2002 e art. 926 do CPC/2015.
3. O tribunal de origem manteve a multa calculada sobre o aluguel contratual vigente (R$ 15.254,63), rejeitando a base reduzida (R$ 6.600,00) por considerar descontos concedidos como mera liberalidade, sem aditivo contratual.
4. A decisão de inadmissão do recurso especial invocou ausência de demonstração de violação aos dispositivos legais e necessidade de reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.
II QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Saber se há violação aos arts. 393, 413, 478 e 567 do CC/2002 e art. 926 do CPC/2015, por não redução da multa contratual em razão da pandemia de COVID-19.
6. Verificar se a decisão de origem incorreu em omissão (art. 1.022 do CPC/2015) ao não analisar documentos comprovadores da ausência de faturamento e desproporcionalidade.
7. Analisar se a pandemia justifica, por si só, a revisão contratual para redução da multa, sem reexame de cláusulas ou fatos.
III RAZÕES DE DECIDIR
8. A interpretação de cláusulas contratuais, quanto ao valor do aluguel vigente para cálculo da multa (cláusula 9.1 do contrato), é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 5/STJ.
9.
A revisão da conclusão do acórdão recorrido, que reconheceu concessões de descontos pela locadora (cerca de 50%) e exequibilidade da prestação apesar da onerosidade, demanda reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ. 10. Não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o julgado de origem pronunciou-se de forma clara e suficiente sobre as questões postas, não se confundindo decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.
11. ***A pandemia de COVID-19, embora imprevisível e extraordinária, não autoriza revisão contratual abstrata para redução de multa, dependendo de análise concreta da relação negocial, o que esbarra nos óbices sumulares.***
IV DISPOSITIVO
12. Agravo em recurso especial não conhecido.
13.
Honorários sucumbenciais majorados para 20% sobre o benefício econômico pretendido e não obtido, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC/2015."
(AREsp n. 2.863.421/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 - grifou-se)

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 489 DO CPC. NÃO CONFIGURADA. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS. EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ARTS. 317, 397 E 478, TODOS DO CÓDIGO CIVIL. GRAVE CRISE EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID. MOTIVO INSUFICIENTE. CONCESSÃO ANTERIOR DE ISENÇÕES E PARCELAMENTOS. INEXISTÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, CONFORME TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Em síntese, na origem, trata-se de ação declaratória com pedido de consignação de valores, visando à redução temporária dos aluguéis e encargos de locação, em razão da pandemia da Covid-19.

2. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.

3. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar - de maneira concreta e imoderada - o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes.

4. ***Por mais grave que seja a pandemia decorrente da Covid-19, com inequívoca interferência na vida patrimonial de grande parte dos brasileiros, esse fato, por si só, não importa na alteração da balança do contrato, ainda mais se a parte contratada se comprometeu a reequilibrar o contrato, como aconteceu no caso em questão.***

5. ***Nesse contexto, 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.***

6. Na hipótese, o Tribunal recorrido demonstrou que não existiu o desequilíbrio contratual alegado até mesmo em decorrência do êxito da parte em mitigar os efeitos da pandemia, ao reduzir e até mesmo isentar o valor do aluguel em determinados meses.

7. ***Não se mostra razoável em sede de recurso especial ocorrer a intervenção do Poder Judiciário para revisar o contrato firmado entre as partes, sob a justificativa de "motivos imprevisíveis" e "eventual onerosidade excessiva", se nem ao menos houve essa comprovação pela agravante em instâncias inferiores.***

8. ***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.***

9. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.167.162/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023 - grifou-se)

"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 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.

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

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."
(AREsp n. 3.055.597/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 17/12/2025).

No que tange à alegada ofensa ao art. 396 do Código Civil, depreende-se da análise recursal que o provimento parcial do recurso limitou-se à substituição do índice de atualização monetária, do IGP-M pelo IPCA, em razão da onerosidade da obrigação restrita a esse aspecto.

Entretanto, o tribunal de origem, além de manter a mora fixada em primeira instância, consignou que houve inércia imputável à recorrente apta a ensejar a mora, pois, apesar do desconto concedido pela locadora em razão da pandemia, não houve iniciativa posterior para pleitear sua manutenção ou nova concessão, deixando transcorrer o tempo e acumulando os valores mensais não renegociados (e-STJ fls. 197/198).

Esta Corte entende que para caracterização ou permanência em mora, é necessário que haja exigibilidade da prestação e inexecução culposa, o que se demonstrou no caso.

Ademais, a jurisprudência deste Tribunal também se posiciona no sentido de que a simples alegação de cobrança de encargos abusivos, ainda que reconhecida judicialmente, não é suficiente, por si só, para elidir a mora do devedor.

Confira-se:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CARACTERIZAÇÃO DA MORA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. DESCABIMENTO.
1. Cuida-se, na origem, de ação anulatória de procedimento de leilão extrajudicial de imóvel, com pleito de revisão de cláusula contratual e descaracterização da mora. A sentença julgou procedentes os pedidos.
O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da instituição credora para reconhecer a mora da devedora e a validade da consolidação da propriedade. O recurso especial dos devedores não foi admitido, ensejando o presente agravo.
2. As questões em debate no recurso especial consistem em saber se: a) a ausência de intimação pessoal do companheiro da fiduciante, cuja união estável não foi formalizada no contrato de compra e venda, acarreta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, e se o julgamento antecipado que impediu a prova do conhecimento fático da união pela credora configurou cerceamento de defesa; e b) o reconhecimento judicial da ilegalidade da cobrança do Custo Unitário Básico (CUB) como índice de correção monetária é suficiente, por si só, para descaracterizar a mora da devedora, independentemente do depósito da parte incontroversa do débito.

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

3. A análise da tese de que a credora fiduciária tinha conhecimento da união estável da adquirente, a despeito da declaração em contrário nos instrumentos negociais, e, consequentemente, a avaliação do alegado cerceamento de defesa, exigiria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
4. ***A simples alegação de cobrança de encargos abusivos, ainda que reconhecida judicialmente, não é suficiente, por si só, para elidir a mora do devedor.*** *É necessário que o devedor, para demonstrar sua boa-fé e a intenção de cumprir a obrigação naquilo que entende devido, realize o depósito da parte incontroversa do débito ou preste caução, o que não ocorreu na espécie, segundo o quadro fático delineado pela instância ordinária.*
Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
(AREsp n. 2.996.823/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEVANTAMENTO INDEVIDO. LESÃO. CIÊNCIA. CÁLCULO DA CONTADORIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. DEVOLUÇÃO DE VALORES. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ART. 396 DO CÓDIGO CIVIL. EXIGIBILIDADE DE PRESTAÇÃO. INEXECUÇÃO CULPOSA. PARCIAL PROVIMENTO.
1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
*3. "****Para caracterização ou permanência em mora, é necessário que haja exigibilidade da prestação e inexecução culposa****" (AgInt no AREsp 1436079/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 31/5/2019).*
4. Agravo interno parcialmente provido.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.582.243/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe de 12/8/2021 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE MORA. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. REVOGAÇÃO DE TUTELA ANTECIPADA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR VALORES. JUROS MORATÓRIOS. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.
(...)
2.1. "Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora" (CC/2002, art. 396).
2.2. ***"Para caracterização ou permanência em mora, é necessário que haja exigibilidade da prestação e inexecução culposa****. (...) Ademais, os valores recebidos precariamente, como no caso, por envolver execução provisória, são legítimos enquanto vigorar o título judicial antecipatório" (AgInt no AREsp 1436079/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 31/5/2019).*
(...)"
(AgInt no AREsp n. 1.938.355/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022 - grifou-se)

No que diz respeito à violação ao art. 86 do Código de Processo Civil, em razão do acolhimento da reconvenção, o tribunal de origem dividiu os ônus sucumbenciais da seguinte forma:

"Em razão do quanto agora decidido, fica mantida a sentença em relação à ação de despejo, majorada a verba advocatícia cabente à autora para 12% do valor da condenação.
A reconvenção é acolhida, em parte, para que o reajuste do locativo, no período em cobrança, observe o índice do IPCA-IBGE, permitida

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

compensação, ficando aqui divididas as custas processuais e os honorários de advogado fixados em dez por cento do valor a ela atribuído" (e-STJ fl. 203).

A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a revisão do quantum fixado ou da distribuição dos ônus sucumbenciais esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Veja-se:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR. INCLUSÃO DE HORAS EXTRAS NO CÁLCULO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. RECURSO DESPROVIDO.
1. O acórdão recorrido aplicou corretamente o entendimento firmado no Tema 955/STJ, que admite a inclusão de reflexos de verbas remuneratórias, como horas extras, nos cálculos da renda mensal inicial dos benefícios de complementação de aposentadoria, desde que haja previsão regulamentar, expressa ou implícita, e recomposição prévia e integral das reservas matemáticas.
2. O Tribunal de origem, com base na interpretação do regulamento e das provas, concluiu haver previsão implícita para a incorporação da verba. A análise da inexistência de previsão regulamentar para a inclusão das horas extras no benefício previdenciário complementar demandaria reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A jurisprudência do STJ admite a compensação dos valores de recomposição da reserva matemática com os valores a serem recebidos pelo participante, desde que apurada em cálculo atuarial na fase de liquidação de sentença. Precedentes. Súmula 83 do STJ.
4. A resistência da entidade previdenciária à pretensão de revisão atrai a sucumbência, ainda que o pagamento esteja condicionado à recomposição da reserva. ***A revisão do quantum fixado ou da distribuição dos ônus sucumbenciais esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.***
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."
(AREsp n. 2.535.356/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026 - grifou-se)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECLUSÃO. COISA JULGADA. DISTRIBUIÇÃO DE ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.
(...)
5. A distribuição dos ônus sucumbenciais foi realizada com base na sucumbência preponderante, sendo irrelevante o resultado da perícia favorável ao recorrente, pois o que se julga é o mérito da impugnação ao cumprimento de sentença.
6. A alegação de omissão ou obscuridade foi afastada, pois o acórdão recorrido examinou, de forma clara e fundamentada, todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia.
7. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em
recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
IV. Dispositivo
e tese
8. Agravo conhecido para se conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Não há omissão ou obscuridade no acórdão recorrido quando as questões relevantes são examinadas de forma clara e fundamentada. 2. É vedado o reexame de fatos e provas em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ".
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 82, § 2º, 507, 515, § 2º, e 1.022; CDC, art. 6º, VI; CC, art. 884.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7;
STJ, AgInt no AREsp 2.598.236/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023."

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

(AREsp n. 2.119.703/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TEMA 872 STJ. HONORÁRIO ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS ATRIBUÍDOS À PARTE EMBARGADA. RESISTÊNCIA À PRETENSÃO AUTORAL. REVISÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. ENUNCIADOS DE SÚMULA 7 E 83 DO STJ. DECISÃO MOTIVADA E SUFICIENTE, SOBRE OS PONTOS RELEVANTES E NECESSÁRIOS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA AO 489 e 1.022 DO CPC AFASTADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO
(...)
8. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
(...)"
(AREsp n. 2.838.239/PA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de não conhecimento, e, em novo exame, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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.

Documento eletrônico VDA58864815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:31
Código de Controle do Documento: 7bd0d95c-64b3-474d-81a3-5b0f20a89432

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.078.862 / SP

Número Registro: 2025/0399543-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10373463020218260002

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: DND DESENVOLVIMENTO DE NEGOCIOS DIGITAIS LTDA
ADVOGADOS	: FRANCINE MARTINS LATORRE - SP135618
	ALEXANDRE JOSÉ MARTINS LATORRE - SP162964
AGRAVADO	: ELA EMPREENDIMENTOS LOCACAO ADM IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ALESSANDRA DA COSTA SANTANA - SP206870

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DND DESENVOLVIMENTO DE NEGOCIOS DIGITAIS LTDA
ADVOGADOS	: FRANCINE MARTINS LATORRE - SP135618
	ALEXANDRE JOSÉ MARTINS LATORRE - SP162964
AGRAVADO	: ELA EMPREENDIMENTOS LOCACAO ADM IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ALESSANDRA DA COSTA SANTANA - SP206870

Documento eletrônico VDA59612474 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:17:16
Código de Controle do Documento: 3f3ab465-b097-4e5e-a861-a54a4da5027d

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59612474 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:17:16
Código de Controle do Documento: 3f3ab465-b097-4e5e-a861-a54a4da5027d