



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117094 - SP
(2025/0464374-3)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MASTENTA COMERCIO DE PRESENTES LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CLIMACO DE VASCONCELOS JUNIOR - SP128319
AGRAVADO : EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA.
AGRAVADO : TRIPOLITANA PARTICIPACOES S/S LTDA
ADVOGADO : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL NA PANDEMIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 284 DO STF E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DISSÍDIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito a ação revisional de contrato de locação comercial c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais, com pedido de redução de alugueres durante o fechamento compulsório na pandemia.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a Súmula n. 284 do STF diante de alegada violação dos arts. 186, 421, 421-A do Código Civil sem demonstração; (ii) saber, no tocante à alegada violação dos arts. 317 e 478 do Código Civil, se houve impugnação específica dos pilares da decisão agravada, afastando-se o óbice da falta de dialeticidade; (iii) saber se a controvérsia admite

reavaliação jurídica de fatos incontroversos, afastando-se a Súmula n. 7 do STJ; e (iv) saber se a divergência jurisprudencial foi comprovada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF, pois não houve a demonstração da alegada violação dos arts. 421, 421-A e 186 do Código Civil. Além disso, as razões, no tocante aos arts. 317 e 478 do CC, são dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque o acolhimento da tese demanda reexame de provas sobre onerosidade excessiva.

8. Não se comprovou o dissídio nos moldes dos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, por ausência de repositório, certidão/cópia e cotejo analítico com similitude fática e jurídica. Ademais, a incidência de óbices sumulares no tocante à alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial no tocante à alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. É inadmissível o recurso quando a fundamentação é deficiente e dissociada das premissas do acórdão, incidindo a Súmula n. 284 do STF. 2. É inviável o recurso especial quando a pretensão demanda revolvimento probatório, incidindo a Súmula n. 7 do STJ. 3. Não se conhece do recurso pela alínea *c* sem comprovação do dissídio nos termos dos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC. 4. A incidência de óbices no tocante à alínea *a* impede o conhecimento o recurso especial no tocante à alínea *c*”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 317, 393, 421, 421-A e 478.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no REsp n. 2.059.001/RS; STJ, AgInt no AREsp n. 2.604.183/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.734.491/SP; STJ, AgRg nos EDcl no AREsp n. 2.442.094/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.113.579/MG; STJ, AgInt no AREsp n. 2.691.829/SP; STJ, AgRg no AREsp n. 2.786.049/SP; STJ, AgInt no REsp n. 2.167.518/RS; STJ, AgInt no AREsp n. 1.244.772/SP; STJ, AgRg no REsp n. 2.125.234/PR; STJ, AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117094 - SP
(2025/0464374-3)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MASTENTA COMERCIO DE PRESENTES LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CLIMACO DE VASCONCELOS JUNIOR - SP128319
AGRAVADO : EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA.
AGRAVADO : TRIPOLITANA PARTICIPACOES S/S LTDA
ADVOGADO : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL NA PANDEMIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 284 DO STF E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DISSÍDIO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial por incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito a ação revisional de contrato de locação comercial c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais, com pedido de redução de alugueres durante o fechamento compulsório na pandemia.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a Súmula n. 284 do STF diante de alegada violação dos arts. 186, 421, 421-A do Código Civil sem demonstração; (ii) saber, no tocante à alegada violação dos arts. 317 e 478 do Código Civil, se houve impugnação específica dos pilares da decisão agravada, afastando-se o óbice da falta de dialeticidade; (iii) saber se a controvérsia admite reavaliação jurídica de fatos incontroversos, afastando-se a Súmula n. 7 do STJ; e (iv) saber se a divergência jurisprudencial foi comprovada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF, pois não houve a demonstração da alegada violação dos arts. 421, 421-A e 186 do Código Civil. Além disso, as razões, no tocante aos arts. 317 e 478 do CC, são dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque o acolhimento da tese demanda reexame de provas sobre onerosidade excessiva.

8. Não se comprovou o dissídio nos moldes dos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, por ausência de repositório, certidão/cópia e cotejo analítico com similitude fática e jurídica. Ademais, a incidência de óbices sumulares no tocante à alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial no tocante à alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. É inadmissível o recurso quando a fundamentação é deficiente e dissociada das premissas do acórdão, incidindo a Súmula n. 284 do STF. 2. É inviável o recurso especial quando a pretensão demanda revolvimento probatório, incidindo a Súmula n. 7 do STJ. 3. Não se conhece do recurso pela alínea *c* sem comprovação do dissídio nos termos dos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC. 4. A incidência de óbices no tocante à alínea *a* impede o conhecimento o recurso especial no tocante à alínea *c*”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 317, 393, 421, 421-A e 478.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no REsp n. 2.059.001/RS; STJ, AgInt no AREsp n. 2.604.183/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.734.491/SP; STJ, AgRg nos EDcl no AREsp n. 2.442.094/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.113.579/MG; STJ, AgInt no AREsp n. 2.691.829/SP; STJ, AgRg no AREsp n. 2.786.049/SP; STJ, AgInt no REsp n. 2.167.518/RS; STJ, AgInt no AREsp n. 1.244.772/SP; STJ, AgRg no REsp n. 2.125.234/PR; STJ, AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MASTENTA COMÉRCIO DE PRESENTES LTDA. contra a decisão de fls. 395-401, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ e da ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial.

Alega a agravante que o recurso especial indicou, de forma clara, violação dos arts. 317, 421, 421-A, 478 e 186 do Código Civil, com argumentação correlacionada aos fundamentos do acórdão recorrido, devendo ser afastada a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

Sustenta que houve impugnação específica dos dois pilares do acórdão recorrido — ausência de prova de queda de faturamento e manutenção da posse do imóvel —, não sendo aplicável o óbice por falta de dialeticidade.

Afirma que a controvérsia é jurídica e admite reavaliação de fatos incontroversos, razão pela qual não incide na espécie a Súmula n. 7 do STJ.

Aduz a existência de divergência jurisprudencial sobre revisão de aluguéis na pandemia, com precedentes de outros tribunais, e pleiteia mitigação de exigências formais quanto ao cotejo analítico.

Requer a reconsideração do julgado ou o provimento do agravo interno para processamento do recurso especial.

Contrarrazões às fls. 421-428.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a ação revisional de contrato de locação comercial c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais em que a autora pleiteou a redução dos alugueres durante o período de fechamento compulsório em razão da pandemia e a condenação por danos morais. O valor da causa foi fixado em R\$ 14.555,00.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

A Corte *a quo* negou provimento à apelação.

Sobreveio recurso especial, em que a parte recorrente alegou violação dos arts. 186, 317, 393, 421, 421-A e 478 do Código Civil, com pedido de revisão contratual por onerosidade excessiva superveniente, decorrente da pandemia, além de divergência jurisprudencial.

Nas razões do agravo interno, sustenta que não incide a Súmula n. 284 do STF, que houve impugnação específica, que é possível a reavaliação jurídica sem revolvimento probatório e que estaria comprovado o dissídio jurisprudencial.

Conforme consta na decisão agravada, as razões do especial, no ponto relativo aos arts. 421, 421-A e 186 do Código Civil, não demonstraram, de modo claro e particularizado, a forma de violação, estando dissociadas das premissas fáticas do acórdão recorrido, que enfatizou a permanência da posse do imóvel e a ausência de prova mínima de queda de faturamento. Aplicou-se ao caso, por isso, o óbice da Súmula n. 284 do STF.

Registre-se que a parte indicou ofensa aos arts. 186, 421 e 421-A do Código Civil, porém não demonstrou de que forma o acórdão recorrido os teria violado. Limitou-se a afirmar que a pandemia de covid-19, evento extraordinário e imprevisível, teria gerado desequilíbrio contratual em locações comerciais pela dificuldade de uso do imóvel, imposta por medidas restritivas, causando onerosidade excessiva presumível diante do fechamento do comércio e da queda abrupta das vendas, o que dispensaria prova específica.

Ao negar provimento à apelação, o acórdão recorrido destacou que, em contratos empresariais, há intervenção mínima e revisão excepcional e que a pandemia não autoriza, por si só, revisão. Ressaltou que a locatária permaneceu na posse, não comprovou redução de faturamento e buscou negociação tardiamente.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à suposta suficiência da fundamentação do especial, não há como afastar o fundamento de inadmissibilidade por deficiência argumentativa e dissociação das razões, tal como estabelecido na decisão agravada, mantendo-se a aplicação da Súmula n. 284 do STF. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.059.001/RS; AgInt no AREsp n. 2.604.183/PR; AgInt no AREsp n. 2.734.491/SP; AgRg nos EDcl no AREsp n. 2.442.094/PR.

De igual modo, não prospera o recurso quanto à tese de reavaliação jurídica para afastar a Súmula n. 7 do STJ. A decisão agravada assentou que a pretensão recursal exigia reexame do acervo probatório — especialmente quanto à demonstração de onerosidade excessiva e à prova de queda de faturamento —, além da própria análise do comportamento das partes e das cláusulas contratuais, o que é vedado na via especial.

Nesse contexto, permanece hígida a incidência da Súmula n. 7 do STJ, porquanto o acolhimento da tese recursal demandaria revolvimento de provas e de circunstâncias fáticas já apreciadas pelas instâncias ordinárias. Nessa linha, os precedentes já mencionados na decisão agravada: AgInt no REsp n. 2.113.579/MG; AgInt no AREsp n. 2.691.829/SP; AgRg no AREsp n. 2.786.049/SP; e AgInt no REsp n. 2.167.518/RS.

Com relação ao dissídio jurisprudencial, a decisão monocrática apontou a ausência de comprovação nos moldes regimentais e legais: não houve indicação de repositório oficial ou credenciado, nem certidão ou cópia dos paradigmas; também faltou cotejo analítico com exposição das similitudes fática e jurídica. Ademais, a controvérsia veiculada pela alínea *c* coincide com os mesmos temas obstados pela alínea *a*, inclusive pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede a verificação da similitude fática necessária.

Desse modo, deve ser mantida a conclusão de não conhecimento pela alínea *c*, por inobservância dos requisitos dos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, bem como pela prejudicialidade decorrente dos óbices aplicados à via da alínea *a*. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no AREsp n. 1.244.772/SP; AgRg no REsp n. 2.125.234/PR; AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.117.094 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0464374-3

Número de Origem:
10742005420208260100 20200000814384

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

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 : MASTENTA COMERCIO DE PRESENTES LTDA

ADVOGADO : JÚLIO CLIMACO DE VASCONCELOS JUNIOR - SP128319

AGRAVADO : EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA.

AGRAVADO : TRIPOLITANA PARTICIPACOES S/S LTDA

ADVOGADO : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MASTENTA COMERCIO DE PRESENTES LTDA

ADVOGADO : JÚLIO CLIMACO DE VASCONCELOS JUNIOR - SP128319

AGRAVADO : EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA.

AGRAVADO : TRIPOLITANA PARTICIPACOES S/S LTDA

ADVOGADO : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 30 de junho de 2026