SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3161381 - PA (2026/0021590-9)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	B.A. MEIO AMBIENTE LTDA
ADVOGADOS	:	BERNARDO PIQUEIRA DE ANDRADE LOBO SOARES - PA026707
		LUIS ANTONIO GOMES DE SOUZA MONTEIRO DE BRITO - PA019905
		MARIA LUIZA LANA BRETAS CORTES - PA040535
		BEATRIZ ZAHLOUTH ANGELICA - PA032016
AGRAVADO	:	JV PARTICIPACOES E IMOVEIS S/S LTDA
ADVOGADOS	:	BRENDA ARAUJO DI IORIO BRAGA - PA015692
		ANA CELINA FONTELLES ALVES - PA016037

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO COM BASE EM JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL NA PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar os óbices das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ para permitir o conhecimento do recurso especial visando à revisão do aluguel, à substituição do índice IGP-M/FGV e ao afastamento de multa contratual de 10% com base nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva (CC, arts. 478, 479 e 480).

III. Razões de decidir

3. O acórdão do Tribunal de origem está em consonância com a orientação do STJ de que a revisão de contratos em razão da

Documento eletrônico VDA60045045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:45
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: af9b3632-76f2-45e5-bef8-0dd8380fbbe4

pandemia não é automática e demanda demonstração de impactos concretos na relação contratual; incide a Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de revisar o aluguel e substituir o índice pactuado demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, hipóteses vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60045045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:45
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: af9b3632-76f2-45e5-bef8-0dd8380fbbe4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3161381 - PA (2026/0021590-9)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	B.A. MEIO AMBIENTE LTDA
ADVOGADOS	:	BERNARDO PIQUEIRA DE ANDRADE LOBO SOARES - PA026707
		LUIS ANTONIO GOMES DE SOUZA MONTEIRO DE BRITO - PA019905
		MARIA LUIZA LANA BRETAS CORTES - PA040535
		BEATRIZ ZAHLOUTH ANGELICA - PA032016
AGRAVADO	:	JV PARTICIPACOES E IMOVEIS S/S LTDA
ADVOGADOS	:	BRENDA ARAUJO DI IORIO BRAGA - PA015692
		ANA CELINA FONTELLES ALVES - PA016037

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO COM BASE EM JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL NA PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar os óbices das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ para permitir o conhecimento do recurso especial visando à revisão do aluguel, à substituição do índice IGP-M/FGV e ao afastamento de multa contratual de 10% com base nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva (CC, arts. 478, 479 e 480).

III. Razões de decidir

3. O acórdão do Tribunal de origem está em consonância com a orientação do STJ de que a revisão de contratos em razão da

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

pandemia não é automática e demanda demonstração de impactos concretos na relação contratual; incide a Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de revisar o aluguel e substituir o índice pactuado demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, hipóteses vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por BEMAVEN S.A. (atual nome de B. A. Meio Ambiente LTDA) em face de decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado (fls. 487-489, e-STJ):

> DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. REAJUSTE DE ALUGUEL PELO IGP-M. MULTA CONTRATUAL. I. Caso em exame Recurso de agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso de apelação da agravante e deu parcial provimento ao recurso da agravada, condenando a ré/agravante ao pagamento de multa contratual de 10%. II. Questão em discussão (i) Possibilidade de julgamento monocrático do recurso de apelação. (ii) Alegação de onerosidade excessiva decorrente da aplicação do IGP-M/FGV como índice de correção do valor do aluguel durante a pandemia de Covid-19. (iii) Inaplicabilidade da multa contratual de 10% diante do contexto de imprevisão e onerosidade excessiva. III. Razões de decidir 1. A decisão monocrática encontra amparo no art. 133, XI e XII, letra “d”, do Regimento Interno do Tribunal, e a interposição de agravo interno supre eventual nulidade. 2. A manutenção do índice IGP-M pactuado no contrato não viola a função social do contrato, sendo um índice comumente utilizado em contratos dessa natureza. 3. As teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva não se aplicam, pois não há demonstração de efetiva imprevisão ou impacto financeiro negativo significativo. 4. A empresa ré não foi afetada pelos decretos governamentais da pandemia, pois realiza serviço público essencial. IV. Dispositivo e tese Recurso desprovido. Tese de julgamento: “1. A decisão monocrática do relator é válida conforme o Regimento Interno do Tribunal. 2. A aplicação do índice IGP-M/FGV no reajuste do aluguel durante a pandemia não caracteriza onerosidade excessiva. 3. A multa contratual de 10% é aplicável conforme estipulado no contrato.” Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso. Sem delongas, o presente recurso não comporta provimento. Entendem a parte agravante que este Relator não poderia ter decidido monocraticamente o recurso de apelação, devendo tê-lo submetido ao colegiado. Todavia, a decisão deste Relator encontra amparo na previsão contida no art. 133, XI e XII, ambos letra “d”, do Regimento Interno deste Tribunal, que abaixo transcrevo: Art. 133. Compete ao relator: XI - negar provimento ao recurso contrário: a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal; b) ao acórdão proferido pelo STF ou STJ no julgamento de recursos repetitivos; c) ao entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

assunção de competência; d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores; XII - dar provimento ao recurso se a decisão recorrida for contrária: a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal; b) a acórdão proferido pelo STF ou STJ em julgamento de recursos repetitivos; c) a entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência; d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores.

Nas razões de recurso especial (fls. 507-526, e-STJ), a parte recorrente sustentou violação aos arts. 478, 479 e 480 do Código Civil, defendendo a aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva diante do aumento do IGP-M/ FGV durante a pandemia de COVID-19, com pedidos de revisão do reajuste, substituição do índice e afastamento de multa contratual de 10%.

Contrarrazões apresentadas às fls. 532-546, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local inadmitiu o recurso especial (fls. 547-550, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 551-560, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 604-613), negou-se provimento ao recurso especial em razão da incidência das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 604-613), a ora agravante combate os óbices supracitados, aponta nulidade da decisão e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 617-630.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. De início, consoante a jurisprudência firmada nesta Corte, a legislação vigente (art. 932 do CPC/15 c/c Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

Nesse mesmo sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte Superior:

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO QUANTO A UM PONTO. EXISTÊNCIA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM A CONCESSÃO DE EFEITOS MODIFICATIVOS. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Os embargos de declaração destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição eventualmente existentes no julgado combatido, bem como corrigir erro material. 3. No caso, existente hipótese de omissão quanto a um ponto do julgado, estando preenchida uma hipótese do art. 1.022 do NCPC. 4. O art. 932 do NCPC autoriza que o relator julgue monocraticamente recurso inadmissível ou aplique jurisprudência consolidada desta Corte, conforme ocorreu no caso. 5. De igual forma, segundo a Súmula nº 568 do STJ, o relator, no STJ, pode, monocraticamente, dar ou negar provimento a recurso com fundamento em entendimento dominante da referida Corte quanto ao tema.

6. Embargos de declaração parcialmente acolhidos apenas para sanar omissão quanto a um ponto, sem a concessão de efeitos modificativos.

(EDcl no AgInt no AREsp 1642173/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECURSO. EVENTUAL MÁCULA SUPRIMIDA COM A REAPRECIAÇÃO DO RECURSO PELO ÓRGÃO COLEGIADO. DÍVIDAS LÍQUIDAS COM VENCIMENTO CERTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inadmissível o inconformismo quando ausente a indicação do dispositivo de lei eventualmente violado ou, ainda, quando há a indicação de dispositivo legal tido por violado, todavia, sem se demonstrar, clara e objetivamente, de que forma se consubstancia a alegada ofensa, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.

2. Esta Corte de Justiça consagra orientação no sentido de ser permitido ao relator decidir monocraticamente o recurso, quando amparado em jurisprudência dominante ou Súmula de Tribunal Superior, consoante exegese do art. 932, IV e V, do CPC/2015. Eventual mácula na deliberação unipessoal fica superada, em razão da apreciação da matéria pelo órgão colegiado em sede de agravo interno.

3. O termo inicial dos juros de mora, para dívidas líquidas com vencimento certo, é a data do vencimento da obrigação. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1798110/AM, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/09/2020, DJe 21/10/2020)

Consoante se denota da decisão agravada, a matéria discutida no recurso especial encontra amparo na jurisprudência deste Tribunal, o que autoriza o julgamento monocrático nos termos do art. 932, IV e V do CPC/15, e a possibilidade de impugnação do referido decisum por meio de agravo interno afasta eventual nulidade ou ofensa ao princípio da colegialidade.

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

2. Outrossim, não merece reparos a decisão agravada que aplicou os óbices das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ à pretensão recursal relativa aos arts. 478, 479 e 480 do Código Civil.

Consoante asseverado na decisão singular, a jurisprudência desta Corte Superior é consolidada no sentido de que "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).

Corroboram esse entendimento os julgados que seguem:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. RECURSO NÃO CONHECIDO.
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação aos arts. 317, 393 e 421-A do Código Civil e ao art. 374, I, do Código de Processo Civil, em razão de não ter o Tribunal local revisado o contrato de locação para afastar juros, honorários e multas, com base na pandemia de COVID-19 e na teoria da imprevisão.
>
> 2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a sentença que julgou procedente a ação de despejo e cobrança de locativos, entendendo pela inaplicabilidade da teoria da imprevisão, com base na ausência de comprovação dos impactos da pandemia sobre o faturamento do locatário e na prevalência do princípio do pacta sunt servanda.
>
> **3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a revisão de contratos em razão da pandemia de COVID-19 não é automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato, as condutas das partes e os impactos concretos do evento superveniente na relação contratual.**
>
> **4. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva, bem como pela ausência de comprovação dos impactos da pandemia sobre o locatário, o que inviabiliza a aplicação da teoria da imprevisão.**
>
> **5. A análise do efetivo desequilíbrio contratual e do impacto da pandemia concretamente na atividade do recorrente demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.**
>
> 6. A incidência da Súmula 7 também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em razão da ausência de identidade fática entre os acórdãos recorrido e paradigma.
>
> 7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
>
> (AREsp n. 2.145.665/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025.)

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO, BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO.

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PROVA. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUTE. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA, SÚMULA 282 DO STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se pleiteava a revisão de aluguel comercial em razão dos impactos econômicos da pandemia de Covid-19, com base na teoria da imprevisão e nos arts. 317 e 478 do Código Civil.

2. A parte agravante alegou redução de faturamento, prejuízos financeiros e desequilíbrio contratual devido ao aumento do IGP-M, além de cerceamento de defesa pela ausência de produção de prova pericial. A decisão recorrida concluiu pela ausência de comprovação inequívoca dos impactos econômicos e pela falta de prequestionamento de algumas matérias.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido para revisar a decisão que negou a revisão do aluguel comercial, considerando os impactos da pandemia de Covid-19, a aplicação da teoria da imprevisão, a alegação de cerceamento de defesa e a substituição do índice de reajuste contratual.

III. Razões de decidir

4. A revisão do aluguel comercial, com base na teoria da imprevisão, exige reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois o Tribunal de origem concluiu que a parte agravante não requereu a produção de prova pericial e que os documentos apresentados eram insuficientes para comprovar os impactos econômicos alegados.

6 A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não se presta à revisão de fatos e provas ou à interpretação de cláusulas contratuais específicas, reafirmando a função uniformizadora dessa instância.

7. A substituição do índice de reajuste (IGP-M) não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.990.377/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

No caso concreto, a Corte de origem decidiu pela inaplicabilidade da teoria da imprevisão, com base na ausência de comprovação dos impactos da pandemia sobre o faturamento do locatário e na prevalência do princípio do *pacta sunt servanda.*

Confira-se (e-STJ, fl. 502):

Pois bem, as partes celebraram o contrato de locação do imóvel comercial em 09/01/2019, com prazo determinado de 02 (dois) anos, fixando-se o início da vigência da locação a partir 20/1/2019. A cláusula quinta do instrumento

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

contratual assim dispõe: “CLÁUSULA QUINTA: O valor mensal da locação será de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) até 20 de dezembro de 2019, (por 12 meses) e a partir de 20 de janeiro de 2020 será o momento em que os reajustes serão corrigidos pelo IGPM/FGV em caso de deflação ficará mantido o valor em vigor OVENCIMENTO do primeiro (1º) aluguel será no dia 20 de janeiro de 2019, e os meses subsequentes serão em todo dia 20 (vinte) de cada mês, independente de cobrança, estendendo-se esse prazo para o primeiro dia útil subsequente, caso coincida com final de semana ou feriado”.

Nota-se, portanto, que o índice de reajuste da parcela dos alugueis foi expressamente estipulado como sendo o IGP-M. Isso, por si só, já expõe o nível de limitação na interferência do poder judiciário na relação privada, já que as normas dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A, II, do Código Civil, consagram o princípio da intervenção mínima nas relações contratuais e da presunção de paridade das partes e respeito à alocação dos riscos pactuada.

Ora, mesmo que sob o fundamento da função social do contrato e de alegado abuso do direito, não parece ser crível admitir a existência de total desvirtuamento do preço do aluguel, principalmente se considerado que o IGP-M é índice comumente utilizado em contratos dessa natureza. Logo, a simples manutenção do índice pactuado no instrumento de contrato não encerra concreta violação da função social do contrato. O reajuste com base em indexador superior à inflação não reflete graves obstáculos à continuidade do negócio jurídico celebrado, e não há indicativos de não atendimento das finalidades socioeconômicas. Aliás, em sede de contestação foi afirmado que “Não se trata de simples discussão sobre a ocorrência ou não do adimplemento, tampouco sobre o não pagamento dos aluguéis por falta de recursos da Locatária, mas sim sobre legalidade do reajuste imposto (...)” (fls.79) Noutro giro, também as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva (arts. 317, 478 e 480, do CC/02) não se mostram verificadas, pois, para que referidas teorias tenham vez, com rigor necessário e considerando a excepcionalidade da intervenção na liberdade contratual, há de se demonstrar uma situação de efetiva imprevisão a respeito da alta inesperada do IGP-M, bem como a existência de consequências que sejam capazes de afetar profunda e negativamente a parte contratante em sua atividade comercial, o que, notadamente, não restou evidenciado nos autos, uma vez que a realidade nos autos nos demonstra que a inadimplência da empresa ré teve início em novembro de 2020, antes, portanto, de ser implementado o reajuste de 23,14% sobre o valor do aluguel, que só teve início no mês seguinte.

Além disso, para fins de onerosidade excessiva, seria necessário analisar o real impacto financeiro em razão da utilização do IGP-M como parâmetro de correção monetária dos aluguéis de forma cotejada com o faturamento e a capacidade da empresa agravante, o que não consta nos autos.

No que diz respeito aos alegados impactos negativos, decorrentes da pandemia de covid 19, é importante destacar que a empresa ré realizava a coleta e manejo de resíduos sólidos no Município de Belém, serviço público caracterizado como essencial e, portanto, não afetado pelos decretos governamentais editados em decorrência da pandemia. Por tais motivos, inaplicável ao caso o precedente referido nas razões recursais (REsp 2032878 GO), que analisou impactos da pandemia nas relações entre shopping center e seus lojistas, setores econômicos atingidos diretamente pelos decretos de lockdown.

Em arremate, no presente caso não restou demonstrado em que medida a utilização do IGP-M como índice de reajuste do contrato aliado aos efeitos da pandemia possam ter causado desequilíbrio na relação contratual, seja porque não existe comprovação de queda do faturamento da empresa agravante, seja porque sua inadimplência teve início no mês anterior à incidência do reajuste.

Como o Tribunal estadual adotou entendimento consoante com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide o enunciado da Súmula n. 83 do

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

STJ, aplicável aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ademais, verificar se houve o efetivo desequilíbrio contratual entre as partes, com eventual reconhecimento da onerosidade excessiva ou da imprevisibilidade dos efeitos da pandemia da COVID, seria necessário proceder ao reexame de matéria fático-probatória e das cláusulas contratuais pactuadas, o que seria inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59687390 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:58
Código de Controle do Documento: 889e2ca9-d475-4416-88d4-ee054205deac

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.161.381 / PA

Número Registro: 2026/0021590-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08555459320218140301 855545932021814030 1

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: B.A. MEIO AMBIENTE LTDA
ADVOGADOS	: BERNARDO PIQUEIRA DE ANDRADE LOBO SOARES - PA026707
	LUIS ANTONIO GOMES DE SOUZA MONTEIRO DE BRITO - PA019905
	MARIA LUIZA LANA BRETAS CORTES - PA040535
	BEATRIZ ZAHLOUTH ANGELICA - PA032016
AGRAVADO	: JV PARTICIPACOES E IMOVEIS S/S LTDA
ADVOGADOS	: BRENDA ARAUJO DI IORIO BRAGA - PA015692
	ANA CELINA FONTELLES ALVES - PA016037

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: B.A. MEIO AMBIENTE LTDA
ADVOGADOS	: BERNARDO PIQUEIRA DE ANDRADE LOBO SOARES - PA026707
	LUIS ANTONIO GOMES DE SOUZA MONTEIRO DE BRITO - PA019905
	MARIA LUIZA LANA BRETAS CORTES - PA040535
	BEATRIZ ZAHLOUTH ANGELICA - PA032016
AGRAVADO	: JV PARTICIPACOES E IMOVEIS S/S LTDA
ADVOGADOS	: BRENDA ARAUJO DI IORIO BRAGA - PA015692

Documento eletrônico VDA60023756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: d1339fa3-87c4-45c6-90ab-5852aa3045c4

ANA CELINA FONTELLES ALVES - PA016037

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: d1339fa3-87c4-45c6-90ab-5852aa3045c4