



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3160544 - RS
(2026/0028052-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : JOAO ROBERTO GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS : EVERTON PEREIRA DE MATTOS - RS029762
SILVIA BEATRIZ MARTINS FERREIRA - RS055952
MÁRCIA SEQUEIRA LAURINO - RS066291
RICARDO ALEXSANDER MIRANDA ROSA - RS102584
AGRAVADO : MARILEI BARNECHE TEIXEIRA
AGRAVADO : SAULO MACHADO TEIXEIRA
ADVOGADOS : CLAUDIA CARVALHO DA COSTA - RS081266
RODRIGO CARDOZO RUBIRA - RS081248
LARISSA GONCALVES CORADINI - RS124012A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3160544 - RS
(2026/0028052-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : JOAO ROBERTO GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS : EVERTON PEREIRA DE MATTOS - RS029762
SILVIA BEATRIZ MARTINS FERREIRA - RS055952
MÁRCIA SEQUEIRA LAURINO - RS066291
RICARDO ALEXSANDER MIRANDA ROSA - RS102584
AGRAVADO : MARILEI BARNECHE TEIXEIRA
AGRAVADO : SAULO MACHADO TEIXEIRA
ADVOGADOS : CLAUDIA CARVALHO DA COSTA - RS081266
RODRIGO CARDOZO RUBIRA - RS081248
LARISSA GONCALVES CORADINI - RS124012A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

Na decisão, às fls. 729-731, considerei que o art. 827 do Código Civil, apontado como violado no recurso especial, não foi objeto de discussão pelo Tribunal de origem, razão pela qual, no ponto, há óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

No mais, entendi que alterar a conclusão do Tribunal de origem quanto à ausência de comprovação de onerosidade excessiva ou da ilegalidade na cláusula contratual que previa o reajustamento do valor do aluguel após a notificação para a desocupação do bem demandaria, necessariamente, o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

No agravo interno, às fls. 735-743, o agravante sustenta que o art. 827 do Código Civil foi prequestionado implicitamente.

Além disso, defende que houve equívoco na aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, porquanto a controvérsia seria estritamente jurídica. Nessa toada, defende que "a pandemia da COVID-19 é fato público, notório e juridicamente qualificado como evento extraordinário e imprevisível" (fl. 740).

Impugnação às fls. 747-759.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não comporta provimento.

Em que pesem as alegações do agravante, observo que o art. 827 do Código Civil não foi objeto de discussão pelo Tribunal de origem, nem mesmo de forma implícita.

Na verdade, conforme se extrai do acórdão, o Tribunal de origem limitou-se a reconhecer a responsabilidade do agravante pela dívida, em razão de sua condição de fiador, nos termos do contrato de locação, conforme os arts. 818 e 835 do Código Civil. Vejamos (fl. 644):

Ainda que assim não fosse, cumpre destacar que, na qualidade de fiador, o apelante se obrigou de forma solidária com os locatários, conforme cláusula expressa do contrato de locação, notadamente a cláusula vigésima quarta, que prevê, de modo claro e inequívoco, a responsabilidade do fiador até a efetiva desocupação do imóvel. Assim sendo, nos termos do artigo 818 do Código Civil, a fiança prestada obriga o fiador de modo solidário com o afiançado, sendo certo que, ausente a comprovação de exoneração da fiança, na forma do artigo 835 do mesmo diploma legal, mantém-se hígida a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves. No caso concreto, inexistiu qualquer manifestação formal do recorrente no sentido de exonerar-se da fiança, tampouco comprovou ter promovido notificação aos locadores visando a tal finalidade, razão pela qual subsiste sua responsabilidade pelos débitos locatícios, até a efetiva desocupação do imóvel.

Assim, não merece reparos a aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF pela decisão agravada.

No mais, observo que o Tribunal de origem negou provimento à apelação interposta pelo agravante, mantendo integralmente a sentença, por entender que não houve comprovação de onerosidade excessiva ou de ilegalidade na cláusula contratual que previa o reajustamento do valor do aluguel após a notificação para a desocupação do bem.

Confira-se (fls. 644-645):

No que toca à aplicação da teoria da imprevisão, também não prospera a insurgência recursal. De fato, o artigo 317 do Código Civil estabelece que, em caso de ocorrência de motivos imprevisíveis que provoquem desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz, a pedido da parte, corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar o equilíbrio contratual. A pandemia da COVID-19, embora seja inegavelmente um evento extraordinário e imprevisível, por si só não autoriza, de maneira automática, a

revisão judicial dos contratos. É imprescindível, como bem assinala a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que a parte interessada demonstre cabalmente a ocorrência de efetivo desequilíbrio contratual, apto a comprometer a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva. No caso em apreço, o recorrente limitou-se a alegar genericamente que os efeitos da pandemia afetaram as atividades econômicas dos locatários, e, reflexamente, sua própria condição enquanto fiador. **Não logrou, contudo, apresentar prova inequívoca de que a prestação contratual se tornou excessivamente onerosa, tampouco demonstrou a desproporção manifesta exigida pela norma. Ao revés, restou incontroverso que os locadores, sensíveis ao contexto excepcional, concederam bonificações e parcelamentos aos locatários, evidenciando o exercício da função social do contrato e a observância da boa-fé.**

Ademais, conforme destacado na sentença recorrida, eventual irresignação quanto aos valores contratados e à necessidade de revisão das prestações deveria ter sido objeto de ação revisional, nos moldes do artigo 35 da Lei n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato), o que não ocorreu, tampouco foi veiculada reconvenção nesse sentido. Assim, não se pode admitir, em sede de defesa ou recurso, a rediscussão de cláusulas contratuais sob o argumento genérico de onerosidade excessiva, sem a devida instrução probatória, sob pena de violação ao devido processo legal e à segurança jurídica.

No que concerne ao acréscimo de 30% sobre o valor da locação após a notificação para desocupação, também não há falar em ilegalidade ou abusividade. Trata-se de cláusula expressamente pactuada pelas partes, prevista na cláusula terceira do contrato, que visa compensar o locador pela retenção indevida do imóvel, nos termos do artigo 575 do Código Civil. Com efeito, dispõe referido dispositivo que, findo o contrato de locação, caso o locatário permaneça no imóvel, deverá pagar, até sua restituição, o aluguel e os encargos contratuais proporcionalmente ao tempo de ocupação, sem prejuízo das perdas e danos eventualmente apuradas. A estipulação contratual que majorou em 30% o valor do aluguel para o período de ocupação indevida revela-se, pois, compatível com a legislação aplicável e com a função de indenizar o locador pelos prejuízos decorrentes da mora na desocupação. Não se comprovou, nos autos, que tal cláusula implicou violação aos princípios da razoabilidade ou proporcionalidade, tratando-se, ao contrário, de exercício legítimo da autonomia privada.

A despeito das alegações do agravante, a meu ver, alterar a conclusão do Tribunal de origem demandaria, necessariamente, o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, e não a mera reavaliação dos fatos delineados no acórdão, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISCUSSÃO SOBRE ALUGUÉIS. PEDIDO DE REDUÇÃO. PRINCÍPIO DA INTANGIBILIDADE CONTRATUAL. REVISÃO EXCEPCIONAL. PANDEMIA DO CORONAVÍRUS. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS NÃO CONFIGURADOS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Como reflexo do princípio da força obrigatória existe o da intangibilidade contratual, de acordo com o qual o conteúdo das cláusulas avançadas apenas pode ser afastado pela autoridade judicial em situações excepcionais, observando os contornos assim definidos em lei.

2. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato (Art. 478 do Código Civil). Interpretação do dispositivo. Teoria da imprevisão.

3. Requisitos para aplicação da teoria da imprevisão: i) deve haver contrato de execução continuada ou diferida; ii) existência de acontecimentos supervenientes, isto é, posteriores à celebração do contrato, não importando a razão pela qual aconteceu a distância entre a celebração e a execução, seja por diferimento da prestação, seja pela natureza duradoura do contrato; iii) os acontecimentos supervenientes devem ser extraordinários e imprevisíveis.

Precedentes.

4. Não cabe a esta Corte analisar o efetivo desequilíbrio contratual das partes com a eventual onerosidade excessiva ou eventual imprevisão dos efeitos da pandemia da Covid-10, se o próprio Tribunal de origem reconheceu a sua inexistência. 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.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.252.394/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

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.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.160.544 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0028052-9

Número de Origem:
50200743020218210022

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO ROBERTO GUIMARAES DA SILVA

ADVOGADOS : EVERTON PEREIRA DE MATTOS - RS029762

SILVIA BEATRIZ MARTINS FERREIRA - RS055952

MÁRCIA SEQUEIRA LAURINO - RS066291

RICARDO ALEXSANDER MIRANDA ROSA - RS102584

AGRAVADO : MARILEI BARNECHE TEIXEIRA

AGRAVADO : SAULO MACHADO TEIXEIRA

ADVOGADOS : CLAUDIA CARVALHO DA COSTA - RS081266

RODRIGO CARDOZO RUBIRA - RS081248

LARISSA GONCALVES CORADINI - RS124012A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO ROBERTO GUIMARAES DA SILVA

ADVOGADOS : EVERTON PEREIRA DE MATTOS - RS029762

SILVIA BEATRIZ MARTINS FERREIRA - RS055952

MÁRCIA SEQUEIRA LAURINO - RS066291

RICARDO ALEXSANDER MIRANDA ROSA - RS102584

AGRAVADO : MARILEI BARNECHE TEIXEIRA

AGRAVADO : SAULO MACHADO TEIXEIRA

ADVOGADOS : CLAUDIA CARVALHO DA COSTA - RS081266
RODRIGO CARDOZO RUBIRA - RS081248
LARISSA GONCALVES CORADINI - RS124012A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026