SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186766 - MG (2026/0067574-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GELILE MADALENA ALVES MENDES
AGRAVANTE	:	PATENSE LUBRIFICANTES LTDA
AGRAVANTE	:	RICARDO MENDES DE ARAUJO
ADVOGADO	:	ABELARDO MEDEIROS MOTA - MG085115
AGRAVADO	:	CANUTO LATALISA FRANCA
ADVOGADO	:	JOSÉ RICARDO SOUTO - MG068153

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. INADIMPLÊNCIA ANTERIOR À PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. NÃO APLICAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO E AO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. SÚMULA 335/STJ. REVISÃO DE PREMISSAS FÁTICAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INVIABILIDADE DE RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO DE ENUNCIADO SUMULAR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto por locatários, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, contra acórdão que manteve a sentença de extinção do contrato por inadimplemento e rejeitou pedido de indenização por benfeitorias.

2. A inadimplência iniciada antes da pandemia de COVID-19 não autoriza revisão contratual por teoria da imprevisão, por ausência de nexo causal entre o fato superveniente e o descumprimento da obrigação.

3. É válida a cláusula contratual de renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias em locação urbana, conforme entendimento consolidado.

4. Pretensões que demandam interpretação de cláusulas contratuais e

Documento eletrônico VDA59764208 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: edd7c52e-e94d-4c51-a013-4f1dc5711226

reexame de fatos e provas não se compatibilizam com a via especial, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; não cabe recurso especial por suposta violação a verbete sumular; prejudicada a análise do dissídio.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59764208 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: edd7c52e-e94d-4c51-a013-4f1dc5711226

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186766 - MG (2026/0067574-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GELILE MADALENA ALVES MENDES
AGRAVANTE	:	PATENSE LUBRIFICANTES LTDA
AGRAVANTE	:	RICARDO MENDES DE ARAUJO
ADVOGADO	:	ABELARDO MEDEIROS MOTA - MG085115
AGRAVADO	:	CANUTO LATALISA FRANCA
ADVOGADO	:	JOSÉ RICARDO SOUTO - MG068153

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. INADIMPLÊNCIA ANTERIOR À PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. NÃO APLICAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO E AO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE. SÚMULA 335/STJ. REVISÃO DE PREMISSAS FÁTICAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INVIABILIDADE DE RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO DE ENUNCIADO SUMULAR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto por locatários, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, contra acórdão que manteve a sentença de extinção do contrato por inadimplemento e rejeitou pedido de indenização por benfeitorias.

2. A inadimplência iniciada antes da pandemia de COVID-19 não autoriza revisão contratual por teoria da imprevisão, por ausência de nexo causal entre o fato superveniente e o descumprimento da obrigação.

3. É válida a cláusula contratual de renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias em locação urbana, conforme entendimento consolidado.

4. Pretensões que demandam interpretação de cláusulas contratuais e

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

reexame de fatos e provas não se compatibilizam com a via especial, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; não cabe recurso especial por suposta violação a verbete sumular; prejudicada a análise do dissídio.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PATENSE LUBRIFICANTES LTDA. – ME, RICARDO MENDES DE ARAÚJO e GELILE MADALENA ALVES MENDES (PATENSE e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO COMERCIAL. MORA CONFIGURADA ANTES DA PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. INAPLICABILIDADE. RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CLÁUSULA CONTRATUAL VÁLIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Apelação cível interposta por GELILE MADALENA ALVES MENDES, PATENSE LUBRIFICANTES LTDA – ME e RICARDO MENDES DE ARAÚJO contra sentença proferida nos autos da ação de despejo c/c cobrança de aluguéis movida pelo ESPÓLIO DE CANUTO LATALISA FRANCA, que julgou procedente o pedido inicial para declarar a rescisão do contrato de locação comercial, condenar solidariamente os requeridos ao pagamento de aluguéis, encargos locatícios, IPTU, tarifas de água e energia, multa contratual e honorários advocatícios, com reconhecimento da gratuidade da justiça à empresa requerida.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a pandemia de COVID-19 justifica a aplicação da teoria da imprevisão para afastar a responsabilidade dos locatários por obrigações contratuais vencidas; (ii) estabelecer se é devida indenização por benfeitorias realizadas no imóvel locado, apesar da existência de cláusula contratual de renúncia.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3. O pedido de efeito suspensivo ao recurso de apelação, formulado nas próprias razões recursais, não é conhecido, por inadequação da via eleita, nos termos do art. 1.012, §3º, do CPC, que exige requerimento autônomo dirigido ao relator.*
> *4. A teoria da imprevisão, prevista nos arts. 478 e 480 do CC e regulamentada pela Lei nº 14.010/2020, exige que o fato superveniente (pandemia) seja posterior ao início da inadimplência contratual, o que não ocorreu no caso, pois a mora iniciou-se em setembro de 2019, antes da decretação do estado de calamidade pública.*
> ***5. O inadimplemento contratual anterior à pandemia inviabiliza a alegação de onerosidade excessiva superveniente, conforme jurisprudência consolidada do TJMG.***
> *6. O art. 23, I, da Lei nº 8.245/91 impõe ao locatário a obrigação de pagar pontualmente os aluguéis e encargos da locação; os apelantes não comprovaram o adimplemento.*
> ***7. A cláusula contratual expressa de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias, constante do aditivo***

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

contratual, é válida nos termos da Súmula 335 do STJ, afastando qualquer direito à indenização.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Acolheram preliminar suscitada de ofício para não conhecer do pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso e negaram-lhe provimento.
Teses de julgamento:
1. É incabível o pedido de efeito suspensivo formulado nas razões da apelação, devendo ser apresentado por petição autônoma, conforme art. 1.012, §3º, do CPC.
2. A inadimplência contratual iniciada antes da pandemia de COVID-19 impede a aplicação da teoria da imprevisão.
3. É válida a cláusula contratual de renúncia ao direito de indenização por benfeitorias e ao direito de retenção, conforme a Súmula 335 do STJ. (e-STJ, fls. 610-612)

Nas razões do agravo, PATENSE e outros apontaram afastamento dos óbices sumulares (Súmulas 5 e 7/STJ), sustentando revaloração jurídica das premissas e controle de validade de cláusula de renúncia (e-STJ, fls.643-646).

Não houve apresentação de contraminuta pelo ESPÓLIO DE CANUTO LATALISA FRANÇA (Espólio) [e-STJ, fl. 652].

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

No apelo nobre, PATENSE e outros alegaram (1) violação dos arts. 317, 478, 421, 421-A e 884 do CC para admitir revisão/resolução por onerosidade excessiva no período pandêmico ainda que a mora seja anterior, e para afastar cláusula de renúncia a indenização/direito de retenção por benfeitorias em razão da boa-fé, função social e vedação ao enriquecimento sem causa; (2) interpretação adequada da Súmula 335/STJ à luz dos princípios e do contexto excepcional; (3) existência de dissídio jurisprudencial.

Não houve apresentação de contrarrazões pelo Espólio (e-STJ, fl. 636). A decisão de admissibilidade, proferida pelo Terceiro Vice-Presidente do TJMG, inadmitiu o especial pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e por deficiência na demonstração do dissídio (e-STJ, fls. 637/638).

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Espólio ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis contra PATENSE e outros, apontando inadimplemento contratual desde setembro de 2019 e pleiteando a extinção da locação e o pagamento de aluguéis e encargos; a sentença

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

julgou procedentes os pedidos, declarando a extinção do contrato por inadimplemento, condenando os réus aos aluguéis, encargos, IPTU, multa e honorários, e rejeitando a indenização por benfeitorias com base em cláusula de renúncia e na Súmula 335, com posterior acolhimento de embargos para suspender a exigibilidade dos ônus sucumbenciais em razão da gratuidade.

Em apelação, PATENSE e outros defenderam a aplicação da teoria da imprevisão diante da pandemia e a indenização pelas benfeitorias, afirmando direito de retenção; o TJMG manteve integralmente a sentença, não conheceu do pedido de efeito suspensivo formulado nas razões, afirmou que a mora antecedeu à pandemia, e validou a cláusula de renúncia à indenização e ao direito de retenção.

O objetivo recursal é decidir se (i) a teoria da imprevisão pode ser aplicada para revisar ou resolver a locação comercial em período pandêmico quando o inadimplemento se iniciou antes; (ii) é possível afastar a eficácia de cláusula de renúncia à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias diante de princípios como boa-fé, função social e vedação ao enriquecimento sem causa; (iii) cabe, por consequência, afastar a cobrança de aluguéis do período e reconhecer indenização/ compensação pelas benfeitorias úteis/necessárias.

Violação dos arts. 317, 478, 421, 421-A e 884 do CC

PATENSE e outros alegaram que a pandemia, como fato superveniente e imprevisível, autoriza a revisão do contrato ou mesmo a resolução do contrato de locação comercial, ainda que a mora tenha começado pouco antes, porque o evento agravou desproporcionalmente a prestação e gerou vantagem extrema ao locador. Argumentam que sua tese encontra amparo nos arts. 478 (onerosidade excessiva) e 317 (revisão do valor da prestação) do CC.

Sustentam ainda que a cláusula de renúncia integral à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias deve ser limitada ou afastada por controle de validade em razão da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do equilíbrio contratual, alegando que o acórdão recorrido violou os arts. 421 e 421-A do CC. Acrescentam que a Súmula 335/STJ não pode ser aplicada de forma absoluta, devendo ser interpretada à luz de tais princípios e que a incorporação das benfeitorias pelo locador gera enriquecimento sem causa.

O acórdão recorrido manteve integralmente a sentença proferida em primeira instância, afastando a teoria da imprevisão, pois a mora contratual começou em setembro de 2019, antes do termo inicial do Regime Jurídico Emergencial e Transitório da pandemia (20/3/2020), de modo que o inadimplemento não se vinculou a fato superveniente imprevisível.

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

Além disso, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais validou a cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção, prevista no aditivo, aplicando a Súmula 335 do STJ. Não tendo sido comprovado o pagamento dos aluguéis e encargos, foi mantida a condenação, nos termos do art. 23, I, da Lei n. 8.245/1991.

O entendimento adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais pela inaplicabilidade da teoria da imprevisão ao inadimplemento iniciado antes da pandemia, pela ausência de nexo causal, está de acordo com julgados do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REVISÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.*
> *1. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não configurando negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Não houve cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide foi realizado com base em matéria documentalmente comprovada e eminentemente de direito.*
> *3. A periodicidade da correção monetária pelo IGP-M em caso de inadimplemento não configura reajuste, mas recomposição do valor da moeda, sendo válida a cláusula contratual.*
> ***4. A teoria da imprevisão não se aplica ao caso, pois a inadimplência da autora iniciou-se antes da pandemia, afastando o nexo de causalidade necessário.***
> *5. A necessidade de nova avaliação do imóvel está preclusa, conforme decisão anterior em agravo de instrumento.*
> *6. O procedimento de constituição em mora e consolidação da propriedade foi realizado conforme os requisitos legais, não havendo nulidade.*
> *7. O valor da causa foi corretamente fixado como o valor total do contrato, pois os pedidos afetavam a integralidade do negócio jurídico.*
> *8. A fixação dos honorários advocatícios sobre o valor da causa está em conformidade com o art. 85, § 2º, do CPC e com a tese firmada no Tema Repetitivo 1076 do STJ.*
> *9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.815.513/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026)

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA APÓCRIFA. APTIDÃO PROBATÓRIA NO PROCEDIMENTO COMUM. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. ALONGAMENTO DE DÍVIDA RURAL. REQUISITOS LEGAIS NÃO COMPROVADOS. TEORIA DA IMPREVISÃO. ESTIAGEM E PANDEMIA DE COVID-19. INAPLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE*

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

DEMONSTRAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência da Súmula 7/STJ.
2. Agravante afirma controvérsia exclusivamente de direito quanto: (i) validade formal de cédula rural pignoratícia desprovida de assinatura do emitente, com violação ao art. 14, IX, do Decreto-Lei 167/67 e ao art. 168 do Código Civil; e (ii) aplicabilidade da teoria da imprevisão em razão de estiagem no norte de Minas Gerais e pandemia de COVID-19, com violação aos arts. 393 e 478 do Código Civil.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se incide o óbice da Súmula 7/STJ quando o conhecimento do recurso especial demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório para infirmar conclusão do Tribunal de origem sobre a suficiência dos elementos probatórios que demonstram a obrigação em ação de cobrança fundada em cédula rural pignoratícia sem assinatura do emitente.
5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se a revisão contratual por teoria da imprevisão e o alongamento da dívida rural, alegados em razão de estiagem e pandemia, poderiam ser reconhecidos sem reexame do conjunto probatório, inclusive quanto ao requerimento administrativo tempestivo, à comprovação da incapacidade de pagamento nos moldes do Manual de Crédito Rural e à verificação de onerosidade excessiva superveniente, notadamente quando contratação e vencimento do título antecederam a pandemia.
III. Razões de decidir
6. A conclusão do Tribunal de origem quanto à possibilidade de prosseguimento da cobrança, apesar da ausência de assinatura na cédula rural pignoratícia, decorre da valoração do conjunto probatório que teria demonstrado a existência e a extensão da obrigação, o que afasta a tese de mera revaloração jurídica de fato incontroverso e atrai o óbice da Súmula 7/STJ.
7. A pretensão de desconstituir a premissa firmada pelas instâncias ordinárias sobre a suficiência dos elementos de prova demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
8. Quanto à teoria da imprevisão e ao alongamento da dívida rural, o afastamento pelo Tribunal de origem fundou-se na ausência de requerimento administrativo tempestivo, na falta de comprovação da incapacidade de pagamento nos moldes do Manual de Crédito Rural e na inexistência de onerosidade excessiva superveniente, além de a contratação e o vencimento do título terem ocorrido antes do início da pandemia de COVID-19; a revisão dessas conclusões exigiria revolvimento do acervo fático-probatório, inviável na via especial.
IV. Dispositivo
9. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 3.125.318/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 25/6/2026 − sem destaques no original)

Ademais, revisar os requisitos para aplicação da teoria da imprevisão encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça:

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO ÍNDICE DE REAJUSTE. ALTERAÇÃO DO IGP-DI PELO IPCA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO CPC. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. No caso, rever a conclusão quanto à configuração da onerosidade excessiva, que levou o Tribunal estadual a autorizar a substituição do IGP-DI pelo IPCA como índice de reajuste do contrato de locação comercial firmado entre as partes, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp n.º 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.750.009/RN, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025 − sem destaques no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. NOTIFICAÇÃO E RESCISÃO UNILATERAL. DANOS MORAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

> *1. A pandemia de covid-19 não autoriza, por si só, a revisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão, impondo-se a demonstração concreta de evento superveniente e que acarrete onerosidade excessiva na forma do art. 478 do Código Civil.*
> ***2. A verificação da existência de desequilíbrio contratual e dos impactos econômicos da pandemia, bem como a análise da regularidade de notificações e da rescisão unilateral, constitui matéria fático-probatória e de interpretação contratual, cujo reexame é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> ***3. A regular notificação do devedor, a concessão de prazo para purgação da mora e a revenda do imóvel somente após a formalização da rescisão contratual afastam a configuração de ato ilícito e de abuso de direito, não havendo falar em danos morais indenizáveis.***
> *4. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.*
> (AREsp n. 3.129.226/CE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 1º/6/2026 – sem destaques no original)

Por sua vez, a alegada violação dos arts. 421 e 421-A do CC em razão da validade da cláusula contratual que prevê renúncia às benfeitorias e ao direito de retenção não veio acompanhada da demonstração de ofensa aos dispositivos de lei invocados, a partir da interpretação dada pelo Superior Tribunal de Justiça à matéria. Ao contrário, o apelo nobre limitou-se a argumentar que a cláusula contratual em questão viola a boa fé objetiva e a função social do contrato, sem evidenciar como, no caso, o entendimento do TJMG foi contrário à jurisprudência desta Corte. Tal situação configura deficiência de fundamentação.

Além disso, o STJ considera válida a cláusula em questão.

A propósito:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. TAXA DE OCUPAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, perdas e danos e cobrança de penalidades moratórias, na qual o Tribunal de origem deu parcial provimento aos recursos das partes para determinar a restituição ao status quo ante, com arbitramento de indenização a título de locação pelo período de ocupação indevida, compensação do valor retido como arras, afastamento de indenização e direito de retenção por benfeitorias, redistribuição dos ônus sucumbenciais e fixação de honorários advocatícios.*
> *2. Questões em discussão: (i) saber se a mora decorre diretamente do inadimplemento em obrigação de pagamento com valor e termo certos, nos termos dos arts. 394 e 397 do Código Civil; (ii) saber se a taxa de ocupação pode ser fixada a partir do momento em que a posse tornou-se injusta, considerando as condições do imóvel; (iii) saber se a cláusula contratual que prevê renúncia ao direito de indenização por benfeitorias é abusiva, violando a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva; (iv) saber se a compensação do valor retido a título de arras foi determinada de forma incompatível com a*

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

jurisprudência do STJ; (v) saber se houve fixação de honorários advocatícios em duplicidade, configurando bis in idem.
3. A mora decorre diretamente do inadimplemento de obrigação de pagamento com valor e termo certos, conforme dispõem os arts. 394 e 397 do Código Civil, sendo desnecessária interpelação extrajudicial específica, com menção à intenção de rescindir o contrato, para a constituição em mora.
4. A taxa de ocupação é devida a partir do momento em que a posse do imóvel se torna injusta pela mora, sendo destinada a evitar o enriquecimento sem causa do ocupante e assegurar justa compensação ao vendedor pela perda das prerrogativas inerentes ao domínio do bem.
5. A renúncia ao direito de indenização por benfeitorias, prevista contratualmente, não é abusiva, pois se trata de direito disponível, sem nenhuma violação à função social do contrato ou ao princípio da boa-fé objetiva, especialmente quando diante de contrato paritário, celebrado entre uma pessoa jurídica e um banco, para aquisição de uma ilha em trecho de imóveis de alto padrão do litoral brasileiro.
6. A compensação do valor retido a título de arras foi determinada em conformidade com o art. 419 do Código Civil, considerando o caráter indenizatório do instituto.
7. A fixação de honorários advocatícios por equidade foi indevida - seja por representar bis in idem, seja por adotar critério contrário ao fixado pela jurisprudência do STJ -, devendo prevalecer a condenação de 10% sobre o valor da condenação apurada em liquidação de sentença, conforme o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.
8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, para reformar o acórdão no ponto relativo à fixação de honorários sucumbenciais por equidade, mantendo-se a verba fixada, "de 10% sobre o valor da condenação apurada em liquidação de sentença".
(AREsp n. 1.910.499/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026 − sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADA. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C LUCROS CESSANTES. BENFEITORIAS. DEVER DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA EXPRESSA. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULAS 5 E 7, AMBAS DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. 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.
2. Não obstante o art. 35 da Lei 8.245/91 assegure ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia a elas (Súmula 335/STJ). Hipótese em que os recorrentes renunciaram expressamente ao seu direito. Precedentes.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.288.512/DF, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023 – sem destaques no original)

Por fim, a violação autônoma a súmula não pode ser objeto de recurso especial:

> *CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO A ENUNCIADO DE SÚMULA. INVIABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. GOLPE DO BOLETO FALSO. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO*
> *CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> ***1. Não se admite recurso especial por alegada violação a súmula, pois esta não se equipara a dispositivo de lei federal para fins de interposição do recurso.***
> *2. "O Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que se faz necessária a comprovação da existência de nexo de causalidade entre as atividades desempenhadas pela instituição financeira e o dano experimentado pela parte consumidora, excluindo-se a responsabilidade do banco em caso de fato exclusivo da vítima ou de terceiro, situação de força maior ou caso fortuito externo" (REsp 2.046.026/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 27/6/2023). (grifei)*
>
> *3. No caso, a Corte de origem afastou a responsabilidade das instituições financeiras, sob o fundamento de que "a recorrente não apurou a veracidade do título que lhe fora enviado por aplicativo, mesmo que tal documento estivesse com elementos identificadores do débito verdadeiro (valor, razão social do credor, número do contrato, nome e CPF), caberia ao consumidor efetuar o pagamento apenas dos títulos emitidos diretamente pela instituição financeira". Assim, a responsabilidade pelo evento danoso não pode ser imputada ao réu, pois não está caracterizada nenhuma falha na prestação de seus serviços.*
> *4. A pretensão de modificar esse entendimento, considerando o caso concreto, encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> *5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
> (AREsp n. 2.634.897/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025 – sem destaques no original)

Prejudicada a análise das mesmas teses pela ótica do dissídio jurisprudencial.

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO DE*

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

INSTRUMENTO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. ERRO GROSSEIRO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PROVIMENTO NEGADO.

1. Inexiste a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, segundo se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Julgamento diverso do pretendido, como neste caso, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.

2. É condição para o conhecimento do recurso especial a impugnação, nas razões recursais, de todos os fundamentos autônomos e suficientes à manutenção do acórdão recorrido. Incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito constitucional do prequestionamento.

Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), a ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da matéria objeto do recurso especial, ainda que de ordem pública, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito do prequestionamento.

5. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que o recurso cabível contra decisão interlocutória em liquidação de sentença é o agravo de instrumento. A interposição de apelação em tais casos configura erro grosseiro, inviabilizando a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.

6. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c; em razão disso fica prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.549.851/AP, relator Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Primeira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025 – sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015 E DOS ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL/2002. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Não se conhece de Recurso Especial no que se refere à violação aos arts. arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil/2015 e aos arts. 186 e 927 do Código Civil/2002 quando a parte não aponta, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado.

Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou: "A reparação do dano moral pressupõe que a conduta lesiva seja de tal monta a provocar no lesado dor e sofrimento aptos a ocasionar modificação em seu estado emocional, suficiente para afetar sua vida pessoal e até mesmo social. O dano moral é aquele que, embora não atinja o patrimônio material da vítima, afeta-lhe o patrimônio ideal, causando-lhe dor, mágoa, tristeza. A Constituição Federal, ainda, adotou a linha

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

da responsabilidade objetiva do Estado, baseada na teoria do risco administrativo, estabelecendo em seu artigo 37, § 6º, que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.
Responsabilizar o Estado por danos morais depende do preenchimento de determinados pressupostos, que devem estar presentes no caso concreto, para que se possa obrigá-lo a indenizar a vítima. (...) No caso, embora tenha havido procedimento errôneo por parte da Administração, especificamente na identificação do infrator responsável, tal erro causou mero aborrecimento ao autor, o qual teve de pleitear judicialmente a anulação do auto de infração. Não houve violação à honra objetiva do requerente e nem há indicativos de que tenha ocorrido abalo moral passível de reparação. (...)
Outrossim, cabe destacar que o erro praticado é escusável à agência reguladora, uma vez que nada havia de anotação no registro do veículo junto ao DETRAN. Nesse ponto, tenho que a autorização de transferência, devidamente anotada no documento de registro do bem, faz prova da tradição, mas não é o suficiente para os efeitos almejados pela autora. Ainda que a efetiva transferência formal do veículo coubesse ao comprador, cabe ao vendedor a comunicação da venda perante o registro público competente - DETRAN -, a fim de evitar dissabores como o ora enfrentado pela autora. Assim, sequer se poderia exigir outra conduta da demandada, que utilizou-se dos meios oficiais de identificação para proceder à autuação. Improcede, assim, essa parte do pedido" (fls. 136-137, e-STJ).
3. A revisão desse entendimento implica reexame de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedente:
AgInt no AREsp 1.587.838/RJ, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 24.4.2020; e AgInt nos EDcl no REsp 1.839.027/MS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 19.6.2020.
4. Assinale-se, por fim, que fica prejudicada a apreciação da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.
5. Agravo Interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.878.337/RS, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020 − sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ESPÓLIO DE CANUTO LATALISA FRANÇA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59364621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:51
Código de Controle do Documento: dc380658-73fc-46ac-b843-17f63d29cb19

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.186.766 / MG

Número Registro: 2026/0067574-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000200388155004 50019910620208130480

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	: GELILE MADALENA ALVES MENDES
AGRAVANTE	: PATENSE LUBRIFICANTES LTDA
AGRAVANTE	: RICARDO MENDES DE ARAUJO
ADVOGADO	: ABELARDO MEDEIROS MOTA - MG085115
AGRAVADO	: CANUTO LATALISA FRANCA
ADVOGADO	: JOSÉ RICARDO SOUTO - MG068153
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59610338 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 00:52:22
Código de Controle do Documento: dccaa3e5-9589-4317-8010-b746a87a14ab

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610338 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 00:52:22
Código de Controle do Documento: dccaa3e5-9589-4317-8010-b746a87a14ab