

Recurso Especial Cível nº 0800718-67.2022.8.19.0040

Recorrente: TELEVISÃO RECORD DO RIO DE JANEIRO LTDA

Recorrida: ALINE BELCEC RANGEL IBRAHIM

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 68/83, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Terceira Câmara de Direito Privado, fls. 18/49 e 61/65, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. REAJUSTE ANUAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. SUPRESSIO NÃO CONFIGURADA. PANDEMIA DE COVID-19. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO AO CASO. MANUTENÇÃO DO IGP-M. DESPROVIMENTO. JUROS MORATÓRIOS FIXADOS NO CONTRATO. REFORMA DE OFÍCIO. I- Caso em exame 1- Trata-se de ação de despejo cumulada com pedido de cobrança, em que o espólio autor sustenta que a ré deixou de pagar os aluguéis de acordo com o reajuste anual previsto no contrato de locação. A sentença julgou procedentes os pedidos, declarando a rescisão do contrato, determinando o despejo da locatária e condenando-a ao pagamento dos aluguéis reajustados. Apelação interposta pela ré. II- Questão em discussão 2- Analisam-se: (i) a suposta ocorrência de supressio em relação ao reajuste anual; (ii) a possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão, considerando os efeitos da pandemia de Covid-19; (iii) a viabilidade da substituição do IGP-M pelo IPCA; e (iv) a existência de cobrança em excesso e a adequação dos consectários da condenação. III- Razões de decidir 3- Para a configuração da supressio, é necessário verificar a boa-fé da parte que a invoca, com a constatação de sua justa expectativa de que há uma situação jurídica estabilizada, bem como que, caso fosse retomado o

exercício do direito pela outra parte, haveria grave desequilíbrio entre os contratantes. 4- A jurisprudência costuma reconhecer a supressão em casos nos quais o direito de cobrança não é exercido por vários anos ou décadas. 5- Na hipótese vertente, o locador exigiu o pagamento dos valores atinentes ao reajuste do aluguel após um ano e um mês, período que não se mostra suficiente para gerar uma legítima expectativa para a locatária ou para considerar estabilizada a relação jurídica. Ademais, não houve prova de um possível grave desequilíbrio entre os contratantes. 6- Avença celebrada em 1º/5/2020, quando o coronavírus já havia se espalhado pelo território brasileiro e quando já tinha sido editado o Decreto Estadual n. 46.973/2020, reconhecendo a situação de emergência em saúde pública no Estado do Rio de Janeiro. 7- Inaplicabilidade da teoria da imprevisão, uma vez que os impactos decorrentes da pandemia e das medidas sanitárias adotadas para combatê-la não se qualificam como fatos supervenientes ou imprevisíveis. 8- Não fosse o bastante, a apelante não trouxe qualquer elemento de convicção que pudesse respaldar a alegação de que os efeitos da pandemia teriam impactado a sua atividade econômica a ponto de tornar excessivamente onerosa a cláusula de reajuste pactuada pelas partes. 9- Meras oscilações no IGP-M não são suficientes para justificar a revisão do índice de reajuste, devendo prevalecer a mínima intervenção nos negócios jurídicos paritários e a excepcionalidade dos mecanismos de revisão contratual. 10- A correção monetária decorre de lei, e os juros moratórios e a cláusula penal foram expressamente pactuados no contrato. Ausência de cobrança excessiva. 11- Locatária que se encontra em mora desde o vencimento dos aluguéis, haja vista a sua natureza de obrigação positiva e líquida (art. 397, caput, CC). 12- Sentença que merece pequeno ajuste, de ofício, no tocante ao índice de juros moratórios, apenas para excluir a utilização da Selic e aplicar o percentual previsto no contrato de locação. IV- Dispositivo 13- Recurso conhecido e desprovido. Sentença reformada de ofício. Dispositivos relevantes citados: arts. 317; 389, caput; 397, caput; 406, caput; 421, parágrafo único; 478, CC; art. 373, II, CPC; Decreto Estadual n. 46.973/2020. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 43; STJ, REsp n. 2.170.566/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/3/2025, DJEN de

21/3/2025; STJ, REsp n. 1.998.206/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.821.566/DF, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 30/9/2025; TJRJ, 0080542 02.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 20/06/2023 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 26; TJRJ, 0002027-37.2022.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDA XAVIER DE BRITO - Julgamento: 10/12/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0005873-82.2021.8.19.0052 - APELAÇÃO. Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 26/11/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL; TJRJ, 0807576-86.2022.8.19.0211 - APELAÇÃO. Des(a). CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO - Julgamento: 25/11/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. REAJUSTE ANUAL. SUPRESSIO NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. DESPROVIMENTO. I- Caso em exame 1- Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento à apelação interposta pela ré, ora embargante. A recorrente alega que o aresto teria sido omissivo e contraditório em relação aos requisitos para a perda do direito de cobrar valores atinentes ao reajuste de aluguéis (supressio). II- Questão em discussão 2- Aferir a existência da omissão e da contradição arguidas pela embargante. III- Razões de decidir: 3- O acórdão embargado enfrentou expressamente todos os argumentos veiculados nos embargos de declaração. 4- O aresto examinou todos os requisitos para a suposta configuração da supressio no caso em exame, destacando: (i) que não foi demonstrada a possibilidade de grave desequilíbrio entre os contratantes; e (ii) que tampouco se constata a existência de uma justa expectativa da locatária ou de uma situação jurídica estabilizada. 5- Também restou consignado que os julgados mencionados

pela apelante reconheceram a supressio após lapso temporal muito maior do que aquele constatado no caso em apreço. 6- Suposta contradição externa, que não autoriza a oposição de aclaratórios. 7- Ausência de vícios integrativos. IV- Dispositivo 8- Embargos de declaração conhecidos e rejeitados. Dispositivos relevantes citados: art. 1.022, CPC."

Inconformada, em suas razões recursais, a recorrente alega violação aos artigos 317, 421-A e 478 do Código Civil. Sustenta que, por se tratar de contrato comutativo de execução continuada, houve alteração superveniente das circunstâncias fáticas existentes à época da contratação, de forma inesperada e imprevisível, capaz de gerar desequilíbrio entre as prestações, especialmente diante da majoração do aluguel em aproximadamente 32,3%. Aduz, ainda, que os impactos econômicos decorrentes das medidas de prevenção à disseminação da COVID-19, somados ao aumento expressivo do índice de reajuste contratual, justificam a revisão excepcional das condições pactuadas, a fim de restabelecer a simetria e o equilíbrio econômico do contrato, mediante a revisão da cláusula quinta do contrato de locação para que o valor do aluguel mínimo seja reajustado por índice acordado entre as partes.

Aponta, ainda, a inercia da parte recorrida em requerer o reajuste. Ressalta que é indevido o pagamento de reajuste retroativo. Sustenta a inaplicabilidade do índice do IGPM em contratos de locação pós pandemia do COVID-19. Registra que deve ser observado os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Contrarrazões apresentadas às fls. 108/119.

É o brevíssimo relatório.

A lide originária versa sobre ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, os quais não foram pagos conforme o reajuste anual previsto no contrato de locação. Sobreveio sentença de procedência proferida pelo Juízo *a quo*. Interposta a apelação, o Colegiado negou provimento ao recurso e, de ofício, alterou a taxa dos juros moratórios para 1% ao mês, nos termos da cláusula 5.3 do contrato de locação, determinando sua incidência a partir do vencimento de cada aluguel, observados os cálculos já apresentados na petição inicial.

Assim, veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“Primeiramente, é importante esclarecer que, embora a apelante não tenha mencionado expressamente o nome do instituto, é certo que ela se refere à supressão quando alega a inexigibilidade dos reajustes não exigidos até 3/6/2022. Afinal, o reajuste pelo IGP-M está inequivocamente previsto na cláusula 5.4 do contrato de locação (id. 25543896), e a recorrente sustenta a impossibilidade de cobrança em razão do não exercício desse direito durante certo lapso temporal.

No entanto, não estão presentes os requisitos para o reconhecimento do supracitado fenômeno.

[...]

No caso em apreço, não foi demonstrada a possibilidade de grave desequilíbrio entre os contratantes. Tampouco se constata a existência de uma justa expectativa da locatária ou de uma situação jurídica estabilizada.

Com efeito, entre a incidência do primeiro reajuste (1º/5/2021) e a cobrança efetuada pelo locador (3/6/2022), decorreu pouco mais de um ano e um mês. E esse período certamente não é suficiente para fazer nascer qualquer expectativa ou para estabilizar a relação jurídica.

A bem da verdade, os próprios julgados mencionados nas razões recursais demonstram que a jurisprudência só

tende a reconhecer a perda do direito de cobrar quando essa faculdade não é exercida por um período bem maior.

No Recurso Especial n. 1.803.278/PR (p. 5 da apelação), o Superior Tribunal de Justiça confirmou a supressão após a inércia do locador por cinco anos. Já na Apelação n. 000297-45.2020.8.19.0213 (pp. 5-6 da apelação), esta Corte estadual reconheceu a supressão depois de mais de uma década de inação do proprietário.

Claramente, tais julgados divergem da hipótese ora em exame, na qual o período de inércia foi de apenas um ano e um mês. Assim, tendo em vista a inexistência de legítima expectativa da locatária, permanece lícito o exercício do direito de cobrar as quantias atinentes aos reajustes.

[...]

Prosseguindo, também não merece ser acolhido o argumento de que a cláusula que prevê o reajuste anual deveria ser revista com base na teoria da imprevisão.

Como se sabe, a supracitada teoria traduz o entendimento de que eventos extraordinários e imprevisíveis podem ensejar a revisão ou a resolução de contratos cujas cláusulas tenham se tornado excessivamente onerosas para um dos contratantes. A fundamentação legal encontra-se nos arts. 317 e 478 do Código Civil: [...]

Ocorre que, no caso em tela, a pandemia de Covid-19 não era um fato superveniente - muito menos imprevisível - para as partes negociantes.

A avença foi firmada em 1º/5/2020, quando o novo coronavírus já havia se espalhado pelo território brasileiro e, especialmente, pelo Estado do Rio de Janeiro. Tanto é assim que, em 27/3/2020, mais de um mês antes, já havia sido editado o Decreto Estadual n. 46.973/2020, reconhecendo a situação de emergência na saúde pública fluminense e adotando medidas de enfrentamento da propagação do vírus. E a existência desse Decreto foi ressaltada pela própria apelante, o que apenas enfraquece a sua pretensão.

Em outras palavras, o contrato foi firmado já durante a pandemia e sob os efeitos das medidas sanitárias que visavam à contenção do contágio. Tais circunstâncias, portanto, não eram extraordinárias ou imprevisíveis. Muito pelo contrário, elas eram plenamente verificáveis no momento da celebração do negócio.

E não é só. Como bem ressaltado pelo juízo sentenciante, a ré não trouxe qualquer elemento de convicção que pudesse respaldar a alegação de que os efeitos da pandemia teriam impactado a sua atividade econômica a ponto de tornar excessivamente onerosa a cláusula de reajuste pactuada pelas partes.

De fato, conquanto o advento da pandemia global de Coronavírus tenha importado em deletérios impactos na economia nacional, mormente em razão das medidas sanitárias de isolamento social que impediram a abertura de estabelecimentos empresariais por determinado período, a mera alegação de que o cenário pandêmico instituiu um desequilíbrio financeiro no contrato de locação não é suficiente para subsidiar a pretendida revisão contratual.

Não se pode olvidar que era ônus da ré fornecer evidências que pudessem subsidiar as suas alegações (art. 373, II, CPC). E, mesmo assim, a demandada não apresentou nenhuma prova que pudesse demonstrar eventual impacto desproporcional na relação locatícia, apto a causar onerosidade excessiva no negócio jurídico. Simplesmente não é possível divisar, nos elementos de convicção reunidos nos autos, qualquer elemento de prova capaz de indicar a ocorrência de inequívoco e manifesto desequilíbrio na equação econômico-financeira do contrato locatício, inexistindo indício mínimo de que alguma circunstância imprevista tenha importado em excessiva onerosidade na prestação devida pela locatária.

Como argumento adicional, não se pode deixar de frisar que a locatária integra o conglomerado de uma das maiores redes de televisão do país (Record), de modo que é notória a sua capacidade econômica.

A título exemplificativo, note-se que, com o reajuste de 2020 para 2021, o valor do aluguel teria passado de R\$ 1.150,00 para 1.518,23. Ora, essa diferença de R\$ 368,23 por mês realmente não parece ter sido capaz de impactar a estabilidade das finanças da empresa ré.

A essa altura, também é imprescindível ressaltar o entendimento consagrado pelo Superior Tribunal de Justiça, que aponta justamente para a impossibilidade de reconhecimento automático da pandemia como fundamento para a revisão contratual: [...]

Na esteira do supramencionado entendimento, inclusive, este Tribunal de Justiça estadual tem confirmado a validade de cláusulas contratuais que previam o reajuste do aluguel pelo IGP-M durante o período da pandemia de Covid-19, ressaltando a necessidade de prova dos impactos das medidas sanitárias para a atividade desenvolvida pelo locatário, bem como da alegada onerosidade excessiva.

Afinal, fora dessas circunstâncias, o IGP-M conta com larga aceitação na praxe imobiliária e consolida as variações dos preços apuradas nos diversos setores do mercado. A mera oscilação do referido índice definitivamente não constitui justificativa idônea para pleitear a revisão contratual, devendo prevalecer, em regra, a mínima intervenção nos negócios jurídicos paritários e a excepcionalidade dos mecanismos de revisão contratual (art. 421, parágrafo único, CC). Confira-se: [...]

No mais, não há falar em impossibilidade de cobrança da multa contratual, dos juros moratórios ou da correção monetária.

A correção monetária decorre de lei (art. 389, caput, CC) e constitui simples recomposição do valor da moeda. Já a multa moratória de 2% encontra-se expressamente prevista na cláusula 5.3 do contrato de locação, juntamente com o índice de 1% para os juros decorrentes do inadimplemento: [...]

A propósito, registre-se que é perfeitamente cabível a cumulação dos juros de mora e da cláusula penal moratória, tendo em vista que os primeiros compensam a demora no pagamento, enquanto a segunda tem a função de punir o devedor e de desestimular o inadimplemento. Não há bis in idem ou cobrança excessiva.

Finalizando o exame desse tópico, é importante recordar que os aluguéis são obrigações positivas e líquidas, de sorte que a locatária se encontra constituída em mora desde o vencimento de cada parcela não paga em sua integralidade (mora ex re). Daí por que tanto a correção monetária quanto os juros moratórios devem ter como marco inicial o vencimento de cada obrigação (art. 397, caput, CC, e Súmula 43 do STJ), exatamente como fixado na sentença atacada.

E é por essas razões que o recurso interposto pela parte ré deve ser integralmente rejeitado.

Mas, a despeito do desprovimento da apelação, a sentença merece um pequeno reparo em relação ao índice de juros de mora. Tal ajuste pode – e deve – ser feito de ofício, sem que isso configure julgamento extra petita ou agravamento da situação da recorrente.

[...]

Feitos esses esclarecimentos, lembre-se que, como já visto acima, os juros moratórios foram expressamente fixados pelas partes em 1% ao mês, de maneira que não há espaço para a adoção da Selic, conforme fora estabelecido pelo magistrado sentenciante (art. 406, caput, CC).

Ademais, deve-se ter em mente que o débito mencionado na petição inicial (R\$ 5.421,08) já incluía os juros moratórios incidentes até a data da propositura da demanda, e isso deverá ser levado em consideração na elaboração dos cálculos da fase de cumprimento de sentença.

Do exposto, voto no sentido de CONHECER do recurso interposto pela ré e de NEGAR PROVIMENTO a ele,

majorando os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% (doze por cento) do valor atualizado da condenação (art. 85, § 11, CPC).” (Fls. 18/49)

Opostos embargos declaratórios (fls. 52/54), o Colegiado os rejeitou, consoante acórdão acostado às fls. 61/65.

Pois bem.

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente, ao impugnar os acórdãos recorridos, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do AgInt no AREsp 816157 / DF, Relator Min. Francisco Falcão, DJ 13/5/2025: “[...] *infirmar os fundamentos do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*”.

Dessa forma, pelo que se depreende da leitura dos acórdãos recorridos, cujo trecho foi acima transcrito, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*).

Nesse sentido:

*"O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem **REVOLVIMENTO** do contexto **FÁTICO-PROBATÓRIO** dos autos (Súmula n. 7 do STJ)." (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018)."*

*"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. ENERGIA ELÉTRICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. Quanto à alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de modo integral a controvérsia posta. A Corte de origem decidiu a controvérsia de modo integral e suficiente ao reconhecer que a excepcionalidade da situação determinada pela pandemia de Covid-19 autoriza a intervenção do Judiciário no contrato firmado entre as partes. 2. **A modificação das conclusões do acórdão recorrido quanto à especificidade do caso concreto, a autorizar a revisão do contrato, nos moldes estabelecidos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.** 3. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.053.936/SP, relator Ministro*

Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 22/8/2022.)"

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente