



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2075951 - SP (2023/0180025-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : GAFISA S/A.
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : DANIELE FERNANDES DE SOUZA
RECORRIDO : FLAVIO BARBOSA PONTE
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ MOREIRA PEREIRA - SP435657
KELEN RAMOS DA SILVA - SP395955

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA (COVID-19). NÃO CONFIGURAÇÃO. FORTUITO INTERNO. SÚMULA N. 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA/IGP-M DURANTE A MORA. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a pandemia de covid-19 não caracterizou fortuito externo apto a justificar o atraso na entrega da obra, integrando o risco da atividade econômica da incorporadora.

2. A revisão da premissa sobre a configuração de caso fortuito ou força maior e a responsabilidade pelo inadimplemento contratual demandaria o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

3. Na hipótese de atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da construtora, é lícita a substituição do índice setorial de correção monetária (INCC) por indexador mais favorável ao consumidor (IPCA ou IGP-M), a fim de evitar o repasse dos custos da construção durante o período de mora.

4. Conforme a Súmula n. 543/STJ, o reconhecimento da culpa exclusiva da vendedora impõe a restituição integral e imediata das parcelas pagas.

5. A interpretação de cláusulas contratuais e a reavaliação das provas que levaram à definição do índice de correção monetária atraem os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

6. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte Superior.

Recurso especial não conhecido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2075951 - SP(2023/0180025-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : GAFISA S/A.
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : DANIELE FERNANDES DE SOUZA
RECORRIDO : FLAVIO BARBOSA PONTE
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ MOREIRA PEREIRA - SP435657
KELEN RAMOS DA SILVA - SP395955

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA (COVID-19). NÃO CONFIGURAÇÃO. FORTUITO INTERNO. SÚMULA N. 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA/IGP-M DURANTE A MORA. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a pandemia de covid-19 não caracterizou fortuito externo apto a justificar o atraso na entrega da obra, integrando o risco da atividade econômica da incorporadora.

2. A revisão da premissa sobre a configuração de caso fortuito ou força maior e a responsabilidade pelo inadimplemento contratual demandaria o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

3. Na hipótese de atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da construtora, é lícita a substituição do índice setorial de correção monetária (INCC) por indexador mais favorável ao consumidor (IPCA ou IGP-M), a fim de evitar o repasse dos custos da construção durante o período de mora.

4. Conforme a Súmula n. 543/STJ, o reconhecimento da culpa exclusiva da vendedora impõe a restituição integral e imediata das parcelas pagas.

5. A interpretação de cláusulas contratuais e a reavaliação das provas que levaram à definição do índice de correção monetária atraem os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

6. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte Superior.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por GAFISA S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO no julgamento da Apelação Cível n. 1037245-06.2021.8.26.0224.

Na origem, cuida-se de ação ordinária com pedido de tutela provisória proposta por FLÁVIO BARBOSA PONTE e DANIELE FERNANDES DE SOUZA contra a ora recorrente. Os autores buscam a revisão de cláusulas de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, sob a alegação de atraso na entrega da obra (fls. 1-7). Requereram, em síntese, a substituição do indexador de correção monetária do saldo devedor (INCC pelo IPCA) a partir da configuração da mora da construtora, ocorrida em 2/8/2020 (fls. 3-6).

O Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos (SP) julgou procedente o pedido para condenar a requerida a restituir os valores cobrados em excesso, bem como a diferença do saldo devedor decorrente da correção monetária, com substituição do INCC pelo IPCA após o prazo de tolerância (fls. 193-198).

Irresignada, a parte recorrente interpôs recurso de apelação, ao qual o Tribunal de origem negou provimento, em acórdão assim ementado (fl. 248):

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de indenização. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Ausência de prova robusta que a pandemia COVID-19 tenha afetado o prazo de entrega do imóvel. Parte ré que, quando instada, informou não possuir outras provas a produzir. Atraso na entrega do imóvel incontroverso. Saldo devedor. Incidência da correção monetária pelo INCC (até final prazo de tolerância) e, após, IGP-M (até a entrega das chaves), com eventual valor a ser apurado em cumprimento de sentença. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Rejeitados, por unanimidade, os embargos de declaração opostos (fls. 276-279).

No presente recurso especial, a recorrente alega, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 104, 421 e 422 do Código Civil, além do artigo 46 da Lei n. 10.931/2004 (fls. 253-264). Sustenta a legalidade da aplicação do INCC até a entrega das chaves, conforme pactuado, sob o argumento de que a correção monetária não constitui acréscimo, mas mera recomposição do valor da moeda (fls. 259-261). Defende a prevalência do princípio *pacta sunt servanda* e a inexistência de atraso imputável à empresa, citando os reflexos da pandemia de covid-19 (fls. 256-259).

Aponta, ainda, divergência jurisprudencial com aresto do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Apelação Cível n. 0489626-67.2014.8.21.7000), no qual se considerou legítima a incidência do INCC no período entre a assinatura do contrato e a entrega do bem (fls. 261-263).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 283-291). A parte recorrida sustenta a inadmissibilidade do recurso por ausência de cotejo analítico e, no mérito, defende a manutenção do julgado com base no Tema Repetitivo n. 996 do STJ.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 292-294).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso reúne as condições de admissibilidade, pelo que passo para sua análise de mérito.

I) Do mérito recursal: incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

A controvérsia em exame cinge-se a definir a legalidade do distrato e da substituição do índice de correção monetária do saldo devedor — do setorial INCC para o IPCA — em decorrência do atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

Em suas razões recursais, a recorrente sustenta a necessidade de reforma do acórdão fundamentando-se nas seguintes alegações e dispositivos:

1 - violação dos arts. 104, 421 e 422 do Código Civil: Aduz que o contrato firmado é um ato jurídico válido e perfeito, devendo ser integralmente cumprido em observância ao princípio do *pacta sunt servanda*. Argumenta que a revisão contratual é medida excepcional e que as cláusulas são claras, tendo sido respeitado o dever de informação.

2 - ofensa ao art. 46 da Lei n. 10.931/2004: Alega que a legislação permite a estipulação de cláusula de reajuste por índices de preços setoriais em contratos de comercialização de imóveis, inexistindo ilegalidade na utilização do INCC para a atualização do saldo devedor.

3 - inexistência de mora e natureza da correção monetária: Sustenta que não houve atraso injustificado, uma vez que a pandemia de covid-19 impôs restrições severas ao setor da construção civil, configurando hipótese que afastaria o inadimplemento. Ressalta, ainda, que a correção monetária não é penalidade ou ganho para o vendedor, mas mera recomposição do poder aquisitivo da moeda.

Entretanto, não assiste razão ao recorrente.

Não obstante o princípio da autonomia da vontade, as cláusulas de quitação plena constantes em contratos de distrato de promessa de compra e venda submetidos ao Código de Defesa do Consumidor devem ser interpretadas à luz da boa-fé objetiva e da função social do contrato. A quitação restringe-se aos valores efetivamente recebidos,

não impedindo o consumidor de pleitear em juízo a reparação de prejuízos decorrentes de cláusulas abusivas ou do inadimplemento da outra parte.

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou que, não obstante "a alegação da apelante quanto à inexistência de atraso, isso não é o que restou confirmado nos autos, pois o prazo de entrega, já considerado o prazo de tolerância seria a data de 01/08/2020, e isso não ocorreu" (fl. 290).

Prosseguiu afirmando que o atraso na entrega da obra foi o fator determinante para a resolução do vínculo, caracterizando a culpa exclusiva da incorporadora. Assentou que: "A simples alegação que prorrogou o prazo de conclusão, devido a pandemia de covid-19, a qual impôs restrições severas no setor de construção não restou devidamente provada e, quando instada a se manifestar acerca de provas, informou que não possuía outras a produzir (págs. 189)" (fl. 290).

O acórdão do Tribunal de origem está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece o direito do promitente comprador à resolução do contrato, com a devolução integral e imediata das parcelas pagas, quando o desfazimento do vínculo decorre de culpa exclusiva da promitente vendedora, nos termos da Súmula n. 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador — integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

No caso em exame, sendo a pandemia de covid-19 não considerada como caso fortuito externo, rever as conclusões fáticas adotadas encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. A propósito, cito precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIROS. INOCORRÊNCIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE DO TEMA 971/STJ. DEVOLUÇÃO DA CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, decorrente de exigências administrativas, entraves burocráticos e pandemia da Covid-19, não configura fortuito externo nem culpa exclusiva de terceiros,

mas integra o risco da atividade econômica desenvolvida pela incorporadora.

2. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, impõe-se a restituição integral e imediata das parcelas pagas pela adquirente, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. É cabível a inversão da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, conforme entendimento firmado no Tema 971/STJ, de modo a assegurar equilíbrio contratual.

4. A restituição das despesas com corretagem é devida quando a resolução contratual decorre de inadimplemento da vendedora, consoante orientação consolidada no Tema 938/STJ.

5. A pretensão de revisão da conclusão quanto à inexistência de fortuito externo, à restituição integral das parcelas e à responsabilidade pelo pagamento da corretagem demandaria o reexame do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que é vedado pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025, grifo nosso.)

Dessa forma, verifica-se que o acórdão de origem está em consonância com a orientação desta Corte, a atrair a aplicação da Súmula n. 83/STJ e a revisão das conclusões adotadas quanto à configuração de caso fortuito interno, no seu turno, encontram óbice na Súmula n. 7/STJ.

No que tange à substituição do indexador do saldo devedor, a pretensão da recorrente de restabelecer o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) durante o período de mora também não merece prosperar. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, validou a substituição do índice setorial pelo IPCA, por compreender que, uma vez configurado o atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da construtora, não se justifica o repasse dos custos da construção ao consumidor.

Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido de que a revisão do índice de correção monetária definido pelas instâncias ordinárias com base nas particularidades do contrato e do conjunto fático dos autos atrai, invariavelmente, o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ. A propósito, vejam-se precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA (COVID-19). NÃO CONFIGURAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. CULPA DA VENDEDORA. SÚMULA 83/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M. LEGALIDADE. CUMULAÇÃO DE MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. SÚMULAS 5

E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça orienta que, nos casos em que a vendedora dá causa à resolução do contrato de compra e venda, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma integral, incluindo-se a comissão de corretagem.

2. Na hipótese, o acórdão estadual determinou a devolução de todos os valores pagos em razão da culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual, inclusive o valor pago a título de comissão de corretagem. Incide, quanto ao ponto, o óbice da Súmula 83 do STJ.

3. Sobre a excludente de responsabilidade, o Tribunal de origem concluiu que o atraso na entrega do imóvel não decorreu de força maior ou caso fortuito oriundo da pandemia, visto que o contrato foi firmado em agosto de 2020, quando o cenário pandêmico já era notório, e o setor da construção civil não paralisou integralmente.

4. A pactuação do IGP-M como índice de correção monetária é lícita e a cumulação das multas moratória e compensatória é admitida quando amparada em fatos geradores distintos. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a cumulação das multas moratória e compensatória é possível desde que ambas estejam previstas em contrato e tenham fatos geradores distintos. Precedentes.

5. A revalorização das premissas fáticas e a interpretação das cláusulas contratuais que levaram o Tribunal de origem a chegar às conclusões acima narradas atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.973.133/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026, grifo meu.)

Ademais, verifica-se que o entendimento do Tribunal *a quo* guarda sintonia com o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, visto que o índice setorial (INCC) reflete a variação dos insumos da construção civil, ônus que não deve ser suportado pelo adquirente após o prazo de tolerância pactuado, se a obra não foi entregue por desídia da incorporadora.

Portanto, estando o acórdão recorrido alinhado à lógica de que a alteração do índice de correção monetária para um indexador mais favorável ao consumidor no período de mora é questão vinculada ao contrato e aos fatos da causa, incidem as Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

À luz dos óbices mencionados, o não conhecimento do recurso é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, não conheço do recurso especial.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 17% (dezessete por cento) sobre o valor atualizado da condenação, com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.075.951 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0180025-6

Número de Origem:

10372450620218260224 1037245062021826022450000 20220000903641 20220000971527

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA S/A.

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : DANIELE FERNANDES DE SOUZA

RECORRIDO : FLAVIO BARBOSA PONTE

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ MOREIRA PEREIRA - SP435657

KELEN RAMOS DA SILVA - SP395955

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026