



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2076084 - SP (2023/0180770-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SEBASTIAO ALLAN SANQUE MIGUEL DOS SANTOS
ADVOGADOS : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537
ISABELA FRANCISCO - SP465968
RECORRIDO : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. PANDEMIA DA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO (ARTS. 317, 478 E 479 DO CC). ABUSIVIDADE (ARTS. 47 E 51, IV, DO CDC). REVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE DESEQUILÍBRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia cinge-se à possibilidade de revisão da cláusula contratual que prevê o reajuste das parcelas por IGP-M em compromisso de compra e venda de lote urbano, em razão da alta do índice no período pandêmico.

2. O acórdão estadual assentou que a pactuação do IGP-M, expressamente convencionada, não importa ilegalidade ou abusividade, e que a variação do índice não configura circunstância extraordinária e imprevisível a justificar aplicação da teoria da imprevisão, afastando enriquecimento sem causa.

3. A revisão contratual por efeitos da pandemia não é automática; exige demonstração concreta de onerosidade excessiva e desequilíbrio à luz das especificidades do caso, providência inviável em recurso especial, ante a necessidade de revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretção de cláusulas contratuais, incidindo a Súmula 7/STJ.

4. À míngua de demonstração nos autos, em esfera própria, de impacto econômico-financeiro concreto apto a caracterizar onerosidade excessiva e desproporção entre as prestações, não se pode conhecer do recurso especial.
5. 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2076084 - SP (2023/0180770-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SEBASTIAO ALLAN SANQUE MIGUEL DOS SANTOS
ADVOGADOS : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537
ISABELA FRANCISCO - SP465968
RECORRIDO : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. PANDEMIA DA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO (ARTS. 317, 478 E 479 DO CC). ABUSIVIDADE (ARTS. 47 E 51, IV, DO CDC). REVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE DESEQUILÍBRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia cinge-se à possibilidade de revisão da cláusula contratual que prevê o reajuste das parcelas por IGP-M em compromisso de compra e venda de lote urbano, em razão da alta do índice no período pandêmico.

2. O acórdão estadual assentou que a pactuação do IGP-M, expressamente convencionada, não importa ilegalidade ou abusividade, e que a variação do índice não configura circunstância extraordinária e imprevisível a justificar aplicação da teoria da imprevisão, afastando enriquecimento sem causa.

3. A revisão contratual por efeitos da pandemia não é automática; exige demonstração concreta de onerosidade excessiva e desequilíbrio à luz das especificidades do caso, providência inviável em recurso especial, ante a necessidade de revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretação de cláusulas contratuais, incidindo a Súmula 7/STJ.

4. À míngua de demonstração nos autos, em esfera própria, de impacto econômico-financeiro concreto apto a caracterizar onerosidade

excessiva e desproporção entre as prestações, não se pode conhecer do recurso especial.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SEBASTIÃO ALLAN SANQUE MIGUEL DOS SANTOS (SEBASTIÃO ALLAN), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Marcus Vinicius Rios Gonçalves, assim ementado:

COMPRA E VENDA – Revisão de contrato, ante o excessivo incremento do IGP-M durante a pandemia da COVID-19 – Pretensão à substituição pelo INPC ou IPCA, de março de 2020 a maio de 2022 – Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Não acolhimento – IGP-M expressamente convencionado, não importando ilegalidade ou abusividade – Variação do índice que não constitui circunstância extraordinária e imprevisível – Preço à vista que, ademais, não pode corresponder ao preço para pagamento parcelado por longos anos – Não constatada abusividade ou ilegalidade – Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 303)

Nas razões do recurso especial, SEBASTIÃO ALLAN apontou **(1)** violação dos arts. 47 e 51, IV, do CDC, por suposta abusividade na manutenção do IGP-M em período de elevação excepcional, colocando o consumidor em desvantagem exagerada; **(2)** violação dos arts. 317, 478 e 479 do Código Civil, com aplicação da teoria da imprevisão e cláusula *rebus sic stantibus* para correção judicial da prestação ou resolução /adequação do contrato diante de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis (pandemia), com desproporção manifesta e onerosidade excessiva; **(3)** pedido de substituição do índice IGP-M por IPCA ou INPC, ao menos no período pandêmico (março /2020 a maio/2022), por melhor refletirem a inflação real; **(4)** demonstração de divergência jurisprudencial, com arestos do TJMS e TJDFT que autorizaram substituição de índices em razão dos efeitos da pandemia e aplicação do art. 317 do CC; **(5)** alegação de que a manutenção do IGP-M, no contexto pandêmico, gera enriquecimento sem causa e desequilíbrio contratual.

Houve apresentação de contrarrazões por EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA (EMAIS URBANISMO) [e-STJ fls. 356-377].

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ fls. 388/389).

VOTO

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Cuida-se de ação de revisão contratual relativa a compromisso de compra e venda de lote urbano, em que foi convencionada correção das parcelas pelo IGP-M, com pagamento em 204 parcelas; o autor alegou que, com a pandemia da COVID-19, houve elevação excepcional do IGP-M, gerando onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual, requerendo a substituição do índice por IPCA/INPC, ao menos entre março de 2020 e maio de 2022.

O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, destacando a validade da correção monetária como recomposição do poder aquisitivo e a ausência de abusividade na pactuação do IGP-M. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão da 6ª Câmara de Direito Privado, negou provimento à apelação, assentando que o IGP-M, expressamente convencionado, não importa ilegalidade ou abusividade; que sua variação não constitui circunstância extraordinária e imprevisível; e que não se constatou abusividade ou ilegalidade, mantendo-se a improcedência.

Nas razões do recurso especial, o recorrente invocou dispositivos do CDC e do CC para pedir revisão e troca do índice, além de apontar julgados de outros Tribunais estaduais em sentido diverso. A recorrida, em contrarrazões, sustentou óbices de admissibilidade (prequestionamento, Súmulas 5 e 7/STJ) e a legalidade do regime de correção e juros.

Da violação dos arts. 47 e 51, IV, do CDC; arts. 317, 478 e 479 do CC

Sustenta SEBASTIÃO ALLAN a necessidade de aplicação da Teoria de Imprevisão e da cláusula *rebus sic stantibus* devido à alta inesperada do IGP-M durante a pandemia, o que representou onerosidade excessiva (aumento de mais de 54% no índice entre março de 2020 e maio de 2022). Afirma que o consumidor deve ser protegido contra cláusula que gera desvantagem exagerada e risco de inadimplência generalizada, ensejando enriquecimento sem causa da vendedora. Por fim, alega que a cláusula deve ser revista em razão de sua abusividade.

Ao apreciar a matéria, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou a ilicitude ou abusividade na contratação do reajuste das parcelas utilizando-se o IGP-M como índice de correção monetária. Quanto à teoria da imprevisão, fundamentou na inexistência de requisitos para sua aplicação, pois a variação econômica do índice não constitui circunstância extraordinária e imprevisível. Por fim, consignou que não há que se falar em enriquecimento sem causa porque o índice apenas corrigiu a inflação do período.

Constou do acórdão recorrido (e-STJ fls. 304-308):

(...)

A despeito dos argumentos do apelante, não se observa ilicitude ou abusividade na contratação do reajuste das parcelas utilizando-se o IGP-M como índice de correção monetária, sendo válida a cláusula 1.2. a) que a prevê (fls. 42). Por óbvio, a amortização do débito em 204 parcelas mensais torna necessária a atualização monetária dos seus valores, o que não implica seu aumento real, mas apenas a manutenção do poder de compra da moeda frente à inflação, sendo o IGP-M índice válido para tanto. Neste sentido, o entendimento do C. STJ, a pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade (AgInt no R Esp 1935166/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 23/08/2021).

(...)

A eventual inexperiência do consumidor quanto aos critérios de reajuste contratual não justifica a revisão das cláusulas contratuais, especialmente porque os índices avençados são legais, válidos e possuem ampla utilização nos contratos imobiliários.

A diferença entre o valor contratado e a quantia total despendida para aquisição do imóvel é absolutamente justificável pela correção monetária das parcelas e aplicação de juros, sendo certo que o promissário-comprador possuía plena ciência das condições acordadas quando da celebração do contrato. Nessas circunstâncias, não se vislumbrando quaisquer vícios ou abusividade no contrato firmado pelas partes, tendo todas as informações constado de forma clara e expressa em referido instrumento, não havia razão para a revisão, nem justificava para a substituição do índice de reajuste das parcelas, contratualmente previsto.

(...).

O cerne da controvérsia está na possibilidade de revisão da cláusula contratual que prevê o reajuste das parcelas de contrato de compra e venda de imóvel pelo índice IGP-M em razão da alta imprevisível e desproporcional do índice em razão da pandemia.

No entanto, analisar as circunstâncias do contrato e aferir se há ou não onerosidade no caso concreto encontra impedimento na Súmula 7 desta Corte.

Há possibilidade de revisão contratual em razão da pandemia da Covid-19, porém não há revisão automática em razão da alta do IGP-M, exigindo-se prova concreta de desequilíbrio, a partir das especificidades do caso concreto. Assim, inviável alterar as conclusões do Tribunal estadual sobre a matéria.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE

CORREÇÃO IGP-M PELO IPCA. POSSIBILIDADE. ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19. EXCEPCIONALIDADE CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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" (REsp 2.032.878/GO, Relatora **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023) .

2. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu ter ocorrido onerosidade excessiva no contrato de aluguel firmado, apenas quanto à correção do valor da obrigação no mês de junho de 2021, período pandêmico, verificando-se fato excepcional a justificar a substituição do índice de correção IGP-M pelo IPCA.

3. A pretensão recursal, com o desiderato de afastar a onerosidade excessiva, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão na seara fático-probatória dos autos, situação insindicável nesta instância, por expressa vedação das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.480.401/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025 –sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. COVID-19. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. MÉRITO. PRETENSÃO DE REVISÃO DE REAJUSTE. COVID-19. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou, entre outros fundamentos, que "(...) a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.525.081/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 2/9/2024 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. DISCRICIONARIEDADE DO JUIZ. NÃO CONFIGURADA. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. PACTUAÇÃO DO IGPM. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. NÃO IMPLICA ILEGALIDADE POR SI SÓ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento deste Tribunal Superior é de que o magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento não configura cerceamento de defesa.

2. A desconstituição do entendimento do acórdão estadual recorrido (acerca da inexistência de cerceamento de defesa diante da suficiência de provas) é procedimento vedado na via eleita, por exigir o reexame de fatos e provas, em virtude do óbice contido na Súmula nº 7/STJ.

3. Na linha dos precedentes desta Corte, a pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade.

(AgRg no REsp 1217531/MG, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12.5.2015, DJe 19.5.2015).

4. O Tribunal de origem entendeu que a previsão do índice de correção monetária pelo IGP-M não foi abusiva, já que expressamente estipulado no contrato firmado entre as partes.

5. Modificar a conclusão do acórdão recorrido e verificar se houve aplicação do índice de correção monetária de forma indevida demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

Extraí-se dos julgados que a procedência da demanda revisional depende da comprovação do impacto da alta do IGP-M na sua situação econômico-financeira e a desproporção em relação à situação da outra parte contratante, o que demanda avaliação das provas. Não é possível, a partir das premissas fáticas assentadas no acórdão, apreciar a tese apresentada por SEBASTIÃO ALLAN.

Logo, não conheço do recurso especial pelo óbice da Súmula 7 desta Corte.

Prejudicada, por consequência, a análise do dissídio jurisprudencial com base nos mesmos argumentos.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE, DESDE QUE DEMONSTRADOS O PERICULUM IN MORA E O FUMUS BONI JURIS. AUSÊNCIA DE PERICULUM IN MORA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTELATÓRIOS. MULTA AFASTADA. OU MULTA. MANUTENÇÃO HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO

- 1. Ação revisional de contrato bancário.*
- 2. Em hipóteses excepcionais, é possível a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial; para tanto, porém, é necessária a caracterização do fumus boni juris e a demonstração do periculum in mora, que, sob um juízo perfunctório, não está configurado na espécie.*
- 3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.*
- 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.*
- 5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
- 6. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.*

7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.

8. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

9. Afasta-se a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC quando não se caracteriza o intento protelatório na interposição dos embargos de declaração.

10. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(AREsp n. 2.922.713/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 – sem destaques no original)

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de EMAIS URBNISMO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.076.084 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0180770-9

Número de Origem:
10025534720218260396

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SEBASTIAO ALLAN SANQUE MIGUEL DOS SANTOS

ADVOGADOS : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

ISABELA FRANCISCO - SP465968

RECORRIDO : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025