



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2452102 - SP (2023/0317710-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414
AGRAVADO : EVERTON FREITAS IGNACIO
ADVOGADO : MATHEUS OCCULATI DE CASTRO - SP221262

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. REAJUSTE DE PARCELAS. ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC). ÍNDOLE ABUSIVA APÓS A ENTREGA DA OBRA. SUBSTITUIÇÃO POR INPC NA ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão do Tribunal de origem apresentou fundamentação satisfatória para a sua decisão, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes. Desse modo, não há vício de fundamentação que anule o acórdão estadual.
2. O Tema 996/STJ (referente à substituição do INCC após a entrega da obra) não se enquadra no caso em tela, pois trata de demandas específicas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, justificando-se a ausência de *distinguishing*.
3. O Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC) é um índice setorial que reflete os aumentos de preço da mão de obra e dos materiais utilizados na construção civil, sendo inaplicável para correção do saldo devedor ou de parcelas após o transcurso da data-limite ou entrega da obra, conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2452102 - SP (2023/0317710-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414
AGRAVADO : EVERTON FREITAS IGNACIO
ADVOGADO : MATHEUS OCCULATI DE CASTRO - SP221262

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. REAJUSTE DE PARCELAS. ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC). ÍNDOLE ABUSIVA APÓS A ENTREGA DA OBRA. SUBSTITUIÇÃO POR INPC NA ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão do Tribunal de origem apresentou fundamentação satisfatória para a sua decisão, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes. Desse modo, não há vício de fundamentação que anule o acórdão estadual.

2. O Tema 996/STJ (referente à substituição do INCC após a entrega da obra) não se enquadra no caso em tela, pois trata de demandas específicas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, justificando-se a ausência de *distinguishing*.

3. O Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC) é um índice setorial que reflete os aumentos de preço da mão de obra e dos materiais utilizados na construção civil, sendo inaplicável para correção do saldo devedor ou de parcelas após o transcurso da data-limite ou entrega da obra, conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FINANCIADA POR CONSÓRCIO SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA APELAÇÃO DO AUTOR - Irresignação do autor com relação à sentença que julgou improcedente a ação Alegação de abusividade da utilização do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) após o término da obra Acolhimento As parcelas mensais devem ser reajustadas pelo INCC apenas durante o período de construção Após o término da obra, o referido índice deve ser substituído pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) Precedente desta Corte Sentença reformada.” (e-STJ, fl. 325)

Os embargos de declaração opostos por EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 384/386).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, VI, 985, I e II, 927, III, e 928, I, do CPC, pois teria havido desrespeito a precedente vinculante (IRDR e Tema 996/STJ – REsp 1.729.593/SP) sobre a cessação do INCC, sem a realização do devido *distinguishing*, de modo que o acórdão recorrido não teria observado tese obrigatória e, por isso, seria nulo por falta de fundamentação adequada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 390/399).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Everton Freitas Ignácio alegou ter celebrado consórcio imobiliário para aquisição de imóvel, pagando 72 de 150 parcelas, com expressivo aumento do valor das prestações (de R\$ 800,00 para R\$ 1.528,92), e sustentou a índole abusiva da correção pelo INCC após a entrega do imóvel. Propôs ação revisional de contrato em face de Embrakon Administradora de Consórcio Ltda., requerendo a declaração de ilegalidade do INCC após a entrega das chaves, com substituição por índice diverso, além de pedidos acessórios (inversão do ônus da prova, justiça gratuita, tutela de urgência e condenação em honorários).

A sentença julgou improcedente a ação, afastando a inépcia da inicial e mantendo a gratuidade, sob o fundamento de que a adoção do INCC, em consórcio imobiliário, correlacionar-se-ia ao objeto do contrato e asseguraria tratamento isonômico entre consorciados, não cabendo intervenção judicial por onerosidade excessiva; condenou o autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observada a gratuidade (e-STJ, fls. 295-298).

No acórdão, a 11ª Câmara de Direito Privado deu provimento à apelação, reformando a sentença para julgar procedente a ação, reconhecendo a índole abusiva da manutenção do INCC

após o término da obra e contemplação, substituindo-o pelo INPC a partir da entrega do imóvel; determinou a restituição simples dos valores pagos a maior, com possibilidade de compensação com parcelas em aberto, e impôs à ré o pagamento de custas e honorários fixados em R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC (e-STJ, fls. 325-330).

De início, observa-se que o Tribunal de origem, ao apreciar a apelação interposta pela parte recorrida, deu-lhe provimento para reconhecer a natureza abusiva de cláusula contratual, conforme se extrai do seguinte trecho do acórdão, *in verbis*:

“A cláusula 3.3.1. (fl. 36) do contrato é abusiva, haja vista que a fixação do INCC como índice de correção do valor da parcela a ser paga por meio de consórcio, após o término da construção do imóvel e contemplação, coloca o consumidor em desvantagem exagerada.

De fato, o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) consiste em índice setorial, que reflete os aumentos de preço da mão-de-obra e dos materiais utilizados no segmento de construção civil, que é aplicado no período destinado à construção e finalização do imóvel. Tal índice reflete somente a variação dos custos de produção e dos insumos relativos à indústria da construção civil.

Assim, é correta a adoção do INCC para o reajuste das parcelas do valor dos bens não contemplados, já que ele tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço de materiais de construção.

Assim, reputa-se adequada a substituição do INCC pelo INPC como fator de atualização monetária, a incidir a partir da entrega do imóvel ao autor.

Eventuais valores pagos a maior em decorrência da aplicação do INCC após a entrega do imóvel devem ser restituídos ao autor, de forma simples - porque o INCC estava previsto no contrato firmado pelas partes, não havendo má-fé a justificar a condenação ao valor em dobro. Fica permitida a compensação com parcelas em aberto.

[...]

Posto isso, dá-se provimento ao recurso para julgar a ação procedente.” (e-STJ, fls. 325-330)

Ao interpretar as disposições dos arts. 489 e 1.022 do CPC, esta Corte Superior firmou entendimento de que *"o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame"* (AgInt no AREsp 2.333.503/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao proclamar que *"o magistrado não está obrigado a responder a todas as alegações das partes nem a rebater um a um todos seus argumentos, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, como ocorre na espécie"* (AREsp 2.432.509/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 17/10/2023).

Na hipótese em análise, constata-se que o Tribunal de origem, ao analisar as questões que lhe foram oportunamente devolvidas, declinou expressamente as razões consideradas relevantes para a formação de seu convencimento. Desse modo, não há nenhum vício de fundamentação a inquinar de nulidade o acórdão estadual.

Ademais, coloca-se em relevo que o Tema 996 não se enquadra no caso em tela, pois debatia demandas específicas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Esclarece-se que o Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC) mede a variação dos custos dos insumos utilizados na construção, como materiais, equipamentos e mão de obra. Antes de iniciar uma obra, a construtora faz um orçamento prévio dos gastos. Durante a construção, esses valores podem variar de acordo com o mercado. O INCC reajusta o valor do imóvel ou da parcela com base no saldo final da obra. Via de regra, o termo inicial para o cálculo é a data de início da construção, e o termo final é a data em que a obra é efetivamente entregue. No entanto, esse índice não é aplicável após a data limite para a entrega da obra, conforme jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração. 2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. 3. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019). 4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes. 5. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. 6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais. (AglInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, sem grifo no original.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. HABITE-SE. DEMORA. RISCO DA ATIVIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. MORA EXCLUSIVAMENTE DA CONSTRUTORA. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. No caso, rever o entendimento firmado pela instância

ordinária acerca da responsabilidade do promitente vendedor pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ. 3. O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firmada no sentido de que, após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.355.499/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024, g.n.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA. CARACTERIZAÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...) 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra. 4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.677.582/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 11/3/2024, sem grifo no original.)

Verifica-se, assim, que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Por todo exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) para R\$ 1.650,00 (mil, seiscentos e cinquenta reais).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.452.102 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0317710-0

Número de Origem:
10111417620218260482

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR - SP107414

AGRAVADO : EVERTON FREITAS IGNACIO

ADVOGADO : MATHEUS OCCULATI DE CASTRO - SP221262

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - CONSÓRCIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025