



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2164575 - RS(2024/0305259-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A.**
OUTRO NOME : **HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIO LAUSER MORAES - RS058719**
 : **DANIEL DA SILVA NUNES - RS063142**
 : **MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508**
RECORRIDO : **BRUNA SANTANA DIAS CAVALHEIRO**
ADVOGADO : **ONESSIMO LAUZ CRUZ - RS107310**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. FORTUITO EXTERNO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA E ÓBICES AO REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão da Corte estadual que reformou parcialmente a sentença, afastando os danos morais e mantendo a rescisão contratual, a restituição com correção pelo IGP-M e a multa contratual, com redistribuição da sucumbência e honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de promessa de compra e venda, com pedido de restituição, cláusula penal e danos morais, referente a contrato firmado em 20/7/2020 relativo ao lote 43, quadra 21, no Loteamento Terras Altas.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição com IGP-M e juros de 1% ao mês desde 29/7/2021, aplicou multa contratual de 0,5% ao mês, fixou danos morais em R\$ 5.000,00 e honorários de 10%.
4. A Corte de origem afastou os danos morais e manteve a rescisão contratual, a restituição com IGP-M e a multa contratual; redistribuiu as custas e fixou honorários em 15% para cada patrono.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do empreendimento, à luz do art. 393 do CC e do art. 12, § 3º, III, do CDC, pode ser justificado por fortuito externo decorrente da pandemia e por culpa exclusiva de terceiro; e (ii) saber se, à vista dos arts. 43-A, § 1º, e 67-A, § 8º, da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o INCC como índice de correção monetária definido contratualmente em vez do IGP-M.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 283 do STF, pois não houve impugnação específica ao fundamento do acórdão de que o contrato foi firmado em plena pandemia, apto, por si, a manter a conclusão sobre o inadimplemento.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque a alteração do índice de correção adotado (IGP-M), validado pela origem com base no contrato e no conjunto fático-probatório, demandaria reexame de cláusulas e provas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não impugna, de modo específico, fundamento autônomo do acórdão recorrido. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão, em recurso especial, de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório sobre o índice de correção monetária adotado.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 393; CDC, art. 12, § 3º, III; Lei n. 13.786/2018, arts. 43-A, § 1º e 67-A, § 8º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, REsp n. 1.954.458/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2164575 - RS(2024/0305259-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A.**
OUTRO NOME : **HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIO LAUSER MORAES - RS058719**
 : **DANIEL DA SILVA NUNES - RS063142**
 : **MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508**
RECORRIDO : **BRUNA SANTANA DIAS CAVALHEIRO**
ADVOGADO : **ONESSIMO LAUZ CRUZ - RS107310**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. FORTUITO EXTERNO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA E ÓBICES AO REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão da Corte estadual que reformou parcialmente a sentença, afastando os danos morais e mantendo a rescisão contratual, a restituição com correção pelo IGP-M e a multa contratual, com redistribuição da sucumbência e honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de promessa de compra e venda, com pedido de restituição, cláusula penal e danos morais, referente a contrato firmado em 20/7/2020 relativo ao lote 43, quadra 21, no Loteamento Terras Altas.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição com IGP-M e juros de 1% ao mês desde 29/7/2021, aplicou multa contratual de 0,5% ao mês, fixou danos morais em R\$ 5.000,00 e honorários de 10%.
4. A Corte de origem afastou os danos morais e manteve a rescisão contratual, a restituição com IGP-M e a multa contratual; redistribuiu as custas e fixou honorários em 15% para cada patrono.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do empreendimento, à luz do art. 393 do CC e do art. 12, § 3º, III, do CDC, pode ser justificado por fortuito externo decorrente da pandemia e por culpa exclusiva de terceiro; e (ii) saber se, à vista dos arts. 43-A, § 1º, e 67-A, § 8º, da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o INCC como índice de correção monetária definido contratualmente em vez do IGP-M.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 283 do STF, pois não houve impugnação específica ao fundamento do acórdão de que o contrato foi firmado em plena pandemia, apto, por si, a manter a conclusão sobre o inadimplemento.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque a alteração do índice de correção adotado (IGP-M), validado pela origem com base no contrato e no conjunto fático-probatório, demandaria reexame de cláusulas e provas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não impugna, de modo específico, fundamento autônomo do acórdão recorrido. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão, em recurso especial, de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório sobre o índice de correção monetária adotado.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 393; CDC, art. 12, § 3º, III; Lei n. 13.786/2018, arts. 43-A, § 1º e 67-A, § 8º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, REsp n. 1.954.458/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO (SPE) LTDA, com fundamento no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação de rescisão do contrato, promessa de compra e venda.

O julgado foi assim ementado (fl. 218)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO.

RESCISÃO DO CONTRATO. A RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA DECORRE DO ATRASO INJUSTIFICÁVEL NA ENTREGA DA OBRA. A ALEGAÇÃO DE DIFICULDADES IMPOSTAS PELA PANDEMIA NÃO JUSTIFICA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA NO CASO CONCRETO.

CORREÇÃO MONETÁRIA. ATUALIZAÇÃO PELO IGP-M, POIS É O ÍNDICE QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO.

DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO, POIS NÃO DEMONSTRADO NOS AUTOS QUE A CONDUTA DA RÉ TENHA ACARRETADO INCÔMODOS

QUE SUPERARAM OS LIMITES DA NORMALIDADE.
APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram desacolhidos (fl. 237-241).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 393 do Código Civil, porque a pandemia de Covid-19 configura caso fortuito/força maior que afasta a responsabilidade da recorrente pelo atraso, visto que seus efeitos eram inevitáveis e decorreram de restrições estatais que impactaram obras, logística e fornecimento de insumos;

b) 12, § 3º, III, do Código de Defesa do Consumidor, pois a culpa exclusiva de terceiro, notadamente atos do Estado que determinaram paralisações e restrições, exclui a responsabilidade do fornecedor pelo atraso na entrega;

c) 43-A, § 1º, da Lei n. 13.786/2018, porquanto, reconhecida a resolução do contrato por atraso superior à tolerância, a devolução dos valores deve ocorrer nos termos do § 8 do art. 67-A, visto que a correção deve observar o índice contratual;

d) 67-A, § 8º, da Lei n. 13.786/2018, porque a atualização dos valores a serem restituídos deve se dar pelo índice contratualmente estabelecido para correção das parcelas, no caso, INCC.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a excludente de responsabilidade por caso fortuito/força maior com base no art. 393 do Código Civil e no art. 12, § 3º, III, do Código de Defesa do Consumidor; requer ainda o provimento do recurso para que se determine, na hipótese de resolução contratual,

que a devolução dos valores pagos seja atualizada pelo INCC, nos termos dos arts. 43-A, § 1, e 67-A, § 8º, da Lei n. 13.786/2018.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi admitido, com destaque para a plausibilidade da tese quanto à correção monetária pela aplicação do índice contratual (INCC) na restituição dos valores pagos, à luz dos arts. 43-A, § 1, e 67-A, § 8, da Lei n. 13.786/2018, e referência a precedente do STJ (AgInt no AREsp n. 2.363.708/AM), ficando devolvida ao Superior Tribunal de Justiça a apreciação das demais questões (fls. 269-270).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão do contrato, promessa de compra e venda, em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato firmado em 20/07/2020 relativo ao lote 43, quadra 21, no Loteamento Terras Altas, a devolução dos valores pagos inclusive a título de intermediação imobiliária, a incidência da cláusula penal e indenização por danos morais (fls. 214-215).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a restituição dos valores pagos corrigidos pelo IGP-M desde os desembolsos e com juros moratórios de 1% ao mês desde 29/07/2021, condenou ao pagamento de multa contratual de 0,5% por mês de atraso, também com correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde 29/07/2021, fixou indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 com correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde 29/07/2021, e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 214-215).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, afastando a condenação por danos morais e mantendo, quanto ao mais, a rescisão contratual, a

restituição com correção pelo IGP-M e a multa contratual; ajustou a sucumbência para distribuir custas e fixou honorários de 15% para cada patrono, conforme os respectivos critérios de decaimento e condenação (fls. 216-217).

I – Arts. 393 do Código Civil e 12, § 3º, III, do Código de Defesa do Consumidor

No ponto, o recorrente sustenta que o inadimplemento contratual decorreu de fortuito externo – pandemia de Coronavírus - elemento que rompeu com o nexo de causalidade, e culpa exclusiva de terceiro, no caso, o Estado, porque emitiu determinações para paralisação de atividades, o que teria impactado no relacionamento com fornecedores, e que tais fatos prescindiriam de comprovação, porque notórios.

Todavia, o acórdão guerreado arremata que “[...] *Diversamente do sustentado, os efeitos da pandemia não constituem justificativa para o atraso na entrega uma vez que o contrato foi ajustado em 20/07/2020, em plena pandemia*” (fl. 238).

Tal fundamento não foi combatido de modo específico e concreto, o que enseja a incidência da Súmula 283/STF.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO PAULIANA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.

2. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte Estadual (enunciado 283 da Súmula do STF).

3. A falta de indicação, pela parte recorrente, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido implica em deficiência da

fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 23/9/2025 – grifou-se.)

II – Arts. 43-A, §1º e 67-A, §8º, da Lei 13.786/18

No tocante às supostas violações aos arts. 43-A, §1º e 67-A, §8º da Lei 13.786/18, a recorrente defende que o índice definido no título executivo judicial deveria ser o INCC, pois contratual.

Entretanto, a origem, na sentença de primeiro grau, com base no acervo fático-probatório, apontou

“[...] Observo, inclusive, que no contrato havido entre as partes, o IGPM sempre é apontado como índice de correção monetária, salvo daquelas parcelas devidas antes da expedição do Certificado de Conclusão de Obras (CCO), quando se utilizaria o INCC-M. Logo, incoerente que a parte ré aplique, majoritariamente, o IGPM no (e-STJ Fl.173) no contrato (inclusive para correção de eventuais prestações atrasadas pela autora), mas pretenda restituir os valores devidos com atualização pelo INCC-M [...]” (fls. 173-174).

Para além, o Colegiado Estadual concluiu que o índice adotado era o que melhor retratava a recomposição do valor da moeda (fl. 216).

Nesse contexto a revisão das conclusões a que chegou a origem esbarraria nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REAJUSTE POR FAIXA ETÁRIA. PRESCRIÇÃO. COISA JULGADA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em reapreciação determinada com base no art. 1.030, II, do CPC, deu provimento à apelação da ré para reconhecer a prescrição trienal quanto à pretensão condenatória referente a

valores pagos antes de setembro de 2008 e, no mérito, validou cláusula contratual de reajuste por faixa etária, reformando sentença que havia declarado a nulidade dos reajustes e condenado a restituição em dobro dos valores pagos a maior.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se a reapreciação do mérito pelo Tribunal estadual violou a coisa julgada; (ii) se é possível o conhecimento do recurso especial diante da necessidade de reexame de cláusula contratual e do conjunto fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A reapreciação da matéria pelo Tribunal de origem atendeu à determinação de uniformização jurisprudencial oriunda de recurso repetitivo, não configurando violação à coisa julgada, pois inexistente trânsito em julgado anterior da questão revisitada.

4. O acórdão recorrido aplicou corretamente o entendimento do STJ fixado no REsp 1.568.244/RJ (Tema 952), segundo o qual o reajuste por faixa etária é válido quando previsto contratualmente, em conformidade com normas regulatórias e desde que os percentuais não sejam desarrazoados ou discriminatórios.

5. A conclusão do Tribunal de origem quanto à validade do reajuste de 36,76% aplicado a beneficiária com 66 anos baseou-se na análise do contrato e das circunstâncias do caso, sendo inviável a revisão dessa conclusão pela via do recurso especial, ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A tese de violação aos arts. 14, 502, 508, 927 e 1.022 do CPC não se sustenta diante da fundamentação suficiente e da inexistência de omissão ou contradição no acórdão recorrido.

7. A divergência jurisprudencial alegada resta prejudicada pela necessidade de revolvimento fático-probatório.

8. Majoração dos honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente fixada em 2% sobre o valor anteriormente arbitrado, conforme art. 85, § 11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso não conhecido.”

(REsp n. 1.954.458/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 – grifou-se)

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.164.575 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0305259-2

Número de Origem:
50374067320228210022

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A.

OUTRO NOME : HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE LTDA

ADVOGADOS : LUCIO LAUSER MORAES - RS058719

MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508

DANIEL DA SILVA NUNES - RS063142

RECORRIDO : BRUNA SANTANA DIAS CAVALHEIRO

ADVOGADO : ONESSIMO LAUZ CRUZ - RS107310

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de março de 2026