

Uso do salário mínimo para indexar contrato não basta para afastar mora por falta de pagamento

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a mora de promitentes compradores inadimplentes não pode ser afastada só porque os contratos de promessa de compra e venda dos imóveis, firmados em meados de 1988, utilizaram o salário mínimo como indexador de correção monetária.

Segundo os autos, foram celebrados contratos de compromisso de compra e venda de lotes entre integrantes de uma associação e uma imobiliária. Devido à grande instabilidade econômica da época, os aditivos dos contratos previram a adoção de novos indexadores, ou até mesmo o recálculo de parcelas vencidas ou a vencer, a fim de recompor o equilíbrio econômico entre as partes.

Com o objetivo de obter nova avaliação dos imóveis, bem como o refinanciamento das dívidas, os integrantes da associação ajuizaram ação revisional dos contratos.

O recurso especial chegou ao STJ após o tribunal de origem concluir que é vedado o uso do salário mínimo como indexador de correção monetária das parcelas. Assim, a corte substituiu o índice de correção e desconsiderou a mora dos compradores. No STJ, a imobiliária sustentou que a declaração de ilegalidade de um encargo acessório do contrato não pode afastar a mora.

Correção monetária

A relatora, ministra Nancy Andrichi, lembrou que o STJ já decidiu, ao julgar o [Tema 972](#) dos recursos repetitivos, que a mora em contratos bancários não é afastada pelo reconhecimento do caráter abusivo de encargos acessórios do contrato — como o indexador utilizado para correção monetária.

Em relação aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, a ministra destacou que o entendimento do STJ é de que a correção monetária significa apenas uma atualização do valor aquisitivo da moeda, não podendo ser considerada gravame ao devedor.

“A correção é apenas um instrumento de preservação do crédito, sendo certo que sua falta implicaria enriquecimento sem causa do devedor”, enfatizou.

A ministra ressaltou que a mesma lógica, aplicada ao caso em julgamento, leva à conclusão de que a mora somente poderia ser afastada se os compradores tivessem sido onerados a ponto de terem dificuldade para pagar as parcelas mensais da dívida — o que, de fato, não ocorreu.

Ajuizamento da ação revisional

A relatora observou que a maioria dos compradores estava adimplente “com seus contratos até a época do ajuizamento da ação revisional, momento em que boa parte das situações de inadimplência se configurou, presumivelmente, pela expectativa de que uma eventual revisão judicial pudesse descaracterizar a mora”.

Conforme disse Nancy Andrichi, o único ponto abusivo indicado no processo foi a vinculação da correção monetária ao salário mínimo, estando os preços praticados em situação regular.

“Mesmo que a ilegalidade do encargo — na hipótese, de natureza acessória, por se tratar de correção monetária — seja constatada no período da normalidade contratual, ainda assim não pode ser considerada justificativa para se permitir o inadimplemento das parcelas”, concluiu. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.152.890





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-23/uso-do-salario-minimo-para-indexar-contrato-nao-basta-para-afastar-mora-por-falta-de-pagamento/>