



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1293505 - SP (2018/0113825-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI
ADVOGADOS : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
EVANDRO GARCIA - SP146317
AGRAVADO : IZAIDES PEREIRA
AGRAVADO : OZEA MARIA ALVES PEREIRA
ADVOGADOS : BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053
BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM FUNDAMENTO EM INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SUMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, tendo em vista que, "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).
2. O acórdão estadual está em sintonia com a jurisprudência do STJ. Portanto, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do permissivo constitucional.
3. Agravo interno a que se nega 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 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de março de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.505 - SP (2018/0113825-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI**
ADVOGADOS : **LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616**
: **EVANDRO GARCIA - SP146317**
AGRAVADO : **IZAIDES PEREIRA**
AGRAVADO : **OZEA MARIA ALVES PEREIRA**
ADVOGADOS : **BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053**
: **BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI contra decisão proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 352-355), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 83/STJ.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 358-373), que se trata de ação de rescisão contratual, ajuizada em razão do inadimplemento dos agravados, a parte alega a violação do art. 205 do Código Civil de 2002, afirmando que a ação de resolução de contrato por inadimplemento não se confunde com a ação de cobrança, e que, "ainda que a causa de pedir seja o inadimplemento, este é fundamento para o pedido de resolução da avença, e não de cobrança"; trata-se, portanto, de pretensão autônoma, com prazo prescricional diferenciado, nos termos do artigo retromencionado. Afirma, dessa forma, que o acórdão proferido pelo TJSP deve ser reformado, em razão da divergência com a orientação jurisprudencial desta Corte.

Intimados, os agravados não apresentaram impugnação (e-STJ, fl. 376).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.505 - SP (2018/0113825-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI**
ADVOGADOS : **LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616**
EVANDRO GARCIA - SP146317
AGRAVADO : **IZAIDES PEREIRA**
AGRAVADO : **OZEA MARIA ALVES PEREIRA**
ADVOGADOS : **BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053**
BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM FUNDAMENTO EM INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SUMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, tendo em vista que, "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrichi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).
2. O acórdão estadual está em sintonia com a jurisprudência do STJ. Portanto, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do permissivo constitucional.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.505 - SP (2018/0113825-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI**
ADVOGADOS : **LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616**
EVANDRO GARCIA - SP146317
AGRAVADO : **IZAIDES PEREIRA**
AGRAVADO : **OZEA MARIA ALVES PEREIRA**
ADVOGADOS : **BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053**
BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (RELATOR):

O recurso não merece prosperar, porquanto não foram apresentados argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Conforme consignado na decisão agravada, o entendimento desta Corte é de que, "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).

Ao analisar o recurso de apelação, o Tribunal *a quo* apontou que "o pleito de extinção do contrato se funda no inadimplemento das parcelas do terreno, ou seja, em um direito de crédito do alienante do imóvel. Tanto é assim que, às fls. 63/67, há a notificação judicial dos réus para que providenciassem o pagamento das prestações mencionadas". Por esta razão, reconheceu a ocorrência da prescrição da pretensão de rescisão contratual por inadimplemento de prestações referentes ao preço do terreno adquirido, conforme o seguinte excerto (e-STJ, fls. 213-219):

O apelo da autora não comporta provimento. Por outro lado, o recurso dos réus deve ser provido, mas por fundamentação distinta da constante de suas razões.

De proêmio, destaca-se que a rescisão contratual por inadimplemento, prevista no artigo 475 do Código Civil de 2002, é um direito potestativo do credor, cujo exercício sujeita o devedor à sua vontade. Com efeito, este pode optar seja pelo desfazimento do pacto, seja pela exigência de seu cumprimento.

*Neste diapasão, não há, em nosso ordenamento, previsão legal do prazo decadencial para o exercício do direito de rescisão. Deste modo, a princípio, tem-se que tal pode ser invocado a qualquer tempo. Como lecionado por Agnelo Amorim Filho, em obra clássica a respeito do tema:
(...)*

Superior Tribunal de Justiça

Todavia, é necessário atentar ao fato de que o pleito de extinção do contrato se funda no inadimplemento das parcelas do terreno, ou seja, em um direito de crédito do alienante do imóvel. Tanto é assim que, às fls. 63/67, há a notificação judicial dos réus para que providenciassem o pagamento das prestações mencionadas.

A cobrança de dívida, como se sabe, é pretensão sujeita a prescrição. Desta sorte, hipoteticamente, afigura-se desproporcional desfazer uma avença por conta do descumprimento de uma das partes, tendo em vista que a pretensão de se exigir o adimplemento se encontra prescrita. A aludida situação seria contrária ao princípio da preservação dos contratos, que são dotados de função social (artigo 421 do atual Código Civil) e permitem a satisfação das necessidades humanas.

(...)

Destarte, resta verificar se a pretensão de cobrança do valor do terreno se encontra prescrita, levando-se em conta, para tanto, que a dívida ora discutida está consignada em instrumento particular.

De fato, quando em vigência o Código Civil de 1916, aplicava-se às ações de cobrança o prazo prescricional vintenário, consoante a regra geral disposta no artigo 177 daquele diploma. Iniciada a vigência do Código Civil de 2002 - o que se deu em 11 de janeiro de 2003 -, restou reduzido o apontado lapso prescricional, por força do insculpido no art. 206, §5º, I. Em outras palavras, prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

De mais a mais, importa anotar o quanto disposto no artigo 2.028 do novo e citado Código: “Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada”.

Pois bem.

Por ocasião da entrada em vigor do Código Civil de 2002, não havia decorrido mais da metade do prazo vintenário do diploma de 1916. Desta forma, o lapso prescricional a ser aplicado é, de fato, o quinquenal, nos termos dos artigos 206, §5º, I, e 2.028 do atual Código Civil.

Na presente situação, o prazo prescricional então de vinte anos - começou a fluir sob a égide do Código Beviláqua e, quando da entrada em vigor do Código Reale, havia decorrido menos do que a sua metade. Assim sendo, em 11 de janeiro de 2003, o aludido prazo foi interrompido e recomeçou a correr, mas de acordo com o previsto nos artigos 205 e 206 do novo diploma civil.

(...)

Por conseguinte, o prazo para cobrança das parcelas não pagas pelos réus se esgotou em 11 de janeiro de 2008, e a notificação judicial, operada pela autora apenas em data posterior, não teve o condão de interromper o lapso prescricional. Outrossim, não há, nos autos, notícia de que os réus tenham renunciado ao prazo de prescrição, nos termos do artigo 191 do Código Civil.

Portanto, conforme o acima exposto, estando prescrita a pretensão de cobrança das prestações do terreno, descabe rescindir o contrato por este motivo. E, ausente a rescisão, não há falar em enriquecimento sem causa da

Superior Tribunal de Justiça

autora ou em consequente indenização, consubstanciada nos aluguéis mensais pleiteados na exordial. Ainda, mantendo-se hígida a avença celebrada, os réus têm o direito de permanecer no terreno, inexistindo esbulho a ser remediado por reintegração de posse. Em suma, merece reforma a r. sentença, para o fim de se julgar improcedente a ação. Por fim, não vislumbro qualquer ato das partes que represente litigância de má-fé, pois estas se limitaram a apresentar suas teses jurídicas e seus argumentos, em exercício das garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa. (Sem grifo no original).

Como se vê, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, de modo a incidir a Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Corroborava esse entendimento o seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM. 282/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚM. 283/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. INADIMPLENTO. AÇÃO MONITÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO EXECUTÓRIA. AUSÊNCIA DO ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos ajuizada em 16/05/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/06/2015 e atribuído ao gabinete em 02/09/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a prescrição da pretensão deduzida pelo recorrido, bem como sobre a aquisição da propriedade pela usucapião dos bens imóveis objeto desta ação resolutória de contrato.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial (súm. 282/STF).

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial (súm. 283/STF).

5. Diferentemente do que constava no art. 1.092 do CC/16, o art. 475 do CC/02, expressamente, faculta ao credor, diante do inadimplemento do devedor, escolher entre exigir o cumprimento da prestação ou exigir a resolução do contrato, cabendo, em qualquer das hipóteses, a respectiva indenização.

6. Em regra, admite-se a cumulação dos pedidos de cumprimento da prestação e resolução do contrato, mas, escolhida a via do cumprimento, não se dá recurso à via da resolução depois de transitada em julgado a sentença de procedência exarada na primeira ação (electa una via non datur recursus ad alterum).

Superior Tribunal de Justiça

7. Embora não haja regra legal que estabeleça prazo para o seu exercício, o direito à resolução do contrato não é absolutamente ilimitado no tempo, na medida em que o contrato, enquanto fonte de obrigações que vincula as partes, é instrumento de caráter transitório, pois nasce com a finalidade de se extinguir, preferencialmente com o adimplemento das prestações que encerra.

8. Se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito.

9. Hipótese em que, ao ajuizar a ação monitória, o recorrido demonstrou, claramente, seu interesse na preservação da avença, de tal modo que, uma vez transitada em julgado a sentença de procedência, cabia-lhe apenas executar o título judicial para resolver a crise de inadimplemento. Ao deixar transcorrer o prazo prescricional da pretensão executória voltada ao adimplemento do contrato e, depois, propor esta ação resolutória, o recorrido demonstra um comportamento contraditório, justificado, na hipótese, pela nítida tentativa de se esquivar dos efeitos de sua inércia e, assim, se beneficiar da própria torpeza, o que configura o exercício abusivo de sua posição jurídica em relação ao recorrente.

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido. (REsp n. 1.728.372/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019 - sem grifo no original).

Assim, verifica-se que a decisão recorrida não merece reparos.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.293.505 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0113825-4

Número de Origem:
10240107920158260224

Sessão Virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI

ADVOGADOS : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
EVANDRO GARCIA - SP146317

AGRAVADO : IZAIDES PEREIRA

AGRAVADO : OZEA MARIA ALVES PEREIRA

ADVOGADOS : BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053
BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI

ADVOGADOS : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
EVANDRO GARCIA - SP146317

AGRAVADO : IZAIDES PEREIRA

AGRAVADO : OZEA MARIA ALVES PEREIRA

ADVOGADOS : BRUNA DE MELO SOUZA - SP278053
BENEDITO JOSE DE SOUZA - SP064464

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 21 de março de 2023