



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1879433 - SP (2020/0143876-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : APLICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : KELLY SANTOS GERVAZIO - SP240624
RECORRIDO : VALDENIR CARVALHO DOS SANTOS
ADVOGADO : YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA.

1. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, às hipóteses de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato compromisso de compra e venda. Hipótese em que não consumada a prescrição. Precedentes.

2. Devolução dos autos para prosseguimento do exame das demais alegações contidas no recurso de apelação.

Recurso especial provido.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1879433 - SP (2020/0143876-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : APLICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : KELLY SANTOS GERVAZIO - SP240624
RECORRIDO : VALDENIR CARVALHO DOS SANTOS
ADVOGADO : YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA.

1. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, às hipóteses de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato compromisso de compra e venda. Hipótese em que não consumada a prescrição. Precedentes.

2. Devolução dos autos para prosseguimento do exame das demais alegações contidas no recurso de apelação.

Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 480-485):

EMENTA: AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Ação de natureza constitutiva Não se pode afirmar estar prescrita a ação de resolução do contrato, de natureza constitutiva, em que se exerce direito potestativo, inexistindo prazo fixado em lei, mas, ainda que não se cuide de ação de cobrança, não se pode resolver um contrato por inadimplemento absoluto, pelo não pagamento de prestações que não podem mais ser cobradas por estarem prescritas Improcedência da ação Recurso provido. .

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 524-527).

Nas razões do recurso, alega, em síntese, que o "acórdão negou vigência ao artigo 202 V do Código Civil e 205 do Código Civil, além de divergir abertamente de interpretação jurisprudencial de outro Tribunal, em torno da matéria que foi objeto de julgamento".

Houve apresentação de contrarrazões (fls. 532-534).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não comporta provimento.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão de contrato, cumulada com de reintegração de posse, julgada parcialmente procedente, com o seguinte dispositivo (fl. 446):

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação movida por APLICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de VALDENIR CARVALHO DOS SANTOS e: a) DECLARO resolvido o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, em decorrência do inadimplemento contratual do réu; b) REINTEGRO a autora na posse do imóvel, mas somente após a restituição dos valores pagos pela parte ré, devidamente atualizados desde os respectivos pagamentos, com a retenção do percentual de 10% em favor da autora, conforme exposto na fundamentação, bem como da indenização pelas benfeitorias(úteise necessárias) e acessões promovidas por ela no imóvel, a ser apuradas em perícia avaliatória, em fase de execução, facultado logicamente o abatimento de eventuais débitos do imóvel (impostos, luz, água, etc), do valor equivalente ao tempo de uso do imóvel, correspondente a 0,5% ao mês do valoratualizado do contrato, a contar da data do inadimplemento (07/05/2002) e, ainda, dos valores relativos a impostos e taxas municipais incidentes sobre o bem durante a vigência do contrato em questão; c) ASSEGURO ao réu o direito de retenção, de modo que deixará o imóvel apenas após a apuração de eventual saldo (credor/devedor) nos termos do item anterior.

Recurso de apelação interposto pelo réu, ao qual foi dado provimento, para reformar a sentença e afirmar a ocorrência da prescrição, como se vê do trecho do voto do desembargador relator (fl. 485):

Consoante o contrato o vencimento da 150ª parcela do contrato se deu em maio de 2008 (fls. 12/15), e a causa de pedir para a rescisão são prestações não pagas nos períodos de 07/05/2002 a maio de 2008.

No caso, proposta a ação apenas em 30/10/2015, por força dos arts. 206, § 5º, I, e 2.028, caput, do Código Civil/2002,

consumou-se a prescrição da cobrança das parcelas vencidas, em maio de 2013, razão pela qual, proposta a presente ação em 30/10/2015, não cabe a rescisão do contrato por inadimplemento contratual.

Pelo exposto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso do requerido para julgar improcedente a ação, condenando-se a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado da causa.

O autor, ora recorrente, apresentou embargos de declaração, manifestando existência de erro material, diante da interrupção da prescrição pela notificação judicial (CC, art. 202, V). O recurso foi rejeitado, manifestando-se o relator sobre o ponto (fls. 526-527):

Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas. Há contradição quando a decisão apresenta proposições entre si inconciliáveis, o que não ocorre no caso.

Consoante o CPC/1973, vigente à época da notificação judicial, para aproveitar-se do disposto no §1º do art. 219 de que a interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação, incumbia à parte promover a citação do réu nos 10 (dez) dias subsequentes ao despacho que a ordenar, comprovando ainda que a longa demora foi imputável exclusivamente ao serviço judiciário, e mesmo assim, desde que tivesse requerido a prorrogação prevista no seu § 3º, de maneira que aplica-se o disposto no § 4º, no sentido de que: "não se efetuando a citação nos prazos mencionados nos parágrafos antecedentes, haver-se-á por não interrompida a prescrição.

Apresentado o recurso especial sob duplo fundamento de violação de dispositivo de lei federal, quais sejam: o art. 202, V (que estabelece a interrupção da prescrição pela notificação judicial) e o 205 (que prevê a prescrição no caso no prazo de 10 anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor), ambos do Código Civil.

As premissas fáticas lançadas no acórdão de origem são as seguintes (fl. 485):

Consoante o contrato o vencimento da 150ª parcela do contrato se deu em maio de 2008 (fls. 12/15), e a causa de pedir para a rescisão são prestações não pagas nos períodos de 07/05/2002 a maio de 2008.

No caso, proposta a ação apenas em 30/10/2015, por força dos arts. 206, § 5º, I, e 2.028, caput, do Código Civil/2002, consumou-se a prescrição da cobrança das parcelas vencidas, em maio de 2013, razão pela qual, proposta a presente ação em 30/10/2015, não cabe a rescisão do contrato por inadimplemento contratual.

Rever as premissas fáticas do acórdão, promovendo sua nova valoração não representa reexame de fatos ou de provas, a reclamar a aplicação da Súmula 7 deste STJ.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é assente que no caso de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, diante do inadimplemento de parcelas, aplica-se a prescrição decenal (CC, art. 205), que é contada a partir do vencimento da última parcela. Nesse sentido, registro de minha relatoria:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. SUMULA N. 7/STJ. REINTEGRAÇÃO E INDENIZAÇÃO. STATUS QUO ANTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme art. 205 do Código Civil, às hipóteses de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda. Hipótese em que não consumada a prescrição.

2. Acolher a pretensão recursal quanto ao termo inicial do prazo prescricional demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, inviável em recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ.

3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador. Precedentes. Súmula n. 83/STJ.

4. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel em questão.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.008.186/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023.) (destaquei)

Ora, no caso dos autos, como se vê do acórdão recorrido, o vencimento da 150ª parcela se deu em maio de 2008, tendo a ação sido proposta em 30/10/2015, portanto, antes de esgotado o prazo de prescrição decenal aplicável à espécie.

Desse modo, merece reforma o acórdão recorrido para afastar a prescrição, determinando o retorno dos autos ao tribunal para que prossiga no exame dos demais pontos alegados no recurso de apelação (itens 2, 3 e seguintes - fls. 456-463), evitando-se a supressão de instância.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para anular o acórdão proferido no julgamento do recurso de apelação e nos embargos de declaração, a fim de afastar a prescrição, nos termos da fundamentação acima, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no exame dos demais pontos alegados no recurso de apelação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.879.433 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0143876-3

Número de Origem:
10365359320158260224

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : APLICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADA : KELLY SANTOS GERVAZIO - SP240624

RECORRIDO : VALDENIR CARVALHO DOS SANTOS

ADVOGADO : YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de maio de 2025

