AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1826982 - SP (2021/0019953-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADOS	:	KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
		ALINE CREPALDI ORZAM - SP205243
		VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023
		MARIANA DE CAMARGO MARQUES CURY - SP242596
		MILTON CARLOS GIMAEL GARCIA - SP215060
		IZABELA MARIA GONÇALVES ZANONI MALMONGE - SP317889
		GUSTAVO HENRIQUE ONGARO PINHEIRO - SP270014
AGRAVADO	:	EZIA CELESTINA LEAL - INTERDITO
REPR. POR	:	NAIPES CELESTINO LEAL - CURADOR
ADVOGADO	:	DAIVID CARDOSO DE OLIVEIRA - SP334506
AGRAVADO	:	PATIM SANTOS LEAL
ADVOGADO	:	GABRIEL ROSSETO BORGES - SP356384
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

CIVIL. AGAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DE PRESTAÇÕES. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS. AUSÊNCIA DE ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança das parcelas ajustadas no contrato de compra e venda de imóvel prescreve no prazo de 5 (cinco) anos. Precedentes.

2. Prescrita referida pretensão, desaparece a base objetiva para pleitear a resolução do contrato com restituição das partes ao *status quo ante*. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA42149337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/06/2024 10:46:40
Código de Controle do Documento: 5ffbe7cb-048a-4853-9371-5cbf028e93ae

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 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA42149337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/06/2024 10:46:40
Código de Controle do Documento: 5ffbe7cb-048a-4853-9371-5cbf028e93ae

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1826982 - SP (2021/0019953-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADOS	:	KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
		ALINE CREPALDI ORZAM - SP205243
		VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023
		MARIANA DE CAMARGO MARQUES CURY - SP242596
		MILTON CARLOS GIMAEL GARCIA - SP215060
		IZABELA MARIA GONÇALVES ZANONI MALMONGE - SP317889
		GUSTAVO HENRIQUE ONGARO PINHEIRO - SP270014
AGRAVADO	:	EZIA CELESTINA LEAL - INTERDITO
REPR. POR	:	NAIPES CELESTINO LEAL - CURADOR
ADVOGADO	:	DAIVID CARDOSO DE OLIVEIRA - SP334506
AGRAVADO	:	PATIM SANTOS LEAL
ADVOGADO	:	GABRIEL ROSSETO BORGES - SP356384
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

CIVIL. AGAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DE PRESTAÇÕES. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS. AUSÊNCIA DE ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança das parcelas ajustadas no contrato de compra e venda de imóvel prescreve no prazo de 5 (cinco) anos. Precedentes.

2. Prescrita referida pretensão, desaparece a base objetiva para pleitear a resolução do contrato com restituição das partes ao *status quo ante*. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA41967058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/06/2024 14:50:20
Código de Controle do Documento: 03e3b4f8-5ee2-46d9-b174-ac2bac1330f9

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU (COHAB) contra decisão monocrática de minha lavra, assim ementada:

> *CIVIL. AGAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DE PRESTAÇÕES. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DO CRÉDITO. AUSÊNCIA DE ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO* (e-STJ, fl. 486).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que o prazo prescricional aplicável à hipótese seria de 10 anos, e não de 5 anos, como afirmado pela decisão agravada.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 524/525).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não colhe êxito.

O Tribunal bandeirante consignou que o prazo prescricional para a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular seria o quinquenal, previsto no art. 206, § 5º, I, do CC/02, e, no caso, essa pretensão estaria prescrita, assim, não seria possível exigir judicialmente a rescisão do contrato fundada exatamente no inadimplemento do preço. Confira-se:

> *Em que pesem os argumentos da recorrente, mostra-se correta a aplicação do prazo quinquenal para a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, nos termos do art. 206, § 5°, inc. I, do Código Civil, sobretudo porque não é razoável que o vendedor seja impedido de exigir judicialmente o preço, mas possa, em contrapartida, alcançar medida mais prejudicial ao devedor que é a rescisão do contrato fundada exatamente no inadimplemento do preço* (e-STJ, fl. 379).

Nas razões do seu recurso especial, a COHAB alegou que o prazo prescricional aplicável ao caso seria o decenal por se tratar de ação pessoal.

A Jurisprudência desta Corte orienta, no entanto, que a pretensão de

Documento eletrônico VDA41967058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/06/2024 14:50:20
Código de Controle do Documento: 03e3b4f8-5ee2-46d9-b174-ac2bac1330f9

resolução do contrato, quando fundada no inadimplemento das prestações, como verificado no caso, prescreve no prazo de cinco anos. Mais do que isso, afirma que, uma vez implementada referida prescrição, não é mais possível pretender o retorno das partes ao *status quo ante.*

Nesse sentido:

> *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 Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).*
> (AgInt no AREsp n. 1.293.505/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 31/3/2023.)
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. RESCISÃO DO CONTRATO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPOSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> *2. O entendimento desta Corte dispõe 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 n. 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/3/2019, DJe 22/3/2019).*
> (AgInt no REsp n. 1.538.176/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021, DJe de 25/6/2021.)
>
> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. PRESCRIÇÃO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO REVISIONAL.*
> *NÃO INTERRUPÇÃO DA PRESCRIÇÃO. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. A propositura de ação revisional pelo devedor não impede que o credor busque a satisfação do seu crédito, não havendo, portanto, interrupção do prazo prescricional.*
> *2. Ademais, não havendo na lei regra limitando o tempo para a decadência do direito de promover a resolução do negócio, a ação pode ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato.*
> *3. Agravo interno não provido.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1.536.576/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 11/2/2020 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA41967058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/06/2024 14:50:20
Código de Controle do Documento: 03e3b4f8-5ee2-46d9-b174-ac2bac1330f9

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESCISÃO JUDICIAL DA AVENÇA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO AJUSTE. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PEDIDO DE REJEIÇÃO DAS PRETENSÕES INDENIZATÓRIAS DO AGRAVADO. AFRONTA AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "como a lei não estabelece o prazo de extinção do direito potestativo de resolver o contrato, deve ser entendido que o direito persiste enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito" (REsp n. 770.746/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2006, DJ 30/10/2006, p. 300). Além disso, "aplica-se a prescrição quinquenal, prevista no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, às ações de cobrança em que se pretende o pagamento de dívida líquida constante de instrumento particular" (AgInt no AREsp n. 1.215.860/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2018, DJe 29/6/2018).

(AgInt no REsp 1.807.018/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 5/11/2019 - sem destaque no original)

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. INADIMPLEMENTO. 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.

[*...]*

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.

(REsp 1.728.372/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 22/3/2019 - sem destaque no original)

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA41967058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/06/2024 14:50:20
Código de Controle do Documento: 03e3b4f8-5ee2-46d9-b174-ac2bac1330f9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.826.982 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0019953-7

Número de Origem:
10027117320168260236

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADOS	: KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
	ALINE CREPALDI ORZAM - SP205243
	MILTON CARLOS GIMAEL GARCIA - SP215060
	VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023
	MARIANA DE CAMARGO MARQUES CURY - SP242596
	IZABELA MARIA GONÇALVES ZANONI MALMONGE - SP317889
	GUSTAVO HENRIQUE ONGARO PINHEIRO - SP270014
AGRAVADO	: EZIA CELESTINA LEAL - INTERDITO
REPR. POR	: NAIPES CELESTINO LEAL - CURADOR
ADVOGADO	: DAIVID CARDOSO DE OLIVEIRA - SP334506
AGRAVADO	: PATIM SANTOS LEAL
ADVOGADO	: GABRIEL ROSSETO BORGES - SP356384
INTERES.	: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU

Documento eletrônico VDA42131728 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/06/2024 00:37:20
Código de Controle do Documento: a838e860-5608-4b6c-abd1-35831a6c5421

ADVOGADOS	:	KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
		ALINE CREPALDI ORZAM - SP205243
		VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023
		MARIANA DE CAMARGO MARQUES CURY - SP242596
		MILTON CARLOS GIMAEL GARCIA - SP215060
		IZABELA MARIA GONÇALVES ZANONI MALMONGE - SP317889
		GUSTAVO HENRIQUE ONGARO PINHEIRO - SP270014
AGRAVADO	:	EZIA CELESTINA LEAL - INTERDITO
REPR. POR	:	NAIPES CELESTINO LEAL - CURADOR
ADVOGADO	:	DAIVID CARDOSO DE OLIVEIRA - SP334506
AGRAVADO	:	PATIM SANTOS LEAL
ADVOGADO	:	GABRIEL ROSSETO BORGES - SP356384
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024

Documento eletrônico VDA42131728 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/06/2024 00:37:20
Código de Controle do Documento: a838e860-5608-4b6c-abd1-35831a6c5421