SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954443 - SP (2021/0247569-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ELIZABETH BARBOZA
ADVOGADOS	:	KARINA RENATA BIROCHI - SP206037
		NANCI RODRIGUES FOGAÇA E OUTRO(S) - SP213020
RECORRIDO	:	J.A.P. EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ GERALDO SENRA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP191894
		MARCO ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA - SP243270

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESCRIÇÃO DECENAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HIPOTECA. JUSTIÇA GRATUITA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento, rejeitou a prescrição quinquenal, aplicou o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, fixou o termo inicial no trânsito em julgado da sentença, manteve a licitude da hipoteca e concedeu justiça gratuita.

2. A controvérsia originou-se de cumprimento de sentença em ação de revisão e declaração de nulidade contratual, envolvendo instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação para aquisição de imóvel. A executada alegou prescrição quinquenal, pleiteou a baixa da hipoteca e requereu justiça gratuita.

3. O acórdão recorrido concluiu pela incidência do prazo prescricional decenal, com termo inicial no trânsito em julgado da sentença, e pela manutenção da hipoteca, condicionada ao retorno das partes ao estado anterior, com restituições recíprocas.

4. Há três questões em discussão: (I) saber se o prazo prescricional aplicável é o quinquenal previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, ou o decenal do art. 205 do mesmo diploma; (II) determinar o termo inicial da prescrição no caso de cumprimento de sentença; e (III) verificar a licitude da manutenção da hipoteca diante da alegação de prescrição da obrigação principal.

5. O prazo prescricional aplicável à responsabilidade contratual é o decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que distingue a responsabilidade civil contratual da aquiliana.

6. O termo inicial do prazo prescricional para cumprimento de sentença é a data do trânsito em julgado do título judicial, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

7. A manutenção da hipoteca é legítima, pois a extinção da garantia acessória depende da extinção da obrigação principal. Não havendo prescrição da obrigação principal, a hipoteca permanece válida.

8. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA52608977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/12/2025 00:24:53
Publicação no DJEN/CNJ de 03/12/2025. Código de Controle do Documento: 8c7af968-59a5-4bbf-9ff4-94a2aa1892dc

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52608977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/12/2025 00:24:53
Publicação no DJEN/CNJ de 03/12/2025. Código de Controle do Documento: 8c7af968-59a5-4bbf-9ff4-94a2aa1892dc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954443 - SP (2021/0247569-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ELIZABETH BARBOZA
ADVOGADOS	:	KARINA RENATA BIROCHI - SP206037
		NANCI RODRIGUES FOGAÇA E OUTRO(S) - SP213020
RECORRIDO	:	J.A.P. EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ GERALDO SENRA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP191894
		MARCO ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA - SP243270

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESCRIÇÃO DECENAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HIPOTECA. JUSTIÇA GRATUITA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento, rejeitou a prescrição quinquenal, aplicou o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, fixou o termo inicial no trânsito em julgado da sentença, manteve a licitude da hipoteca e concedeu justiça gratuita.

2. A controvérsia originou-se de cumprimento de sentença em ação de revisão e declaração de nulidade contratual, envolvendo instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação para aquisição de imóvel. A executada alegou prescrição quinquenal, pleiteou a baixa da hipoteca e requereu justiça gratuita.

3. O acórdão recorrido concluiu pela incidência do prazo prescricional decenal, com termo inicial no trânsito em julgado da sentença, e pela manutenção da hipoteca, condicionada ao retorno das partes ao estado anterior, com restituições recíprocas.

4. Há três questões em discussão: (I) saber se o prazo prescricional aplicável é o quinquenal previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, ou o decenal do art. 205 do mesmo diploma; (II) determinar o termo inicial da prescrição no caso de cumprimento de sentença; e (III) verificar a licitude da manutenção da hipoteca diante da alegação de prescrição da obrigação principal.

5. O prazo prescricional aplicável à responsabilidade contratual é o decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que distingue a responsabilidade civil contratual da aquiliana.

6. O termo inicial do prazo prescricional para cumprimento de sentença é a data do trânsito em julgado do título judicial, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

7. A manutenção da hipoteca é legítima, pois a extinção da garantia acessória depende da extinção da obrigação principal. Não havendo prescrição da obrigação principal, a hipoteca permanece válida.

8. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52305005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2025 00:25:11
Código de Controle do Documento: 66854bfd-3498-4110-93f6-418ce8114815

Trata-se de recurso especial interposto por Elizabeth Barboza contra acórdão, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, objetando decisão da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No recurso especial, além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alega violação dos arts. 4 e 5 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, defendendo interpretação conforme fins sociais na definição do prazo prescricional e na baixa da hipoteca; do art. 189 do Código Civil, sustentando que a pretensão nasce com a violação do direito, fixando o termo inicial da prescrição no vencimento das prestações contratuais; do art. 206, § 5, I, do Código Civil, afirmando prescrição quinquenal para "dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular", a contar do vencimento das prestações ou, ao máximo, da última parcela; e dos arts. 1.422 e 1.499 do Código Civil, sustentando extinção da hipoteca pela prescrição da obrigação principal (e-STJ, fls. 83-101).

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 152-155).

Em juízo prévio de admissibilidade, o Tribunal de Justiça de São Paulo admitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 156-158).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a controvérsia decorre de cumprimento de sentença em ação de revisão e declaração de nulidade contratual, aparelhada em instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação para aquisição de imóvel, em que a executada impugna alegando prescrição quinquenal, baixa da hipoteca e requer justiça gratuita.

A decisão de primeiro grau rejeita, em parte, a impugnação e assenta que "não há prescrição. Em se tratando de ação de natureza pessoal e não havendo previsão específica, o prazo é decenal, sendo que não transcorreu mais de dez anos do trânsito em julgado", além de determinar retorno ao estado anterior, com devolução do imóvel à exequente condicionada ao depósito do valor integralizado (fl. 87).

O acórdão recorrido dá provimento parcial para conceder justiça gratuita, afasta a prescrição quinquenal, aplica o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, fixa o termo inicial no trânsito em julgado da sentença e mantém a licitude da hipoteca, estando assim ementado:

> *"Agravo de instrumento – Rejeição parcial à impugnação feita ao cumprimento de sentença proferida em ação visando à revisão e nulidade contratual – Instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação para aquisição de imóvel – Incidência da prescrição decenal diante da responsabilidade contratual – Art. 205 do Código Civil – Inocorrência de prescrição no caso concreto – Termo inicial a partir do trânsito em julgado da sentença – Licitude da hipoteca constituída – Justiça gratuita – Presunção relativa de pobreza – Art. 99, § 3.º do Código de Processo Civil – Demonstração da caracterização da situação de incapacidade financeira para o custeio dos encargos do processo, sem prejuízo próprio ou da família – Viabilidade da revisão do privilégio a qualquer tempo, tratando-se de tema de ordem pública, imunizado aos efeitos da preclusão – Benesse concedida – Recurso provido, em parte."*

Documento eletrônico VDA52305005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2025 00:25:11
Código de Controle do Documento: 66854bfd-3498-4110-93f6-418ce8114815

(e-STJ, fls. 76-79, 88-91)

Análise dos fundamentos e dos argumentos do recurso. Quanto à prescrição aplicável e ao termo inicial, o acórdão afirma que, "na espécie, não se cogitou da aplicação do prazo prescricional quinquenal previsto no art. 206, § 5.º, I, do Código Civil diante da responsabilidade contratual verificada no caso concreto, incidindo o prazo decenal do art. 205 do aludido diploma" e, em complemento, registra que "transitado em julgado em 25/07/11 o acórdão que declarou a nulidade contratual […] não há que se falar em prescrição, mormente considerando que ação foi ajuizada em 12/12/19 […] Aliás: '[…] 3. O prazo da prescrição da execução flui a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória. […]' (STJ RE 2013/0385176-5, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI)" (fls. 78-79, 90-91).

Em oposição, a recorrente sustenta que "o prazo prescricional para cobrar a dívida vencida é o previsto no artigo 206, § 5°, I, do Código Civil" e que "NAS DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES CONTRATO DE FINANCIAMENTO, O CÓDIGO CIVIL […] ESTABELECEU […] PRESCRIÇÃO […] NO PRAZO DE 05 (CINCO) ANOS, A PARTIR DO VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO" (fls. 93-94), concluindo: "DESTA FEITA, […] PRAZO PRESCRICIONAL […] INICIOU NA DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA […] 30.01.2005 […] TERIA ATÉ 30.01.2010 […] OU […] DO TRÂNSITO EM JULGADO […] 25.07.2011 […] ATÉ 25.07.2016" (fl. 96). O cotejo revela que a insurgência não enfrenta, de modo específico, a distinção traçada pelo acórdão entre a categoria de "dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular" típica de título executivo extrajudicial e a pretensão de cumprimento de título judicial decorrente de ação de conhecimento, cujo prazo "flui a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória" (e-STJ, fls. 90-91).

Em sede de contrarrazões ao recurso especial, aduz a recorrente que: (i) seria inadmissível o apelo por ausência de ofensa a lei federal ou divergência específica, tendo o acórdão aplicado corretamente o prazo decenal e o termo inicial no trânsito em julgado (fls. 152-153); (ii) a prescrição seria decenal e contaria do trânsito em julgado, não do vencimento contratual, estando a parte agravada dentro do prazo para executar o título judicial (fls. 153-154); (iii) a hipoteca não teria sido extinta por prescrição, por acompanhar a obrigação principal; o levantamento sem pagamento integral geraria enriquecimento ilícito (fl. 153); (iv) o retorno ao estado anterior exigiria restituições recíprocas, com desocupação do imóvel pela recorrente, admitindo permanência apenas se quitado o valor faltante (e-STJ, fls. 153-155).

Sobre a manutenção da hipoteca, o acórdão conclui pela licitude do gravame, afastando "cancelamento da hipoteca constituída" à luz do retorno ao estado anterior decidido no título (fl. 90). Em sentido contrário, a recorrente alega que "a prescrição da pretensão de cobrança da dívida extingue o direito real de hipoteca estipulado para garanti-la […] extinta a pretensão à cobrança judicial do referido crédito, extinta também estará a pretensão de excutir a hipoteca dada a sua natureza acessória", transcrevendo o art. 1.499 do Código Civil ("A hipoteca extingue-se: I - pela extinção da obrigação principal") e trecho de REsp 1.408.861/RJ (fls. 99-104, 101-102). A argumentação parte da premissa de prescrição da obrigação principal, afastada pelo acórdão ao

Documento eletrônico VDA52305005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2025 00:25:11
Código de Controle do Documento: 66854bfd-3498-4110-93f6-418ce8114815

reconhecer a incidência do prazo decenal e o termo inicial no trânsito em julgado (fls. 78-79, 90-91). Ausente a extinção da obrigação principal, não incide a causa do art. 1.499, I, do Código Civil. Ademais, permanece em vigor a determinação de retorno ao *status quo*, que impede, no estado atual, o levantamento do gravame (e-STJ, fl. 87).

Sobre a justiça gratuita, o acórdão reconhece a hipossuficiência com base na "presunção relativa" do art. 99, § 3 e § 4, do Código de Processo Civil, considerando "inexistência de trabalho regular, a afirmação de isenta perante a Receita Federal e a módica movimentação bancária" e ressalvando "a revisão do tema a qualquer tempo" (e-STJ, fls. 77-79, 88-89). O recurso especial não impugna de forma específica esse fundamento. Alerta-se, portanto, que esse ponto não foi devolvido. Assim, a concessão da justiça gratuita se apoia no art. 99, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil e não foi impugnada (e-STJ, fls. 77-79, 88-89).

Assim, as matérias relativas à prescrição (art. 205 e art. 206, § 5, I, do Código Civil), ao termo inicial no trânsito em julgado e à hipoteca foram enfrentadas pelo acórdão (fls. 78-79, 90-91) e objeto de alegação específica no recurso especial (fls. 93-104, 109-110). Conclui-se pela existência de prequestionamento, porquanto o acórdão apreciou os pontos essenciais (prescrição, termo inicial, hipoteca e justiça gratuita), com fundamentação suficiente e com transcrição de precedentes do Superior Tribunal de Justiça (fls. 77-79, 88-91).

Ocorre que o acórdão recorrido, ao aplicar o prazo decenal do art. 205 do Código Civil à responsabilidade contratual e fixar o termo inicial da pretensão de cumprimento no trânsito em julgado do título judicial, alinha-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. De fato, a Corte Especial do STJ já pacificou o entendimento de que "a expressão 'reparação civil' empregada pelo seu art. 206, § 3º, V, refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir a responsabilidade civil contratual" (STJ - AgInt no REsp: 1818185 MG 2019/0158306-9, Relator.: PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/10/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/10/2022), aplicando-se, para estas, a regra geral que prevê dez anos de prazo prescricional.

No que tange ao termo inicial, a jurisprudência é igualmente consolidada no sentido de que "o prazo da prescrição da execução flui a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória" (STJ - AgInt no AREsp: 1977706 RN 2021/0276025-1, Relatora.: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI. Data de Julgamento: 12/09/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/09/2022) , sendo este o entendimento da Quarta Turma, conforme voto do Ministro Raul Araújo, em que afirma: "O termo inicial da contagem do prazo prescricional da pretensão para cumprimento de sentença é a data do trânsito em julgado do título judicial executado". (STJ - AgInt no AREsp: 2194603 SP 2022/0257895-1, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 27/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/04/2023) . Nessa moldura, não há prescrição, pois o trânsito em julgado ocorreu em 25/07/2011 e o cumprimento foi ajuizado em 12/12/2019 (e-STJ, fls. 79-90). A tese de prescrição quinquenal do art. 206, § 5, I, do Código Civil, voltada a "dívidas líquidas constantes de instrumento público

Documento eletrônico VDA52305005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2025 00:25:11
Código de Controle do Documento: 66854bfd-3498-4110-93f6-418ce8114815

ou particular", não desconstitui o fundamento específico de que se trata de título judicial de cumprimento de sentença oriundo de ação de nulidade contratual, nem supera o termo inicial fixado no trânsito em julgado (e-STJ, fls. 87, 90-91).

No que concerne à hipoteca, mantida sua licitude pelo acórdão (e-STJ, fl. 90), a pretensão de cancelamento condicionada à suposta prescrição da obrigação principal não procede. A jurisprudência desta Corte, em especial da Quarta Turma, é firme ao reconhecer o caráter acessório da garantia, de modo que sua extinção depende da extinção da obrigação principal. Conforme decidido no STJ em voto de relatoria do Ministro Raul Araújo, "reconhecida a inexigibilidade da obrigação principal em virtude da prescrição, também deve ser extinta a garantia hipotecária que lhe é acessória" (STJ - AgInt no AREsp: 2356738 RR 2023/0144272-5, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 09/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/10/2023). Assim, ausente a extinção da obrigação principal pela prescrição, como reconhecido, não incide a causa do art. 1.499, I, do Código Civil, e vigente a determinação de retorno ao estado anterior com restituições recíprocas (e-STJ, fl. 87), a manutenção do gravame é medida que se impõe.

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1%, observados os limites legais, preservada a gratuidade de justiça.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52305005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2025 00:25:11
Código de Controle do Documento: 66854bfd-3498-4110-93f6-418ce8114815

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.954.443 / SP

Número Registro: 2021/0247569-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02110324420028260100 021103244200282601001125495672019826010021712019 02110324420028260100112549567201982601002171201921699212520208260000 21712019 1125495672019826010021712019

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ELIZABETH BARBOZA
ADVOGADOS	:	KARINA RENATA BIROCHI - SP206037
		NANCI RODRIGUES FOGAÇA E OUTRO(S) - SP213020
RECORRIDO	:	J.A.P. EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ GERALDO SENRA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP191894
		MARCO ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA - SP243270

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA52588314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:56:22
Código de Controle do Documento: 6ebc2153-991e-4d6d-bcea-7da2c5b10cdf

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52588314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:56:22
Código de Controle do Documento: 6ebc2153-991e-4d6d-bcea-7da2c5b10cdf