



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1980028 - SP (2021/0404879-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA
ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327
RECORRIDO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVANTE : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA
ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. TEORIA DA *ACTIO NATA*. DATA DA VIOLAÇÃO DO DIREITO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO (CPC, ART. 487, II). RECURSO DO COMPRADOR PROVIDO. RECURSO DA VENDEDORA PREJUDICADO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por adquirente de imóvel contra decisão que reconheceu a incidência de prazo prescricional decenal para pretensão de indenização pela fruição de imóvel após inadimplemento contratual. Agravo em recurso especial interposto pela promitente-vendedora buscando ampliação do período de incidência da taxa de fruição.

2. Fato relevante. Contrato de compromisso de compra e venda firmado em 1995, com inadimplemento do adquirente em 1998. Ação de rescisão contratual ajuizada em 2003, transitada em julgado, reconheceu direito de retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

3. Decisões anteriores. Sentença de procedência condenou o adquirente ao pagamento de taxa de fruição e tributos incidentes sobre o imóvel. Tribunal de Justiça limitou a indenização ao período entre o inadimplemento e o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão de indenização pela fruição de imóvel está sujeita ao prazo prescricional trienal ou decenal; e (ii) saber se o termo inicial da prescrição deve ser fixado na data do inadimplemento contratual ou em momento posterior.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de indenização pela fruição de imóvel não se confunde com cobrança de aluguéis, sendo aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

6. O termo inicial da prescrição deve ser fixado na data do inadimplemento contratual, momento em que o direito foi violado e a pretensão se tornou exercitável, conforme a teoria objetiva da *actio nata*.

7. A autora tinha ciência da violação de seu direito desde o ajuizamento da ação de rescisão contratual em 2003, não havendo justificativa para mitigar a aplicação da teoria objetiva da *actio nata*.

8. A ação de indenização pela fruição de imóvel, ajuizada em 2017, está integralmente fulminada pela prescrição, considerando o prazo decenal contado a partir de 1998.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial do comprador provido, para reconhecer a prescrição da pretensão de indenização. Agravo em recurso especial da vendedora prejudicado, por perda superveniente de objeto.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, 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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1980028 - SP (2021/0404879-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA
ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327
RECORRIDO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVANTE : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA
ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. TEORIA DA *ACTIO NATA*. DATA DA VIOLAÇÃO DO DIREITO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO (CPC, ART. 487, II). RECURSO DO COMPRADOR PROVIDO. RECURSO DA VENDEDORA PREJUDICADO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por adquirente de imóvel contra decisão que reconheceu a incidência de prazo prescricional decenal para pretensão de indenização pela fruição de imóvel após inadimplemento contratual. Agravo em recurso especial interposto pela promitente-vendedora buscando ampliação do período de incidência da taxa de fruição.
2. Fato relevante. Contrato de compromisso de compra e venda firmado em 1995, com inadimplemento do adquirente em 1998. Ação de rescisão contratual ajuizada em 2003, transitada em julgado, reconheceu direito de retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel.
3. Decisões anteriores. Sentença de procedência condenou o adquirente ao pagamento de taxa de fruição e tributos incidentes sobre o imóvel. Tribunal de Justiça limitou a indenização ao período entre o inadimplemento e o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão de indenização pela fruição de imóvel está sujeita ao prazo prescricional trienal ou decenal; e (ii) saber se o termo inicial da prescrição deve ser fixado na data do inadimplemento contratual ou em momento posterior.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de indenização pela fruição de imóvel não se confunde com cobrança de aluguéis, sendo aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

6. O termo inicial da prescrição deve ser fixado na data do inadimplemento contratual, momento em que o direito foi violado e a pretensão se tornou exercitável, conforme a teoria objetiva da *actio nata*.

7. A autora tinha ciência da violação de seu direito desde o ajuizamento da ação de rescisão contratual em 2003, não havendo justificativa para mitigar a aplicação da teoria objetiva da *actio nata*.

8. A ação de indenização pela fruição de imóvel, ajuizada em 2017, está integralmente fulminada pela prescrição, considerando o prazo decenal contado a partir de 1998.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial do comprador provido, para reconhecer a prescrição da pretensão de indenização. Agravo em recurso especial da vendedora prejudicado, por perda superveniente de objeto.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA e de agravo em recurso especial interposto por BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 264-269):

"APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Sentença proferida em processo anterior, já transitada em julgado, que decretou a resolução do compromisso de compra e venda. Alienante que postula indenização pela ocupação do imóvel pelo adquirente. Sentença de procedência, condenando o réu ao pagamento de taxa de fruição, desde o inadimplemento até a desocupação. Irresignação do réu. Pretensão sujeita ao prazo prescricional

decenal, previsto no art. 205 do Código Civil. Prescrição não verificada. Prévio reconhecimento judicial de direito de retenção pelas benfeitorias introduzidas no imóvel. Ocupação que, após a resolução do contrato, passou a ter causa jurídica, uma vez que não houve o ressarcimento das benfeitorias, afastando-se o dever de indenizar pela ocupação indevida desde então. Limitação da indenização ao período anterior à resolução do compromisso de compra e venda. Recurso parcialmente provido."

Não houve oposição de embargos de declaração por FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA.

Por sua vez, os embargos de declaração opostos por BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA foram rejeitados, às fls. 309-312 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente **FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA** alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) **art. 206, §3º, I, do Código Civil**, pois teria ocorrido a prescrição trienal da pretensão indenizatória relativa à fruição do imóvel, uma vez que a indenização seria equiparada ao pagamento de aluguéis, cujo prazo prescricional seria de três anos.

(ii) **art. 205 do Código Civil**, pois, ainda que se aplicasse o prazo prescricional decenal, a pretensão indenizatória estaria prescrita, considerando-se o lapso temporal entre o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual e o ajuizamento da presente demanda.

(iii) **art. 206, §3º, IV, do Código Civil**, pois a pretensão de ressarcimento por enriquecimento sem causa também estaria prescrita, considerando o prazo trienal aplicável a essa hipótese.

(iv) **art. 56 do Código de Processo Civil**, pois teria havido continência entre a presente ação de indenização e a ação de usucapião ajuizada anteriormente pelo recorrente, sendo esta última mais abrangente e capaz de abarcar o objeto da primeira.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 319-321).

Por sua vez, em seu recurso especial, a recorrente **BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA** alega violação dos **arts. 876 e 884, parágrafo único, do Código Civil**, pois teria havido enriquecimento sem causa do recorrido ao limitar-se a indenização pela fruição apenas do inadimplemento até o trânsito em julgado, quando a recomposição ao *status quo ante* exigiria a fixação desde a assinatura do contrato até a efetiva entrega do bem.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 319-321).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora, Bambi Imobiliária e Investimentos Ltda., compromissou a venda de um imóvel ao réu, Francisco Salaquiel da Costa, mediante o pagamento

de 150 parcelas, tendo o réu ficado inadimplente a partir da 41ª parcela. Em razão disso, a autora ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, julgada parcialmente procedente, rescindindo o contrato e determinando a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Posteriormente, a autora propôs a presente **ação de indenização**, pleiteando o **pagamento de 0,5% do valor do imóvel a título de taxa de fruição pelo uso do bem**, desde a assinatura do contrato até a imissão na posse, além do ressarcimento de valores referentes ao IPTU e outras taxas incidentes sobre o imóvel.

A **sentença** de primeiro grau julgou **procedente o pedido**, condenando o réu ao pagamento de **indenização pelo uso do imóvel, a ser apurada em liquidação de sentença, desde a data do inadimplemento até a entrega definitiva do bem, bem como ao pagamento de impostos, taxas e multas incidentes sobre o imóvel até a data da desocupação**. A decisão afastou a alegação de prescrição, aplicando o **prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil**, e determinou a incidência de juros legais desde a citação e correção monetária conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (e-STJ, fls. 189-193).

No julgamento do recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento ao recurso do réu, **limitando a condenação à indenização por lucros cessantes ao período compreendido entre o inadimplemento do adquirente e o trânsito em julgado da sentença que reconheceu o direito de retenção**. O acórdão reconheceu que, após a rescisão do contrato, a ocupação do imóvel pelo réu passou a ter causa jurídica, em razão do direito de retenção pelas benfeitorias, afastando a condenação à indenização pela fruição do bem no período posterior à resolução do contrato. Contudo, manteve a responsabilidade do réu pelo custeio de tributos e despesas incidentes sobre o imóvel durante todo o período de ocupação (e-STJ, fls. 264-269).

A controvérsia central dos autos reside na definição da natureza jurídica da pretensão de indenização pela fruição de imóvel após a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda por inadimplemento do adquirente, e, conseqüentemente, na determinação do prazo prescricional aplicável, bem como de seu termo inicial. Adicionalmente, discute-se a suposta existência de continência entre a presente ação indenizatória e uma ação de usucapião anteriormente ajuizada pelo recorrente. Por fim, a recorrida BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA busca a extensão do período de incidência da taxa de fruição.

I) DO RECURSO ESPECIAL DE FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA

O recorrente sustenta que a pretensão de cobrança da taxa de fruição do imóvel estaria sujeita ao prazo prescricional de três anos, por se equiparar, em sua essência, à cobrança de aluguéis, nos termos do **art. 206, §3º, I, do Código Civil**. Argumenta, ainda, que, se a indenização tem por fundamento a vedação ao enriquecimento sem causa, a pretensão também estaria prescrita, conforme o prazo trienal previsto no **art. 206, §3º, IV**, do mesmo diploma legal.

A matéria foi devidamente prequestionada, uma vez que o Tribunal de origem debateu expressamente o prazo prescricional aplicável, concluindo pela incidência da regra geral do art. 205 do Código Civil. Consta do v. acórdão recorrido (e-STJ, fl. 267):

"À míngua de previsão expressa acerca do prazo prescricional aplicável ao caso, a pretensão se sujeita ao prazo decenal disposto no art. 205 do Código Civil, contado da violação do direito da autora, ocorrida com o inadimplemento contratual."

A tese recursal, contudo, não merece prosperar no que tange à aplicação da prescrição trienal.

A pretensão de indenização pela ocupação indevida de imóvel, após a resolução de contrato de compromisso de compra e venda, não se confunde com a pretensão de cobrança de aluguéis. A cobrança de aluguéis, a que se refere o art. 206, §3º, I, do Código Civil, pressupõe a existência de uma relação jurídica locatícia, de natureza contratual e específica, o que não é o caso dos autos.

A indenização pela fruição, por outro lado, tem natureza de reparação civil por perdas e danos, decorrente da impossibilidade de o promitente vendedor utilizar e dispor do seu bem, que permaneceu na posse do promitente-comprador inadimplente. Trata-se de uma consequência lógica do desfazimento do negócio jurídico e do retorno das partes ao *status quo ante*, visando evitar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

Da mesma forma, não se aplica o prazo prescricional de três anos para a pretensão de ressarcimento por enriquecimento sem causa, previsto no art. 206, §3º, IV, do Código Civil. A ação de enriquecimento sem causa (*actio in rem verso*) possui natureza subsidiária, sendo cabível apenas quando não houver outro meio específico para o lesado obter a reparação do seu direito, conforme dispõe expressamente o art. 886 do Código Civil.

No caso em tela, a pretensão da recorrida encontra fundamento na responsabilidade civil contratual (inadimplemento que levou à rescisão) e extracontratual (posse indevida), configurando uma pretensão de reparação de perdas e danos (lucros cessantes), e não uma genuína ação de enriquecimento sem causa. A vedação ao enriquecimento ilícito é o princípio que informa a pretensão indenizatória, mas não o seu fundamento jurídico autônomo.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SENTENÇA EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA DO HERDEIRO. AUSÊNCIA DE NOTÍCIA DA ABERTURA DO INVENTÁRIO OU REALIZAÇÃO DA PARTILHA. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO."

(...)

3. *Outrossim, a jurisprudência desta Corte sedimentou-se no sentido de que 'nas demandas envolvendo resolução contratual cumulada com reintegração de posse, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil' (AgInt no AREsp 2.545.948/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024).*

4. *Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.*

(...)

7. *Agravo interno provido e, em novo exame do feito, dou parcial provimento ao recurso especial, para extinguir o feito em relação ao herdeiro, ora agravante, em razão da ilegitimidade passiva reconhecida."*

(AgInt no REsp n. 1.887.961/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024, g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO NOBRE.

INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

(...)

2. *De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, 'Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões decorrentes de inadimplemento contratual. 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. No caso, a pretensão veiculada é de resolução do contrato, reintegração na posse do bem imóvel litigioso e condenação da parte recorrida em perdas e danos, de modo que incide a prescrição decenal' (AgInt no REsp n. 1.955.059/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 3/5/2022.). Incidência da Súmula 83/STJ.*

3. *Rever a conclusão do Tribunal a quo acerca da interrupção do prazo prescricional, no caso em análise, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior. Precedentes.*

4. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp n. 2.456.009/SP, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024 - g.n.)

Portanto, inexistindo prazo prescricional específico para a pretensão de reparação civil decorrente de inadimplemento contratual que resulta na posse indevida de imóvel, aplica-se a regra geral do prazo decenal, prevista no art. 205 do Código Civil. **A decisão do Tribunal de origem, nesse ponto, está em harmonia com a legislação federal aplicável à espécie.**

Subsidiariamente, o recorrente argumenta que, mesmo se aplicando o prazo decenal, a pretensão estaria prescrita, considerando o **lapso temporal entre o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual e o ajuizamento da presente demanda.**

A pretensão de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA **merece provimento neste ponto.**

O Código Civil vigente adota a vertente objetiva do princípio da *actio nata*, estabelecendo expressamente que, 'violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue pela prescrição' (CC/2002, art. 189). Todavia, em hipóteses em que o ajuizamento da ação é obstaculizado pelo próprio causador do dano, o STJ tem mitigado a aplicação da teoria objetiva e

autorizado a adoção da vertente subjetiva, que reconhece que o início do prazo prescricional se dá quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão.

Portanto, em regra, o termo inicial da prescrição, em consonância com a vertente objetiva da teoria da *actio nata*, deve incidir **a partir do momento em que o direito foi violado e a pretensão se tornou exercitável**, ou seja, a partir da **ocupação indevida do imóvel**, que se iniciou com o **inadimplemento contratual do promitente comprador** ou, no máximo, da imissão na posse e subsequente privação do uso pela promitente-vendedora.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERDAS E DANOS. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. TEORIA DA ACTIO NATA. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/2015. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No presente caso, a causa de pedir não recai sobre a resolução do contrato, mas sim sobre a conversão deste em perdas e danos. A pretensão é indenizatória, conversão dos efeitos do contrato em indenização por danos morais e materiais decorrentes da consolidação da propriedade de um dos imóveis pela Caixa Econômica Federal, em razão da conduta do réu, ora agravante, de ter dado o imóvel em garantia de alienação fiduciária em empréstimo bancário, conforme registrado na matrícula imobiliária.

2. Enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução da obrigação contratual, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista previsão de prazo diferenciado), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo à responsabilidade civil atrelada ao descumprimento do pactuado (EREsp 1.281.594/SP, Relator para acórdão Ministro FELIX FISCHER, Corte Especial, julgado em 15/5/2019, DJe de 23/5/2019).

3. Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata.

4. Relativamente à sucumbência, a análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.689.341/MS, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta. Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.

3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

4. **Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem.**

5. No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.426.291/RJ, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024, g.n.)

No presente caso, no entanto, não se verifica situação apta a excepcionar a teoria objetiva da teoria da *actio nata*, uma vez que a autora, BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA., tinha ciência da violação de seu direito desde pelo menos 2003, quando ajuizou a ação na qual buscou a rescisão do contrato em razão do inadimplemento contratual que, por sua vez, é o **fato gerador da pretensão de indenização pela fruição do imóvel**.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE CONFORMIDADE DE TESE REPETITIVA NA ORIGEM. INVIÁVEL APRECIÇÃO NESTA CORTE SUPERIOR. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. UTILIZAÇÃO DO BEM. INDENIZAÇÃO DEVIDA PELO USO DO IMÓVEL DURANTE A INADIMPLÊNCIA. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A jurisprudência desta corte afirma que o Tribunal de origem, ao exercer o juízo de conformidade com a aplicação de tese repetitiva ao caso concreto, o faz em caráter exclusivo e definitivo, de modo que se torna inviável a reapreciação dessas matérias nesta Corte Superior, sob pena de ineficácia do instituto implantado pela Lei 11.672/2008, considerando, inclusive, que houve ratificação da decisão de admissibilidade com a apreciação do agravo interno interposto na origem.

2. **A jurisprudência desta corte superior é pacífica no sentido de que a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência.**

3. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice das Súmulas n. 5 e 7 /STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.187.602/SP, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 4/10/2023, g.n.)

É importante ressaltar que, tendo ciência do inadimplemento contratual, a vendedora tinha a prerrogativa de pleitear a taxa de fruição já no âmbito da ação de rescisão contratual ajuizada em 2003, como usualmente se procede nesses casos, buscando a recomposição integral ao *status quo ante*. Portanto, a sua **inércia em formular tal pedido no momento processual oportuno não pode postergar indefinidamente o termo inicial do prazo prescricional para a cobrança da referida taxa, não se mostrando circunstância adequada a justificar a mitigação da teoria objetiva da *actio nata*.**

No caso concreto, o contrato de compromisso de compra e venda foi firmado em 1995, e o inadimplemento por parte de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA ocorreu por volta de agosto de 1998, conforme reconhecido pelas instâncias ordinárias. A pretensão à indenização pela fruição do imóvel, que a recorrida busca, envolve, em sua origem e no período mais relevante, os anos de 1995 a 1999 (data do contrato até o inadimplemento).

Com efeito, tendo a presente ação sido ajuizada somente em 31 de agosto de 2017, e aplicando-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e tomando como termo inicial o inadimplemento (agosto de 1998), o prazo prescricional de dez anos findou em agosto de 2008, o que significa que **quando a ação foi proposta em 2017, a pretensão já estava integralmente fulminada pela prescrição.**

Desse modo, o acórdão recorrido merece reforma para reconhecer a prescrição da integralidade da pretensão indenizatória, ficando prejudicada, portanto, a análise das demais teses do recurso especial de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA.

II) DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA.

Por sua vez, a recorrente BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA. alega, em seu agravo em recurso especial, violação aos arts. 876 e 884, parágrafo único, do Código Civil. Argumenta que o acórdão *a quo* teria limitado indevidamente a indenização pela fruição do imóvel ao período compreendido entre o inadimplemento de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA e o trânsito em julgado da ação de rescisão contratual. Em sua visão, para a recomposição integral ao *status quo ante* e a vedação ao enriquecimento sem causa, a taxa de fruição deveria ser fixada desde a data da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda (22/04/1995) até a efetiva entrega do bem à promitente-vendedora.

No entanto, diante do reconhecimento da prescrição integral da pretensão de cobrança da taxa de fruição, conforme exaustivamente demonstrado e provido no recurso especial de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA, o agravo em recurso especial interposto por BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA. **perde seu objeto.**

Não há que se falar em ampliação do período de incidência de uma pretensão que já se encontra integralmente fulminada pela prescrição. Uma vez que não subsiste qualquer valor a ser pleiteado a título de fruição, **o recurso que busca estender tal período torna-se inócuo**. Assim, o agravo em recurso especial da BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA. deve ser desprovido por perda superveniente de objeto, ou, subsidiariamente, negar-lhe provimento pela mesma razão.

III) DISPOSITIVO

Ante o exposto, com base na fundamentação *supra*:

a) **dou provimento ao recurso especial** de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA para, **reconhecendo a prescrição da pretensão, julgar improcedente** o pedido de cobrança da taxa de fruição do imóvel, nos termos do art. 487, II, do Código de Processo Civil; e

b) conheço do agravo para **julgar prejudicado o recurso especial** interposto por BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA, pela perda superveniente de objeto.

Em razão da sucumbência integral de BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA, **inverto os ônus sucumbenciais fixados em primeiro grau**, condenando a BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono de FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.980.028 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0404879-0

Número de Origem:
10327739820178260224

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

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 : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA

ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327

RECORRIDO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA

ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

AGRAVANTE : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA

ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

AGRAVADO : FRANCISCO SALAQUIEL DA COSTA

ADVOGADO : YUJI IZUMI - SP168327

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, 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, 03 de novembro de 2025