SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2059953 - SP (2022/0020976-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	:	CÍCERO BENTO DA SILVA
ADVOGADO	:	YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM. PRESCRIÇÃO. DECURSO DO PRAZO DE 10 ANOS DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO ASSENTADO PELO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O Tribunal de origem concluiu, a partir do exame do conjunto probatório, que tanto o início do inadimplemento do promissário comprador quanto o trânsito em julgado da demanda resolutória se deram mais de 10 anos antes do ajuizamento da pretensão de indenização pelo tempo de ocupação. Rever tal conclusão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

2. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253449 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:39
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 6bd45d51-66ac-4bfe-b406-d3140a8a185a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2059953 - SP (2022/0020976-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	:	CÍCERO BENTO DA SILVA
ADVOGADO	:	YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM. PRESCRIÇÃO. DECURSO DO PRAZO DE 10 ANOS DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO ASSENTADO PELO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. O Tribunal de origem concluiu, a partir do exame do conjunto probatório, que tanto o início do inadimplemento do promissário comprador quanto o trânsito em julgado da demanda resolutória se deram mais de 10 anos antes do ajuizamento da pretensão de indenização pelo tempo de ocupação. Rever tal conclusão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial em razão da aplicação da Súmula 7/STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante defende que o deslinde do recurso especial não depende da reapreciação de fatos e provas, pois o acórdão recorrido adotou como termo inicial a data do inadimplemento em desacordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, que conta a prescrição desde o trânsito em julgado, questão que é apenas jurídica.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59913665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01
Código de Controle do Documento: f37a34ac-cefa-4b7e-90b8-ceb0c9a58f03

O recurso não merece provimento.

O Tribunal de origem julgou prescrita a pretensão da parte ora recorrente, de se ver indenizada pelo tempo em que o promissário comprador permaneceu gratuitamente na posse do imóvel uma vez resolvido o respectivo ajuste, adotando o prazo prescricional comum decenal e contando-o desde o início da inadimplência.

Tal entendimento já foi prestigiado por esta Quarta Turma:

> 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.
> (REsp n. 1.980.028/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025 – grifou-se.)

Documento eletrônico VDA59913665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01
Código de Controle do Documento: f37a34ac-cefa-4b7e-90b8-ceb0c9a58f03

De fato, tal como sustentado pela ora agravante, há presentes deste Superior Tribunal de Justiça em outro sentido, adotando como termo inicial o trânsito em julgado, embora aplicando o prazo prescricional trienal desde então:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. COBRANÇA PELA FRUIÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO TRIENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
> 1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude do inadimplemento dos compradores.
> 2. Na alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC, cabe à parte explicitar os pontos omissos do acórdão relacionados à aplicação da lei para que se possa avaliar se a questão jurídica ou os fatos a ela relacionados seriam relevantes ao julgamento da causa. A inobservância à norma atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.
> **3. A pretensão de indenização pela fruição indevida do imóvel submete-se ao prazo prescricional trienal, iniciando a sua contagem com o trânsito em julgado da decisão de resolução do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.**
> 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
> (REsp n. 2.180.160/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025 – grifou-se.)

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. CONFIGURAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO.
> 1. Demonstrado haver omissão e contradição, os embargos de declaração devem ser acolhidos para sanar os vícios.
> **2. O reconhecimento do direito à indenização pela fruição indevida do imóvel pelo comprador depende do trânsito em julgado da decisão que resolve o contrato de compra e venda de bem imóvel.**
> **3. É aplicável o prazo prescricional trienal a pretensão de cobrança de indenização por fruição indevida de imóvel.**
> 4. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes.
> (EDcl nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.347.432/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 4/2/2016, DJe de 22/2/2016 – grifou-se.)

Este, contudo, não foi o único fundamento para o reconhecimento da prescrição. No acórdão recorrido restou consignado que o trânsito em julgado da demanda resolutória anterior havia se dado mais de 10 anos antes do ajuizamento da pretensão indenizatória, razão pela qual quaisquer dos marcos iniciais não alteraria a conclusão. Confira-se:

Documento eletrônico VDA59913665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01
Código de Controle do Documento: f37a34ac-cefa-4b7e-90b8-ceb0c9a58f03

> Com relação ao presente caso o prazo prescricional para ajuizar ação contra o comprador inadimplente é de dez anos, pois se trata de descumprimento contratual, o que garante a aplicação do artigo 205 do Código Civil e não o prazo qüinqüenal do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor ou o prazo trienal do artigo 206, parágrafo terceiro do Código Civil. Prazo esse que se inicia a partir do inadimplemento. [...]. Com efeito, como já mencionado, o termo a quo se inicia a partir do primeiro inadimplemento da parcela devida.
> [...].
> Vemos que o réu já havia incorrido em inadimplência em 2008, como se pode auferir a fls. 152/153, pois pleiteou a resolução do contrato por impossibilidade de pagamento.
> Deste modo, **mesmo que se fosse considerar o termo inicial para contagem do prazo prescricional previsto no artigo 205 do CC, a partir do trânsito em julgado do acórdão que resolveu o contrato havido entre as partes (maio/ 2009) e, não como constou na decisão vergastada,** a pretensão da empresa autora já estaria fulminada pela prescrição, pois ingressou com a presente somente em novembro/2019. (fls. 258-263 - grifou-se)

Por isto é que, no caso vertente, a apreciação do mérito do recurso especial demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7/STJ.

Observo que, conquanto tenha a parte ora agravante se insurgido contra a data considerada para o trânsito em julgado quando da oposição de embargos de declaração na origem, o Tribunal local não alterou sua premissa fática e o recurso especial não tratou da questão, nem mesmo sob o argumento de eventual negativa de prestação jurisdicional.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01
Código de Controle do Documento: f37a34ac-cefa-4b7e-90b8-ceb0c9a58f03

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.059.953 / SP

Número Registro: 2022/0020976-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00734256320068260224 10434346820198260224 734256320068260224

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	: CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	: CÍCERO BENTO DA SILVA
ADVOGADO	: YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	: CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	: CÍCERO BENTO DA SILVA
ADVOGADO	: YANDARA TEIXEIRA PINI - SP065819

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA60241632 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:46:59
Código de Controle do Documento: 17dafdda-e0ad-4ffb-8c17-7b97a09ab9f0

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241632 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:46:59
Código de Controle do Documento: 17dafdda-e0ad-4ffb-8c17-7b97a09ab9f0