



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2405351 - SP(2023/0227367-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DEUSA DA SILVA CAVALARO
AGRAVANTE : ODAIR BAPTISTA CAVALARO
AGRAVANTE : SONIA DA SILVA ROCHA
ADVOGADO : VALTER DANTAS DE MELO - SP261828
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. PRESCRIÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento à apelação e manteve sentença que julgou improcedente ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com obrigação de fazer e procedente reconvenção para declarar resolvida a relação contratual por inadimplemento, reintegrar a ré na posse do imóvel, condenar à restituição de 70% dos valores pagos, corrigidos e com juros após o trânsito em julgado, fixar taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato, reconhecer o direito de retenção e determinar indenização por construções e benfeitorias, além da responsabilidade pelos débitos de IPTU.

2. Os recorrentes alegaram violação aos arts. 502 do Código de Processo Civil, 884 e 885 do Código Civil, 476 do Código Civil e 38 da Lei 6.766/79, sustentando, entre outros pontos, a ocorrência de prescrição das parcelas vencidas há mais de cinco anos, a inexigibilidade da taxa de fruição e a irregularidade do loteamento como justificativa para a suspensão dos pagamentos.

3. O Tribunal de origem entendeu pela incidência da prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, com termo inicial no vencimento da última parcela, não configurada no caso concreto, e manteve a sentença de improcedência da ação e procedência da reconvenção.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos legais apontados pelos recorrentes, especialmente no que tange à prescrição das parcelas vencidas há mais de cinco anos, à inexigibilidade da taxa de fruição e à irregularidade do loteamento como justificativa para a suspensão dos pagamentos.

5. O acórdão recorrido aplicou corretamente a prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, considerando o termo inicial no vencimento da última parcela e a notificação judicial para purgação da mora, que ocorreu antes do prazo prescricional.

6. A taxa de fruição foi mantida pelo acórdão recorrido com base na demonstração da existência de construção sobre o lote de terreno e na presunção relativa de usufruto do bem durante o período de inadimplemento.

7. Não houve demonstração suficiente de violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados pelos recorrentes, sendo que a mera referência aos dispositivos legais sem fundamentação adequada não é suficiente para o conhecimento do recurso especial.
8. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como Corte de precedentes, com competência para a interpretação da lei federal e a uniformização da jurisprudência infraconstitucional.
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2405351 - SP(2023/0227367-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DEUSA DA SILVA CAVALARO
AGRAVANTE : ODAIR BAPTISTA CAVALARO
AGRAVANTE : SONIA DA SILVA ROCHA
ADVOGADO : VALTER DANTAS DE MELO - SP261828
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. PRESCRIÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento à apelação e manteve sentença que julgou improcedente ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com obrigação de fazer e procedente reconvenção para declarar resolvida a relação contratual por inadimplemento, reintegrar a ré na posse do imóvel, condenar à restituição de 70% dos valores pagos, corrigidos e com juros após o trânsito em julgado, fixar taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato, reconhecer o direito de retenção e determinar indenização por construções e benfeitorias, além da responsabilidade pelos débitos de IPTU.

2. Os recorrentes alegaram violação aos arts. 502 do Código de Processo Civil, 884 e 885 do Código Civil, 476 do Código Civil e 38 da Lei 6.766/79, sustentando, entre outros pontos, a ocorrência de prescrição das parcelas vencidas há mais de cinco anos, a inexigibilidade da taxa de fruição e a irregularidade do loteamento como justificativa para a suspensão dos pagamentos.

3. O Tribunal de origem entendeu pela incidência da prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, com termo inicial no vencimento da última parcela, não configurada no caso concreto, e manteve a sentença de improcedência da ação e procedência da reconvenção.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos legais apontados pelos recorrentes, especialmente no que tange à prescrição das parcelas vencidas há mais de cinco anos, à inexigibilidade da taxa de fruição e à irregularidade do loteamento como justificativa para a suspensão dos pagamentos.

5. O acórdão recorrido aplicou corretamente a prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, considerando o termo inicial no vencimento da última parcela e a notificação judicial para purgação da mora, que ocorreu antes do prazo prescricional.

6. A taxa de fruição foi mantida pelo acórdão recorrido com base na demonstração da existência de construção sobre o lote de terreno e na presunção relativa de usufruto do bem durante o período de inadimplemento.

7. Não houve demonstração suficiente de violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados pelos recorrentes, sendo que a mera

referência aos dispositivos legais sem fundamentação adequada não é suficiente para o conhecimento do recurso especial.

8. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como Corte de precedentes, com competência para a interpretação da lei federal e a uniformização da jurisprudência infraconstitucional.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Sonia da Silva Rocha, Deusa da Silva Cavalaro e Odair Baptista Cavalaro contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 490-493):

“AÇÃO DECLARATORIA DE INEXIGIBILIDADE C. C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Aquisição de lote de terreno a ser pago em parcelas. Pagamento de parte do débito e inadimplemento do restante, cuja cobrança estaria prescrita, a motivar a propositura da ação, objetivando o reconhecimento da inexigibilidade do débito, bem como a outorga da escritura pública. Apresentação de reconvenção pela ré, noticiando que houve a notificação judicial dos devedores, em março/2016, requerendo a rescisão da avença, com restituição de 70% dos valores pagos e condenação dos autores-reconvindos no pagamento de indenização pela fruição do bem, além das despesas relativas ao imóvel. Sentença de improcedência da ação e procedência da reconvenção. Apela as autoras, alegando pertinência do reconhecimento da prescrição das parcelas e outorga da escritura definitiva; descabimento da fixação de taxa de fruição, sobretudo a partir do ajuizamento da notificação; necessidade de reconhecimento do direito de retenção. Reapreciação da questão determinada pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Descabimento. Prescrição decenal. Inocorrência. Vencimento da última parcela em 30.03.2006 e notificação judicial para purgação da mora efetivada em 03.03.2016, ao passo que o direito da ré estaria prescrito somente após 30.03.2016. Inadimplemento confesso das autoras, quanto ao pagamento da maior parte da avença, apto a amparar a pretensão de rescisão contratual veiculada em reconvenção pela ré, nos termos explanados na sentença. Taxa de fruição. Inviabilidade do afastamento considerando a demonstração da existência de construção sobre o lote de terreno e a presunção relativa, não elidida, de que o bem foi usufruído inclusive no período de inadimplemento. Direito de retenção. Reconhecimento na sentença, sem oposição da ré, descabendo maiores considerações. Manutenção da sentença. Majoração dos honorários recursais. Recurso improvido.”

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 495-509), os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 502 do Código de Processo Civil, pois teria havido violação à coisa julgada e à preclusão consumativa, na medida em que o acórdão teria reaberto a discussão sobre “fruição” já decidida em ação anterior sem recurso da parte interessada, ampliando o objeto além do que teria sido devolvido ao Tribunal (fls. 493-494).

(ii) arts. 884 e 885 do Código Civil, pois a fixação de taxa de fruição sobre lote de terreno sem previsão contratual e sem demonstração de dano teria configurado enriquecimento sem causa, já que a indenização exigiria prova de conduta ilícita, nexo causal e prejuízo, os quais não teriam sido comprovados (fls. 495-496).

(iii) arts. 884 e 885 do Código Civil, pois a cobrança de taxa de fruição durante a posse de boa-fé e sob exercício de direito de retenção reconhecido judicialmente teria sido incompatível e contraditória, premiando o descumprimento da decisão que importaria indenizar benfeitorias antes da devolução da posse (fls. 496-497).

(iv) art. 476 do Código Civil e art. 38 da Lei 6.766/79, pois a irregularidade do loteamento teria autorizado a suspensão dos pagamentos pelo comprador, de modo que o reconhecimento de inadimplemento e a imposição de fruição teriam negado vigência a tais normas, que condicionariam o adimplemento ao cumprimento das obrigações do vendedor e à regularidade do parcelamento (fls. 498-499).

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 525-535).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 536-537), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 540-541).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 554-559).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores afirmaram haver adquirido lote de terreno mediante “Contrato Particular de Cessão de Direitos”, com pagamento em 150 parcelas, das quais teriam adimplido 38; sustentam que a pretensão de cobrança das demais estaria prescrita pelo art. 206, § 5º, I, do Código Civil, e requerem a declaração de inexigibilidade das parcelas vencidas há mais de cinco anos e a condenação da ré à outorga de escritura definitiva, com tutela específica pelo art. 461 do Código de Processo Civil.

A sentença julgou improcedente a ação declaratória e procedente a reconvenção para: declarar resolvida a relação contratual por inadimplemento; reintegrar a ré na posse; condenar à restituição de 70% dos valores pagos, corrigidos e com juros após o trânsito em julgado; fixar taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato, a partir da notificação judicial; reconhecer o direito de retenção e determinar indenização por construções e benfeitorias, a apurar em liquidação, além da responsabilidade pelos débitos de IPTU (e-STJ, fls. 275-277).

O acórdão negou provimento à apelação e manteve a sentença, ao entender que incidiria prescrição decenal do art. 205 do Código Civil, com termo inicial no vencimento da última parcela (30.03.2006), não configurada porque a notificação judicial para purgação da mora foi recebida em 03.03.2016; afasta o pedido de exclusão da taxa de fruição, diante da construção no lote e presunção de usufruto, e ressalta que o direito de retenção já se encontra reconhecido, majorando honorários nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 490-493).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, entendo que os recorrentes não lograram demonstrar nenhuma violação ao art. 502 do Código de Processo Civil; aos arts. 884 e 885 do Código Civil; ao art. 476 do

Código Civil e ao art. 38 da Lei 6.766/79, tendo em vista que o acórdão do Tribunal de origem foi proferido, após anulação de acórdão anterior e em cumprimento à decisão do STJ (e-STJ, fls. 435-438), sem nenhuma ofensa ao instituto da coisa julgada.

Em acréscimo, o acórdão objurgado rejeitou o reconhecimento da prescrição decenal do art. 205 do Código Civil e manteve a improcedência da pretensão de declaração de inexigibilidade de obrigação de fazer decorrente de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, ante o reconhecimento de descumprimento da obrigação de pagamento de parcelas pelos adquirentes, ora recorrentes.

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante destacar do acórdão objurgado os trechos a seguir transcritos (e-STJ, fls. 492-493):

“Trata-se de apelação (f. 280/294) interposta contra a sentença de f. 275/277, que julgou improcedente a ação declaratória de inexigibilidade c. c. obrigação de fazer proposta por Sonia da Silva Rocha e Deusa da Silva Cavalaro em face de Imobiliária e Construtora Continental Ltda., além de julgar procedente a reconvenção, para declarar a rescisão contratual, com restituição de 70% dos valores pagos, devidamente corrigidos, além de fixar taxa de fruição e condenar a reconvinte à indenização pelas construções e benfeitorias, a serem aferidas em liquidação de sentença. As autoras adquiriram um lote de terreno da ré, a ser pago de forma parcelada, todavia fora efetuado o pagamento parcial do débito, restando frustradas as tentativas de acordo para quitação do débito, segundo a inicial. Contudo, a dívida estaria agora prescrita, o que motivou a propositura da ação, objetivando o reconhecimento da inexigibilidade do débito, bem como a outorga da escritura pública. A ré, por sua vez, apresentou reconvenção, noticiando que houve a notificação judicial dos devedores, em março/2016 (f. 179/188), para pagamento do débito, requerendo a rescisão da avença, com restituição de 70% dos valores pagos e condenação dos autores-reconvindos no pagamento de indenização pela fruição do bem, além das despesas relativas ao imóvel. A ação foi julgada improcedente e a reconvenção procedente. Apela as autoras, alegando: (i) pertinência do reconhecimento da prescrição das parcelas e outorga da escritura definitiva; (ii) descabimento da fixação de taxa de fruição, sobretudo a partir do ajuizamento da notificação; (iii) necessidade de reconhecimento do direito de retenção.(...) O recurso não comporta provimento. Com efeito, se considerada a incidência da regra geral do art. 205 do Código Civil, tendo como marco inicial o vencimento da última parcela, em 30.03.2006 (f. 15 e 276), a prescrição decenal não se configurou, haja vista que a notificação judicial para purgação da mora foi recebida em 03.03.2016 (f. 179/182), ao passo que a prescrição decenal somente fulminaria o direito da ré após 30.03.2016.

Assim, considerando o inadimplemento confesso por parte das autoras, no tocante ao pagamento da maior parte da avença (f. 02), a pretensão de rescisão contratual veiculada pela ré comporta guarida, nos termos explanados na sentença. A taxa de fruição não comporta afastamento, haja vista que foi demonstrada a existência de construção sobre o lote de terreno (f. 233/236), havendo a presunção relativa, não elidida, de que o bem foi usufruído durante todo esse período, incluindo o período de inadimplemento. O direito de retenção já foi reconhecido pela sentença (f. 277), inexistindo insurgência da ré em sede de apelação, descabendo, portanto, maiores considerações. Desta forma, a manutenção da sentença se impõe. Por fim, pertinente a majoração dos honorários advocatícios de 15% para 20% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.”

Nesse contexto, entendo como plenamente satisfatória a motivação do acórdão recorrido, de forma que a parte agravante não correlacionou eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp 572.553/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravado em Recurso Especial 1.871.253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que o STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp 1.343.618/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional.

Em conclusão, os recorrentes não lograram demonstrar nas razões da irresignação a alegada vulneração ou negativa de vigência ao art. 502 do Código de Processo Civil; aos arts. 884 e 885 do Código Civil; ao art. 476 do Código Civil e ao art. 38 da Lei 6.766/79, nem sequer havendo sido opostos embargos de declaração com o intuito de viabilizar o respectivo prequestionamento a respeito.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.405.351 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0227367-6

Número de Origem:

10103499620168260224 202001211518

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DEUSA DA SILVA CAVALARO

AGRAVANTE : ODAIR BAPTISTA CAVALARO

AGRAVANTE : SONIA DA SILVA ROCHA

ADVOGADO : VALTER DANTAS DE MELO - SP261828

AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA

ADVOGADA : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026