



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2086231 - SP(2023/0250897-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : JOAO CARLOS FRANCEZ
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718
RECORRIDO : JOALDO OLIVEIRA
RECORRIDO : MARIA ROSA FERNANDES OLIVEIRA
ADVOGADO : JAIME RODRIGUES DE ABREU FARIA - SP181321

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESTA DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.
2. Havendo previsão expressa no contrato de venda e compra, o prazo prescricional para cobrança da taxa de ocupação/fruição é de cinco anos, na forma do art. 206, § 5º, I, do CC.
3. A prescrição, por se tratar de matéria de ordem pública, pode e deve ser examinada a qualquer tempo e grau de jurisdição nas instâncias ordinárias, não estando sujeita ao instituto da preclusão.
4. O conhecimento de matéria de ordem pública debatida nos autos e objeto de capítulo recorrido não configura desrespeito à regra que veda a decisão surpresa.

II. Dispositivo

5. Recurso especial conhecido em parte e nesta desprovido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2086231 - SP(2023/0250897-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : JOAO CARLOS FRANCEZ
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718
RECORRIDO : JOALDO OLIVEIRA
RECORRIDO : MARIA ROSA FERNANDES OLIVEIRA
ADVOGADO : JAIME RODRIGUES DE ABREU FARIA - SP181321

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESTA DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.
2. Havendo previsão expressa no contrato de venda e compra, o prazo prescricional para cobrança da taxa de ocupação/fruição é de cinco anos, na forma do art. 206, § 5º, I, do CC.
3. A prescrição, por se tratar de matéria de ordem pública, pode e deve ser examinada a qualquer tempo e grau de jurisdição nas instâncias ordinárias, não estando sujeita ao instituto da preclusão.
4. O conhecimento de matéria de ordem pública debatida nos autos e objeto de capítulo recorrido não configura desrespeito à regra que veda a decisão surpresa.

II. Dispositivo

5. Recurso especial conhecido em parte e nesta desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOÃO CARLOS FRANCEZ, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão assim ementado (fl. 858):

Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação rescisória cumulada com pedidos indenizatórios – Culpa exclusiva dos réus, vendedores – Sentença de procedência parcial dos pedidos para rescindir o contrato e condená-los à devolução em dobro das arras, descontada a taxa de ocupação do autor, além de indenização por danos morais, fixada em R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) – Inconformismo de ambas as partes – Deserção do recurso dos réus – Ausência de preparo após a revogação da gratuidade judiciária – Descabido o pedido de retenção do bem até a devolução do que foi pago pelo preço do imóvel – Prescrição trienal atingiu a pretensão de cobrar taxas de ocupação anteriores a setembro de 2015 – Cláusula contratual prevendo taxa de ocupação deve ser observada até a data da citação, com juros de mora a partir da citação. Após, deve ser considerado o parâmetro utilizado na sentença, pois houve rescisão do contrato, com juros de mora a partir de cada mês de ocupação – Termo inicial dos juros de mora que incidem sobre as arras e a indenização por danos morais é a data da citação – Contribuições condominiais extraordinárias são de responsabilidade dos réus – Não conhecimento da apelação dos réus e parcial provimento da apelação do autor.

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos, sob a seguinte ementa (fl. 885):

Embargos de declaração contra acórdão proferido em recurso de apelação – Esclarecimento de contradição a respeito dos honorários advocatícios arbitrados – Majoração da verba de sucumbência é de cinco pontos percentuais – Afastada a alegação de *reformatio in pejus* – Matéria de ordem pública que pode ser conhecida de ofício – Apelação que devolveu ao Tribunal todo o capítulo discutido – Não configurada a hipótese de decisão surpresa – Embargante já havia discutido o tema da prescrição na primeira instância – É quinquenal o prazo prescricional, diante da pretensão das rés de cobrar dívidas líquidas constantes de instrumento particular, antes da rescisão contratual – Provimento parcial dos embargos de declaração do autor.

Em suas razões (fls. 891-920), a parte recorrente alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 206, § 3º, I, do CC, sob o argumento de que se aplica aos valores da taxa de fruição o prazo prescricional de três anos, por ter natureza de aluguel, na forma do contrato, e

(ii) arts. 9º, 10, 485, § 3º, e 1.013, § 1º, do CPC, argumentando ter havido *reformatio in pejus* e violação do princípio da não surpresa.

Contrarrazões apresentadas (fls. 951-961).

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Os acórdãos paradigmas não trazem similitude fática com a decisão recorrida. Esta diz respeito ao prazo prescricional de taxa de ocupação/fruição prevista expressamente em instrumento contratual entre as partes, enquanto os arestos paradigmas tratam do caso em que não há previsão no contrato, fundando-se no enriquecimento ilícito.

Logo, não merece conhecimento o recurso pela alínea c.

Quanto ao prazo prescricional da taxa de fruição, é incontroverso que as partes estipularam pagamento no próprio contrato, sendo que a parte recorrente defende a aplicação do prazo de três anos por ser dívida decorrente de aluguéis.

Como bem pontuado na decisão recorrida, para a verificação do prazo em questão importa não o nome dado pelas partes mas a natureza jurídica do instituto. O valor previsto "a título de aluguel" é um pagamento pela fruição de um imóvel, tanto que não se está diante de relação locatícia mas de uma avença de venda e compra. Assim, sua natureza é de taxa de ocupação/fruição.

Portanto, aplica-se o prazo prescricional de cinco anos do art. 206, § 5º, I, do CC. A propósito:

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.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. JUSTIÇA GRATUITA, TAXA DE FRUIÇÃO E RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA N. 284 DO STF. ACÓRDÃO PARADIGMAS DE UM MESMO TRIBUNAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. SÚMULA N. 13/STJ. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CC. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS NO MÍNIMO LEGAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegação genérica de violação do art. 1.022 do CPC atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF.

2. A ausência de indicação dos dispositivos legais violados configura deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF).

3. O dissídio jurisprudencial fundado em julgados do mesmo tribunal atrai a incidência da Súmula n. 13 do STJ.

4. A pretensão indenizatória decorrente de inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

5. O termo inicial dos juros de mora não pode ser revisto por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

6. Os honorários advocatícios foram fixados no limite mínimo legal (10%), inexistindo excesso que justifique a revisão.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.953/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

A leitura da íntegra das decisões revela que, no caso, discorreu-se justamente sobre a natureza jurídica de tais valores, concluindo-se que seriam configurados não como aluguéis mas como valor correspondente à taxa de ocupação/fruição. Na espécie, foi aplicado prazo decenal por não ter havido previsão expressa no contrato, tomando como base o enriquecimento sem causa. Como, no presente processo, há previsão expressa, o prazo prescricional aplicado é de cinco anos.

Com relação à alegação de violação dos princípios da *reformatio in pejus* e vedação da decisão surpresa, também não merece acolhida a pretensão do recorrente.

A parte, ao recorrer quanto ao capítulo relativo à taxa de ocupação, devolve ao tribunal todo o capítulo impugnado, isso em razão do efeito devolutivo característico do recurso de apelação.

Logo, todas as questões sobre o referido capítulo são devolvidas ao órgão julgador, mesmo que não indicadas nas razões dos recursos, não havendo falar em *reformatio in pejus*.

Esta Corte tem entendido ser a prescrição matéria de ordem pública, podendo ser conhecida a qualquer tempo e grau de jurisdição nas instâncias ordinárias. A propósito:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DESAPARECIMENTO DE SEMOVENTES. PRESCRIÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. ARGUIÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. A prescrição, por se tratar de matéria de ordem pública, pode e deve ser examinada a qualquer tempo e grau de jurisdição nas instâncias ordinárias, não estando sujeita ao instituto da preclusão. A sua alegação, ainda que veiculada de forma tardia em embargos de declaração, impõe ao órgão julgador o dever de se manifestar sobre o tema, sob pena de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

2. Recurso especial a que se dá provimento.

(REsp n. 1.913.031/RO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CINDIBILIDADE. SÚMULA N. 182/STJ. NÃO APLICABILIDADE. CONTRATO BANCÁRIO. PRESCRIÇÃO. EXAME DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. PRECLUSÃO. INOVAÇÃO. NÃO PROVIMENTO.

1. A Corte Especial decidiu que é cindível a decisão que examina o agravo em recurso especial, cabendo à parte eleger as questões autônomas sobre as quais pretende recorrer por meio de agravo interno, sendo que às demais questões recai o fenômeno da preclusão (EResp n. 1.424.404/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/10/2021, DJe 17/11/2021).

2. "A prescrição é matéria de ordem pública, podendo ser conhecida ou revista a qualquer tempo em 1ª ou 2ª instância." (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.394.761/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/9/2019, DJe de 24/9/2019.) 3. Não se admite adicionar argumento em sede de agravo interno ou embargos de declaração, por importar inadmissível inovação. 4. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.802.701/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

Também não houve violação da regra da decisão não surpresa. O tema da prescrição foi debatido nos autos, reconhecido em sentença e inclusive indicado no próprio recurso de apelação do recorrente (fl. 809, item 1.3).

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, na parte conhecida, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.086.231 / SP

Número Registro: 2023/0250897-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00196136720038260562 0019613672003826056210037509720168260562 10037509720168260562
1003750972016826056250000 196136720038260562 19613672003826056210037509720168260562
20220000795692 20230000138009

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO CARLOS FRANCEZ

ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718

RECORRIDO : JOALDO OLIVEIRA

RECORRIDO : MARIA ROSA FERNANDES OLIVEIRA

ADVOGADO : JAIME RODRIGUES DE ABREU FARIA - SP181321

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

Brasília, 09 de março de 2026