



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2512555 - SP (2023/0383936-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : EVANDRO JACOMINI
AGRAVANTE : ALESANDRA DE CASSIA DA SILVA CAVALCANTE
ADVOGADO : ANDREIA CRISTINA KRAUSS - SP282975
AGRAVADO : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO
ADVOGADO : CESAR AUGUSTO OLIVEIRA - SP167457
INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A
COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO POTESTATIVO. PRORROGAÇÃO. ENCERRAMENTO. DESCUMPRIMENTO. INFORMAÇÕES. AUSÊNCIA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante. Precedentes.

2. É assente na jurisprudência desta Corte Superior a compreensão de que o início do prazo prescricional, com base na teoria da *actio nata*, não se dá necessariamente no momento em que ocorre a lesão ao direito, mas sim quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão. Precedentes.

3. No caso, não há, na moldura fática assentada, nenhuma informação a respeito do efetivo encerramento do contrato, do cumprimento das obrigações estabelecidas pelas partes, nem sobre a alegada existência de um novo prazo para a entrega da unidade adquirida pelo recorrente.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2512555 - SP (2023/0383936-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : EVANDRO JACOMINI
AGRAVANTE : ALESANDRA DE CASSIA DA SILVA CAVALCANTE
ADVOGADO : ANDREIA CRISTINA KRAUSS - SP282975
AGRAVADO : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO
ADVOGADO : CESAR AUGUSTO OLIVEIRA - SP167457
INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO POTESTATIVO. PRORROGAÇÃO. ENCERRAMENTO. DESCUMPRIMENTO. INFORMAÇÕES. AUSÊNCIA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante. Precedentes.

2. É assente na jurisprudência desta Corte Superior a compreensão de que o início do prazo prescricional, com base na teoria da *actio nata*, não se dá necessariamente no momento em que ocorre a lesão ao direito, mas sim quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão. Precedentes.

3. No caso, não há, na moldura fática assentada, nenhuma informação a respeito do efetivo encerramento do contrato, do cumprimento das obrigações estabelecidas pelas partes, nem sobre a alegada existência de um novo prazo para a entrega da unidade adquirida pelo recorrente.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por EVANDRO JACOMINI e ALESANDRA DE CASSIA DA SILVA CAVALCANTE contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação cível. Ação indenizatória. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. Termo inicial da contagem do prazo que se inicia após o prazo estabelecido no contrato para entrega do bem, com a observação do prazo de tolerância. Pretensão que se encontra prescrita. Precedentes. Ratificação dos fundamentos da r. sentença. Art. 252 do RITJSP. Sucumbência recursal arbitrada. Apelo desprovido" (e-STJ fl. 377).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 423/427).

No recurso especial (e-STJ fls. 383/392), os agravantes apontam a violação dos artigos 189, 205 e 206 do Código Civil. Sustentam, em síntese, que, no caso concreto, não teria havido o decurso do prazo prescricional, pois, de acordo com a teoria da *actio nata*, a contagem deve fluir a partir do conhecimento inequívoco da lesão ou da violação ao direito, que não teria ocorrido na hipótese.

Após a juntada de contrarrazões (e-STJ fls. 445/448), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 449/450), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

Com efeito, a jurisprudência do STJ é no sentido de que *"o consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante."* (AgInt no AREsp n. 2.655.505/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 7/7/2025).

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. POSTERIOR A LEI Nº 13.786/18. PERCENTUAL. SÚMULA 83 /STJ. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)' (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião desse julgamento, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

3. O v. Acórdão recorrido está, portanto, de acordo com o entendimento desta Corte Superior, de modo a incidir a Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 2.040.692/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023 -grifou-se)

Paralelamente, também é assente na jurisprudência desta Corte Superior, a compreensão de que *"o início do prazo prescricional, com base na teoria da actio nata, não se dá necessariamente no momento em que ocorre a lesão ao direito, mas sim*

quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão" (AgInt no AREsp n. 2.113.756/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

No caso, embora o Tribunal de origem tenha reconhecido o decurso de dezenove anos desde a data prevista para a entrega do imóvel, não há, na moldura fática assentada, nenhuma informação a respeito do efetivo encerramento do contrato, do cumprimento das obrigações estabelecidas pelas partes, nem sobre a alegada existência da promessa, pelas contratadas, de um novo prazo para a entrega da unidade adquirida pelo recorrente.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dou-lhe provimento para, afastando o fundamento pelo qual foi considerada a prescrição na hipótese, determinar o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau para que prossiga no julgamento da demanda como entender de direito.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.512.555 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0383936-5

Número de Origem:

10110811820208260554

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EVANDRO JACOMINI

AGRAVANTE : ALESANDRA DE CASSIA DA SILVA CAVALCANTE

ADVOGADO : ANDREIA CRISTINA KRAUSS - SP282975

AGRAVADO : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI

AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO

AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO

ADVOGADO : CESAR AUGUSTO OLIVEIRA - SP167457

INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS
HABITACIONAIS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025