



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2129391 - CE(2024/0083019-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : JANINE OLIVEIRA CASTELO BRANCO
RECORRENTE : BRUNO SILVA DE AZEVEDO
ADVOGADO : HENRIQUE LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - CE020377
RECORRIDO : PORTO FREIRE ENGENHARIA E INCORPORACAO LTDA
FALIDO
RECORRIDO : PORTO FREIRE CONSULTORIA E SERVICOS LTDA FALIDO
RECORRIDO : VIVENDA DOS GIRASSOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA FALIDO
ADVOGADA : LIVIA LUZIA DE SOUSA PAIVA - CE024672

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E PRESCRIÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que manteve sentença de extinção por prescrição em ação de reparação por danos morais e materiais decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária.
2. A controvérsia versa sobre ação de reparação por danos morais e materiais, incluindo lucros cessantes pela valorização do imóvel não entregue, em razão de atraso superior ao prazo de tolerância contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição e extinguiu o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 354 c/c art. 487, II, do CPC, com condenação em custas e honorários, suspensa a exigibilidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentou a inexistência de relação jurídica após o distrato e aplicou o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega do imóvel se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Segundo a jurisprudência do STJ, ocorreu ofensa ao art. 205 do Código Civil: nas pretensões indenizatórias fundadas em inadimplemento contratual, à falta de prazo específico, incide a prescrição decenal; o distrato não desnatura a

responsabilidade de origem contratual quando o dano decorre do atraso na entrega do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias fundadas em inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, fixando prescrição decenal. 2. Não incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a controvérsia é de direito e dispensa o revolvimento do acervo fático-probatório”.

Dispositivos relevantes citados:

CC, arts. 205 e 206, § 3º, V; CPC, arts. 354 e 487, II; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmulas n. 7 e 194; STJ, AgInt no AREsp n. 2092461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2129391 - CE(2024/0083019-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : JANINE OLIVEIRA CASTELO BRANCO
RECORRENTE : BRUNO SILVA DE AZEVEDO
ADVOGADO : HENRIQUE LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - CE020377
RECORRIDO : PORTO FREIRE ENGENHARIA E INCORPORACAO LTDA
FALIDO
RECORRIDO : PORTO FREIRE CONSULTORIA E SERVICOS LTDA FALIDO
RECORRIDO : VIVENDA DOS GIRASSOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA FALIDO
ADVOGADA : LIVIA LUZIA DE SOUSA PAIVA - CE024672

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E PRESCRIÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que manteve sentença de extinção por prescrição em ação de reparação por danos morais e materiais decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária.
2. A controvérsia versa sobre ação de reparação por danos morais e materiais, incluindo lucros cessantes pela valorização do imóvel não entregue, em razão de atraso superior ao prazo de tolerância contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição e extinguiu o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 354 c/c art. 487, II, do CPC, com condenação em custas e honorários, suspensa a exigibilidade.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentou a inexistência de relação jurídica após o distrato e aplicou o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão indenizatória por inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega do imóvel se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Segundo a jurisprudência do STJ, ocorreu ofensa ao art. 205 do Código Civil: nas pretensões indenizatórias fundadas em inadimplemento contratual, à falta de prazo específico, incide a prescrição decenal; o distrato não desnatura a

responsabilidade de origem contratual quando o dano decorre do atraso na entrega do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias fundadas em inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, fixando prescrição decenal. 2. Não incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a controvérsia é de direito e dispensa o revolvimento do acervo fático-probatório”.

Dispositivos relevantes citados:

CC, arts. 205 e 206, § 3º, V; CPC, arts. 354 e 487, II; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmulas n. 7 e 194; STJ, AgInt no AREsp n. 2092461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JANINE OLIVEIRA CASTELO BRANCO e por BRUNO SILVA DE AZEVEDO, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará em apelação cível nos autos de ação de reparação por danos morais e materiais.

O julgado foi assim ementado (fls. 272-273)

AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL AMIGÁVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES EFETUADA PELA PARTE VENDEDORA. EXTINÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. NÃO APLICAÇÃO DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA NA FORMA DO ART. 206, §3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.

1. Trata-se de apelação cível interposta por Janine Oliveira Castelo Branco e Bruno Silva de Azevedo em face da sentença prolatada pelo Juízo da 34ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, que julgou extinto o processo, com resolução de mérito, por reconhecer a prescrição da pretensão, na Ação de Reparação por Danos Morais e Materiais ajuizada contra a Porto Freire Engenharia e Incorporação LTDA.

2. O cerne da questão consiste em verificar qual o prazo prescricional da pretensão aduzida pela parte autora.

3. De início, destaco a inexistência de qualquer relação jurídica entre as partes litigantes, uma vez que o pacto originariamente travado foi regularmente desfeito pelos próprios envolvidos, segundo resta muito bem consignado no documento acostado às fls. 88/89 (termo de rescisão contratual).
4. Resta inaplicável os prazos estipulados na legislação consumerista, notadamente, aqueles fixados nos arts. 26 e 27, da citada norma, uma vez que sequer foi alvo do litígio qualquer contenda envolvendo acidente de consumo, tampouco vícios concernentes as características de qualidade/quantidade ou serviços impróprios/inadequados ao consumo.
5. Consoante pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca da aplicação do prazo prescricional nas pretensões envolvendo responsabilidade contratual, aplica-se o prazo de 10 anos sobre a pretensão de restituição de valores devidos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
6. Ocorre que tal entendimento não deve repousar sobre o caso sub examine. Segundo o documento que dormita às fls 88/89 dos autos, as partes, de forma livre e amigável, promoveram a rescisão consensual do contrato de compra e venda. Logo, todas as obrigações originárias se deram por encerradas e resolvidas, não permanecendo pretensão indenizatória pendente a ensejar o ajuizamento de uma demanda judicial submetida, por conseguinte, ao prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Vale ressaltar, inclusive, que naquela oportunidade houve a regular restituição dos devidos valores aos promissários-compradores, que não informaram o seu eventual descumprimento. Ademais, que não é o caso dos autos, os autores não alegaram a existência de possível vício de consentimento concernente ao ato de rescisão.
7. Assim, por consequência lógica decorrente da inexistência de relação jurídica havida entre as partes, entendo que o único prazo prescricional a ser aplicado no presente caso concreto resta evidenciado no art. art. 206, §3º, V, do Código Civil. Ou, se fosse o caso, a aplicação do prazo decadencial estampado no art. 178, do mesmo diploma legal, referente a anulação de negócio jurídico praticado com defeito na manifestação de vontade atinente ao ato de rescisão contratual.
8. Desta feita, considerando que o possível evento danoso, que faz nascer a pretensão autoral, ocorreu em janeiro de 2011 (prazo máximo para a entrega do imóvel) ou em 18 de maio de 2012 (celebração da rescisão contratual), e o ajuizamento da ação somente se perfez em dezembro de 2016, salta aos olhos o transcurso do prazo de 03 (três) anos independente de qualquer termo temporal inicial adotado.
9. Recurso conhecido e desprovido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 311-320).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 205 do Código Civil. Alega que a pretensão indenizatória por inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel se sujeita ao prazo prescricional decenal, e não ao prazo trienal aplicado pelo Tribunal *a quo*.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao aplicar o prazo trienal, indicando como paradigma o AgInt no AREsp 1758771/SP (fls. 294-296), no qual se afirma que, em responsabilidade civil contratual por descumprimento de contrato de compra e venda, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do Código Civil. Alega, ainda, divergência com acórdão do TJDF, Acórdão 1367039, 00012184420178070019 (fl. 295), que reconhece o prazo de 10 anos para pretensão de restituição de valores em rescisão por culpa do vendedor.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação ao art. 205 do Código Civil, se afaste a prescrição e se devolvam os autos ao juízo de origem para que se aprecie o mérito; requer ainda o provimento do recurso para que se declare a não incidência da Súmula n. 7 do STJ e se prossiga no julgamento da causa pelo juízo de primeiro grau.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 311-320).

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 387-391).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de reparação por danos morais e materiais em que a parte autora pleiteou indenização por danos morais e danos

materiais a título de lucros cessantes decorrentes da valorização do imóvel não entregue, em razão de atraso superior ao prazo de tolerância previsto no contrato (fls. 275).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição da pretensão e extinguiu o processo com resolução de mérito, com fundamento no art. 354 c/c art. 487, II, do CPC; condenou a parte autora ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade (fl. 274).

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação; reafirmou a inexistência de relação jurídica após o distrato e aplicou o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil; majorou os honorários para 12%, com exigibilidade suspensa (fls. 273, 279-280).

II - Da alegada violação ao art. 205 do Código Civil

Os recorrentes sustentam o equívoco da sentença ao reconhecer a prescrição da pretensão autoral. Argumentam que, por se tratar de reparação de danos decorrente de inadimplemento contratual, o prazo prescricional aplicável seria o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o trienal, como decidido pelo juízo de primeiro grau.

Assiste razão aos recorrentes. Suas alegações procedem e encontram amparo na jurisprudência consolidada desta Corte.

O acórdão recorrido, ao manter a sentença de extinção, consignou que a celebração de um termo de rescisão amigável entre as partes teria encerrado a relação jurídica contratual. Por essa razão, a pretensão indenizatória subsequente não estaria mais vinculada ao contrato original, devendo ser tratada como uma pretensão de reparação civil pura, sujeita ao prazo trienal. Nas palavras do relator, "*por consequência lógica decorrente da inexistência de relação jurídica havida entre as partes, entendo que o único prazo prescricional a ser aplicado no*

presente caso concreto resta evidenciado no art. art. 206, §3º, V, do Código Civil" (fls. 273).

Contudo, tal entendimento diverge da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça. Esta corte pacificou a tese de que o prazo prescricional para as pretensões indenizatórias fundadas em inadimplemento contratual é o decenal. O fato gerador da pretensão de reparação não é o distrato, mas o descumprimento da obrigação original, que no caso concreto foi o atraso na entrega da unidade imobiliária. A natureza da responsabilidade, portanto, permanece contratual, ainda que o contrato tenha sido posteriormente rescindido.

A jurisprudência do STJ é clara ao diferenciar os prazos prescricionais para responsabilidade contratual e extracontratual, aplicando-se à primeira a regra geral do artigo 205 do Código Civil. O seguinte julgado, que guarda semelhança com a situação em análise, é elucidativo:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 194/STJ. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIO OCULTO. POSSIBILIDADE DE RECLAMAR AO FORNECEDOR A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FICAR EVIDENCIADO O DANO. PRAZO PRESCRICIONAL. 10 ANOS À FALTA DA PREVISÃO ESPECÍFICA. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, é impositiva a rejeição dos embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.

5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial.

6. **Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.**

7. **Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002. Ademais, os defeitos foram constatados a partir de março de 2015 e a ação indenizatória foi ajuizada em 29/10/2015, de modo que não está caracterizada a prescrição decenal.**

8. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2092461/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, Julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023, destaquei.)

Dessa forma, a decisão recorrida, ao aplicar o prazo trienal, contrariou a jurisprudência consolidada da Corte Superior. A pretensão dos autores, por derivar de descumprimento contratual, submete-se ao prazo prescricional de dez anos. Tendo o inadimplemento ocorrido em 2011 e a ação sido proposta em 2016, não há que se falar em prescrição.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a prescrição reconhecida em primeira instância e cassar a sentença, determinando-se o retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga no julgamento do mérito da causa, como entender de direito**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.129.391 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0083019-2

Número de Origem:
01947560820168060001

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JANINE OLIVEIRA CASTELO BRANCO

RECORRENTE : BRUNO SILVA DE AZEVEDO

ADVOGADO : HENRIQUE LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - CE020377

RECORRIDO : PORTO FREIRE ENGENHARIA E INCORPORACAO LTDA
FALIDO

RECORRIDO : PORTO FREIRE CONSULTORIA E SERVICOS LTDA FALIDO

RECORRIDO : VIVENDA DOS GIRASSOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA FALIDO

ADVOGADA : LIVIA LUZIA DE SOUSA PAIVA - CE024672

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026