



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689720 - GO (2024/0254088-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257
AILIN DUARTE FARIA ALVES DE MORAIS BROSSMANN -
GO041432
ARLINDO DIAS DA SILVA NETO - GO056312
AGRAVADO : ANA MARIA LIBERALINO
ADVOGADO : DIOGO AUGUSTO MENDONÇA ROSA - GO030657

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ARTS. 189, 199, I, E 205 DO CÓDIGO CIVIL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. MARCO INICIAL. LEI N.º 9.372/2013. ALEGAÇÕES DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido examinou adequadamente as questões suscitadas, não havendo omissão, obscuridade ou contradição (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC).

2. A definição do marco inicial da prescrição e a constatação de condição suspensiva válida dependem da análise das circunstâncias fáticas e do conjunto probatório, providência vedada na via especial (Súmula 7/STJ).

3. Correta a aplicação do art. 205 do Código Civil: o prazo prescricional não corre enquanto pendente impedimento jurídico ou condição suspensiva para exercício do direito, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, que considerou suspensa a contagem até a edição da Lei n.º 9.372/2013 e atos administrativos posteriores.

4. Jurisprudência desta Corte Superior pacífica no sentido de que a revisão das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias para alterar o termo inicial da prescrição é inviável em recurso especial.
5. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689720 - GO (2024/0254088-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257
AILIN DUARTE FARIA ALVES DE MORAIS BROSSMANN -
GO041432
ARLINDO DIAS DA SILVA NETO - GO056312
AGRAVADO : ANA MARIA LIBERALINO
ADVOGADO : DIOGO AUGUSTO MENDONÇA ROSA - GO030657

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ARTS. 189, 199, I, E 205 DO CÓDIGO CIVIL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. MARCO INICIAL. LEI N.º 9.372/2013. ALEGAÇÕES DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido examinou adequadamente as questões suscitadas, não havendo omissão, obscuridade ou contradição (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC).
2. A definição do marco inicial da prescrição e a constatação de condição suspensiva válida dependem da análise das circunstâncias fáticas e do conjunto probatório, providência vedada na via especial (Súmula 7/STJ).
3. Correta a aplicação do art. 205 do Código Civil: o prazo prescricional não corre enquanto pendente impedimento jurídico ou condição suspensiva para exercício do direito, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, que considerou suspensa a contagem até a edição da Lei n.º 9.372/2013 e atos administrativos posteriores.
4. Jurisprudência desta Corte Superior pacífica no sentido de que a revisão das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias para alterar o termo inicial da prescrição é inviável em recurso especial.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA. (REMO INCORPORADORA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça, assim ementado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E DANO MORAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. NÃO CONFIGURADA.

1. A pretensão de reparação fundada em responsabilidade civil contratual, como ocorre na espécie, sujeita-se à prescrição decenal, subsumindo-se à regra geral do artigo 205 do Código Civil.

2. A prescrição decenal (art. 205 CC) deve ser computada no mínimo a partir do início da vigência da Lei nº 9.372/2013, que autoriza a permuta dos lotes dos adquirentes com o Município.

3. Tendo os autores ingressado com a ação em 24/09/2020, não resta configurada a prescrição decenal.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Embargos de declaração de REMO INCORPORADORA foram rejeitados.

Nas razões do agravo, REMO INCORPORADORA apontou: **(1)** a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, argumentando que a análise do recurso especial não demanda reexame de provas, mas apenas a interpretação de dispositivos legais, especialmente os arts. 189 e 199, inciso I, do Código Civil, e os arts. 489, §1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC; **(2)** a ausência de deficiência na fundamentação do recurso especial, refutando a aplicação da Súmula 284/STF, ao sustentar que as razões recursais foram claras e devidamente fundamentadas; **(3)** a inexistência de óbice da Súmula 283/STF, pois o recurso especial impugnou todos os fundamentos do acórdão recorrido, especialmente quanto à contagem do prazo prescricional e à ausência de condição suspensiva válida.

Houve apresentação de contraminuta por ANA MARIA LIBERALINO e JOSÉ JURACIR SILVA (ANA MARIA e JOSÉ), defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices sumulares aplicados pela decisão de inadmissibilidade são pertinentes e insuperáveis, além de reiterar que o recurso especial busca rediscutir matéria fático-probatória, o que é vedado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, REMO INCORPORADORA apontou: **(1)** violação aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, ao sustentar que o acórdão recorrido foi omissivo e obscuro quanto à análise de pontos essenciais, como a ausência de impedimento para a lavratura da escritura pública do imóvel e a inexistência de condição suspensiva válida para a contagem do prazo prescricional; **(2)** violação aos arts. 189 e 199, inciso I, do Código Civil, ao argumentar que o prazo prescricional decenal deveria ser contado a partir da ciência inequívoca da lesão ao direito subjetivo, o que teria ocorrido em 2004, com a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), ou, no máximo, em 2010, com a disponibilização da autorização de escritura; **(3)** negativa de vigência ao art. 205 do Código Civil, ao afirmar que o acórdão recorrido aplicou de forma equivocada a regra geral de prescrição decenal, ao considerar como marco inicial a edição da Lei nº 9.372/2013, que não teria relação direta com a escrituração do imóvel.

Houve apresentação de contrarrazões por ANA MARIA e outro, defendendo que o recurso especial não merece conhecimento, pois as razões recursais demandam reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, além de reiterar que o acórdão recorrido está devidamente fundamentado e em conformidade com a legislação aplicável.

Contextualização Fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais, proposta por ANA MARIA e outro em face de REMO INCORPORADORA, em razão de supostos problemas relacionados à regularização do loteamento e à impossibilidade de lavratura da escritura pública do imóvel adquirido.

O contrato de compromisso de compra e venda foi celebrado em 2003, com quitação integral do preço em 2008. Contudo, os autores alegaram que, mesmo após a quitação, não conseguiram obter a escritura definitiva, em razão de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre a incorporadora, o Ministério Público e o Município de Goiânia, que previa o remanejamento de lotes situados em áreas de afloramento de água.

O juízo de primeira instância afastou a alegação de prescrição decenal, entendendo que o prazo prescricional estava suspenso em razão da necessidade de regularização do loteamento, e que o prazo só teria reiniciado com a edição da Lei nº 9.372/2013, que autorizou a permuta dos lotes. O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás manteve a decisão, destacando que o contrato continha obrigações futuras e que a regularização do loteamento configurava condição suspensiva válida para a contagem do prazo prescricional.

Inconformada, REMO INCORPORADORA interpôs recurso especial, alegando omissões e obscuridades no acórdão recorrido, além de violação a

dispositivos do Código Civil e do CPC, especialmente quanto à contagem do prazo prescricional e à ausência de condição suspensiva válida.

Objetivo Recursal

O objetivo recursal é decidir se: (i) o acórdão recorrido incorreu em omissões e obscuridades, violando os arts. 489, §1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC; (ii) o prazo prescricional decenal deve ser contado a partir da ciência inequívoca da lesão ao direito subjetivo, nos termos dos arts. 189 e 199, inciso I, do Código Civil; (iii) a edição da Lei nº 9.372/2013 pode ser considerada como marco inicial para a contagem do prazo prescricional, conforme o art. 205 do Código Civil.

(1) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ.

No que concerne à alegação de inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, não assiste razão à recorrente. Embora sustente que o recurso especial exige apenas interpretação de dispositivos legais (arts. 189 e 199, I, do Código Civil, e arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC), a pretensão deduzida demanda, inexoravelmente, o revolvimento do acervo fático-probatório.

Com efeito, a definição do marco inicial do prazo prescricional e a verificação da existência de condição suspensiva apta a interromper ou suspender a contagem exigem reexame das circunstâncias concretas delineadas no acórdão recorrido. O Tribunal de origem fixou, com base na prova dos autos, que: (i) os autores tiveram ciência inequívoca da impossibilidade de lavratura da escritura somente após a regularização do loteamento; (ii) houve Termo de Ajustamento de Conduta e posteriores ajustes com o Município e órgãos ambientais; e (iii) a autorização para outorga definitiva somente ocorreu anos depois, de modo que o prazo prescricional permaneceu suspenso.

Rever tais conclusões para adotar marco inicial diverso ou afastar a suspensão do prazo implica reavaliar provas documentais e circunstâncias fáticas, providência vedada na estreita via do recurso especial, à luz do enunciado sumular n.º 7/STJ, que dispõe: “*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*”

A jurisprudência desta Corte é pacífica nesse sentido, reconhecendo ser inviável modificar, em sede de recurso especial, a fixação do termo inicial da prescrição quando esta decorre da análise probatória feita pelo tribunal de origem.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DEPÓSITO. CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVADE. PRESCRIÇÃO. PRECLUSÃO. COISA JULGADA. REDISCUSSÃO VEDADA. ART. 11 DO DECRETO N. 1.102/1903 AFASTADO EM DECISÃO ANTERIOR. PRAZO TRIMESTRAL NÃO APLICADO PARA EXECUÇÃO. TERMO INICIAL. EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE ENTREGA DA COISA. INÉRCIA DO EXEQUENTE. NÃO OCORRÊNCIA. DEMORA DO PRÓPRIO PODER JUDICIÁRIO. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS.

INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Apreciada na fase de conhecimento do processo, a prescrição não pode ser novamente decidida na fase de cumprimento de sentença, haja vista a eficácia da coisa julgada . Apenas a prescrição consumada após a sentença pode ser alegada em execução. 2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior . 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2535051 GO 2023 /0397352-6, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 14/10/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/10/2024).

Dessa forma, mantém-se a incidência da Súmula 7/STJ, não prosperando a insurgência da recorrente quanto ao afastamento desse óbice.

(2) e (3) violação aos arts. 189 e 199, inciso I, do Código Civil e negativa de vigência ao art. 205 do Código Civil..

Não merece guarida a alegação de violação aos arts. 189 e 199, I, do Código Civil. A recorrente sustenta que o prazo prescricional decenal deveria ser contado a partir da ciência inequívoca da lesão ao direito subjetivo, supostamente ocorrida em 2004, com a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), ou, subsidiariamente, em 2010, quando disponibilizada a autorização para lavratura da escritura.

O Tribunal de origem, entretanto, analisando detidamente a moldura fática, reconheceu que o contrato de promessa de compra e venda continha obrigação futura dependente da regularização do loteamento, situação que configurou condição suspensiva válida. Assim, concluiu que o prazo prescricional permaneceu suspenso até a efetiva liberação para outorga das escrituras, vinculada à edição da Lei n.º 9.372 /2013 e aos atos administrativos subsequentes, não havendo decurso do prazo decenal até o ajuizamento da ação.

Na mesma linha, não procede a alegação de negativa de vigência ao art. 205 do Código Civil, sob o argumento de que o acórdão recorrido teria aplicado equivocadamente a regra geral de prescrição decenal ao adotar como marco inicial a edição da Lei n.º 9.372/2013. O Tribunal local demonstrou, com base nas provas, que a regularização do loteamento e a possibilidade de lavratura das escrituras dependiam diretamente das autorizações legais e administrativas viabilizadas por aquela norma. Destacou, portanto, que o prazo não poderia fluir antes da superação do impedimento jurídico que inviabilizava a formalização do registro.

Rever tais conclusões para fixar marco inicial diverso ou afastar a suspensão do prazo implicaria reexame de fatos e provas – especialmente quanto ao

momento da ciência inequívoca da lesão, ao alcance do TAC e à vinculação da Lei n.º 9.372/2013 à regularização do loteamento – providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao afirmar que o prazo prescricional não corre enquanto pendente condição suspensiva ou impedimento jurídico para o exercício do direito, aplicando-se corretamente, no caso concreto, a regra do art. 205 do Código Civil.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO. 1. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõem o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia . 1.1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido, sobre a existência de condição contratual suspensiva (êxito) e seu implemento, demanda o revolvimento de fatos e provas, procedimento vedado por esta Corte Superior, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ. 1 .2. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento no sentido de que, "o termo inicial do prazo de prescrição da pretensão ao recebimento de honorários advocatícios contratados sob a condição de êxito da demanda judicial, no caso em que o mandato foi revogado por ato unilateral do mandante antes do término do litígio judicial, à luz do princípio da actio nata, é a data do êxito da demanda, e não a da revogação do mandato" (AgInt no REsp n. 1.554 .329/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023).2. Rever as conclusões quanto à inexistência de má-fé, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. 3 . Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 2266676 SP 2022/0393778-9, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 04/09/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/09/2023).

Por tais razões, afasta-se a apontada violação aos arts. 189 e 199, I, e a negativa de vigência ao art. 205 do Código Civil, mantendo-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação consolidada desta Corte Superior e com as circunstâncias fáticas delineadas pelo Tribunal de origem.

Nessas condições, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial nos mesmos autos para NEGAR-LHE PROVIMENTO.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ANA MARIA e JOSÉ, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.689.720 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0254088-6

Número de Origem:

542759011 54275901120238090051

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257

AILIN DUARTE FARIA ALVES DE MORAIS BROSSMANN - GO041432

ARLINDO DIAS DA SILVA NETO - GO056312

AGRAVADO : ANA MARIA LIBERALINO

ADVOGADO : DIOGO AUGUSTO MENDONÇA ROSA - GO030657

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025