



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2169340 - ES (2024/0341118-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : IMOBILIARIA E CONSTRUTORA VALDECIR TOREZANI LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA UNIVERSAL LTDA
ADVOGADOS : CAIO MARTINS ROCHA - ES022863
CAROLINA TOREZANI COLODETTI - ES033782
WERNER BRAUN RIZK - ES011018
BRUNO COLODETTI - ES011376
RECORRIDO : EDMAR PEREIRA
ADVOGADO : MAC CHASNEY PEREIRA BUENO - ES019459

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESCRIÇÃO EM OBRIGAÇÕES DE TRATO SUCESSIVO. TERMO INICIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente acerca do termo inicial da prescrição. Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, pois a matéria foi resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente.

2. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em obrigações de trato sucessivo, o prazo prescricional deve ser contado a partir do vencimento da última parcela inadimplida, pois a exigibilidade se renova a cada vencimento, garantindo maior segurança jurídica e efetividade da tutela jurisdicional.

3. O acórdão recorrido diverge da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao adotar como marco inicial da prescrição a data da primeira inadimplência, sem considerar o vencimento da última parcela prevista no contrato.

4. Recurso provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à instância de origem para reanálise da prescrição, considerando o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2169340 - ES (2024/0341118-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : IMOBILIARIA E CONSTRUTORA VALDECIR TOREZANI LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA UNIVERSAL LTDA
ADVOGADOS : CAIO MARTINS ROCHA - ES022863
CAROLINA TOREZANI COLODETTI - ES033782
WERNER BRAUN RIZK - ES011018
BRUNO COLODETTI - ES011376
RECORRIDO : EDMAR PEREIRA
ADVOGADO : MAC CHASNEY PEREIRA BUENO - ES019459

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESCRIÇÃO EM OBRIGAÇÕES DE TRATO SUCESSIVO. TERMO INICIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente acerca do termo inicial da prescrição. Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, pois a matéria foi resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente.

2. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em obrigações de trato sucessivo, o prazo prescricional deve ser contado a partir do vencimento da última parcela inadimplida, pois a exigibilidade se renova a cada vencimento, garantindo maior segurança jurídica e efetividade da tutela jurisdicional.

3. O acórdão recorrido diverge da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao adotar como marco inicial da prescrição a data da primeira inadimplência, sem considerar o vencimento da última parcela prevista no contrato.

4. Recurso provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à instância de origem para reanálise da prescrição, considerando o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA UNIVERSAL LTDA, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA - REJEITADA PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO - INCIDÊNCIA DO PRAZO DECENAL NA PRETENSÃO DO AUTOR- PRESCRIÇÃO ACOLHIDA - RECURSO PROVIDO. 1. Preliminar de incompetência: Caso a incompetência relativa do juízo a quo não seja alegada na contestação, prorroga-se a competência do juízo em que a ação foi proposta, passando a ter caráter absoluto. Preliminar rejeitada. 2. Prejudicial de prescrição: Acerca do prazo prescricional em discussões contratuais como a presente, o c. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. nº 1.280.825/RJ, sedimentou a incidência da prescrição decenal da pretensão em caso de inadimplemento do devedor: 3. O prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada lesão ao direito subjetivo, sendo indiferente para tanto ter ou não seu titular conhecimento pleno do ocorrido ou da extensão dos danos (art. 189 do CC /2002). 4. A alegação do aditivo contratual em decorrência do arrendamento do terreno entre as partes, fato capaz de alterar o marco inicial da contagem do prazo prescricional, supostamente realizado em 2006, não foi devidamente comprovada, tendo em vista a documentação anexada aos autos. Prescrição acolhida. 5. Recurso provido.” (e-STJ, fls. 310-311)

Os embargos de declaração foram rejeitados, às fls. 339-348 (e-STJ), e, novamente, às fls. 361-367 (e-STJ), ocasião em que foi aplicada multa.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão relevante no acórdão recorrido quanto ao termo inicial da prescrição e à análise de precedentes, configurando negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar fundamentos capazes de alterar o resultado.

(ii) arts. 189 e 205 do Código Civil, pois o termo inicial da prescrição decenal em obrigação de trato sucessivo seria o vencimento da última parcela, e não a primeira inadimplência; por isso, a conclusão de prescrição teria sido fixada em desacordo com a interpretação adequada do art. 189 combinada com o art. 205.

(iii) arts. 189 e 205 do Código Civil (dissídio jurisprudencial), pois haveria divergência entre o acórdão recorrido e julgados que reconhecem, em hipóteses de resolução contratual por inadimplemento parcelado, a fluência do prazo prescricional a partir da última parcela, mesmo diante de vencimento antecipado.

Não foram ofertadas contrarrazões.

É o Relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou ter celebrado com o réu contrato de promessa de compra e venda de lote em 15/09/1998, posteriormente aditado em 12/03/2001, e que o réu permaneceu inadimplente em 20 prestações entre agosto de 2001 e março de 2003, mesmo

após notificação extrajudicial em 16/11/2012. Com base na cláusula resolutiva expressa e no art. 475 do Código Civil, propôs ação de resolução contratual, com pedido liminar de reintegração de posse, além da condenação do réu ao pagamento de custas e honorários.

A sentença julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato firmado entre as partes, com reintegração da posse do imóvel em favor da autora, resolveu o mérito com fulcro no art. 487, I, e condenou o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00; rejeitou a prejudicial de mérito de prescrição arguida na contestação (e-STJ, fls. 161-163).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, em apelação do réu, rejeitou a preliminar de incompetência, acolheu a prescrição da pretensão resolutiva com incidência do prazo decenal, fixou como marco inicial a inadimplência verificada desde agosto de 2001, considerou não comprovado o alegado aditivo de 2006, extinguiu o feito com resolução de mérito com base no art. 487, II, e inverteu a sucumbência, condenando a autora ao pagamento de custas e honorários fixados em 12% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 310-317).

No recurso especial interposto, o recorrente sustenta violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, alegando omissão relevante no acórdão recorrido quanto à definição do termo inicial da prescrição e à análise de precedentes, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de fundamentos potencialmente modificadores do resultado. Invoca também os arts. 189 e 205 do Código Civil, defendendo que, em obrigações de trato sucessivo, o termo inicial da prescrição decenal deve corresponder ao vencimento da última parcela inadimplida, e não à data da primeira mora, razão pela qual a conclusão pela prescrição estaria em desacordo com a correta interpretação sistemática dos referidos dispositivos. Por fim, aponta dissídio jurisprudencial quanto à aplicação dos arts. 189 e 205 do Código Civil, destacando divergência entre o acórdão recorrido e julgados que reconhecem, em hipóteses de resolução contratual por inadimplemento parcelado, a fluência do prazo prescricional a partir da última parcela, mesmo diante de vencimento antecipado. (e-STJ, fls 370-394).

O Recurso especial foi admitido pelo tribunal de origem, especialmente no que diz respeito à divergência jurisprudencial indicada (e-STJ, fls 433-438).

Inicialmente, não há violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem definiu expressamente que o termo inicial da prescrição é a data da primeira inadimplência do devedor, ocorrida em agosto de 2001, aplicando-se a regra do art. 189 do Código Civil, segundo a qual o prazo prescricional se inicia com a configuração da lesão ao direito:

“Isso significa dizer que a partir de agosto de 2001 o devedor já se encontrava inadimplente perante o contrato firmado entre as partes, sendo esse o marco inicial da prescrição.” (e-STJ, fls. 316-316)

“O prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada lesão ao direito subjetivo, sendo indiferente para tanto ter ou não seu titular conhecimento pleno do ocorrido ou da extensão dos danos (art. 189 do CC/2002).” (e-STJ, fls. 314-315)

“O culto Desembargador relator salientou que a pretensão de resolução contratual já estava fulminada pela prescrição antes mesmo da emissão da notificação extrajudicial pela embargante/embargada, em 30.10.2012, pois o devedor já se encontrava inadimplente perante o contrato firmado entre as partes desde agosto de 2001 ‘sendo esse o marco inicial da prescrição’ e que ‘a alegação do aditivo contratual em decorrência do arrendamento do terreno entre as partes, fato capaz de alterar o marco inicial da contagem do prazo prescricional, supostamente realizado em 2006, não foi devidamente comprovada’.” (e-STJ, fls. 341-342)

“[...] foi explicitado que o marco inicial da prescrição, assim como o prazo adotado foram devidamente indicados pelo então relator, [...] de forma expressa no acórdão vergastado, [...] Frise-se que, por ocasião do julgamento do apelo, o eminente Desembargador relator destacou a adoção da regra para a contagem do prazo prescricional (art. 189 do CC), ou seja, de que o prazo se inicia a partir do momento em que configurada a lesão, [...] não sendo a via dos embargos de declaração a adequada para rediscutir o entendimento adotado.” (e-STJ, fls. 362-365)

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão, ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.652.456/MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1/10/2024 - g. n.)

Superada a alegação de negativa de prestação jurisdicional, passa-se à análise da prescrição.

O acórdão recorrido diverge da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto à definição do termo inicial do prazo prescricional em obrigações de trato sucessivo. Esta Corte tem reiterado que, em tais hipóteses, o prazo deve ser contado a partir do vencimento da última parcela inadimplida, e não da primeira mora, pois a exigibilidade se renova a cada vencimento. Fixar termo inicial antecipado compromete a segurança jurídica e a efetividade da tutela jurisdicional, além de contrariar precedentes que reconhecem a fluência do prazo apenas após o vencimento da última obrigação, mesmo diante de vencimento antecipado por cláusula resolutiva.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. PRESCRIÇÃO. PRAZO. TERMO INICIAL. RECURSO PROVIDO.

I.

Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial para reconhecer a prescrição decenal da pretensão de repetição de indébito em contrato de financiamento habitacional.

2. A decisão agravada considerou que o termo inicial da contagem do prazo prescricional seria a data do pagamento de cada parcela do financiamento, e não a data do vencimento da última prestação.

II. Questão em discussão

3. Consiste em determinar o termo inicial do prazo prescricional para a pretensão de repetição de indébito em contratos de financiamento habitacional, se a partir do pagamento de cada parcela ou do vencimento da última prestação.

III. Razões de decidir

4. O parcelamento do saldo devedor em contratos de financiamento imobiliário não configura relação de trato sucessivo, mas sim parcelas de uma única obrigação, que é quitar o valor financiado até o termo final do contrato.

Precedentes.

5. O termo inicial do prazo prescricional deve ser único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento, conforme precedentes do STJ.

IV. Dispositivo e tese

6. Recurso provido para reconhecer que o prazo decenal da prescrição deve ser contado a partir da data de vencimento da última parcela do financiamento.

Tese de julgamento: "O prazo decenal da prescrição em contratos de financiamento habitacional deve ser contado a partir da data de vencimento da última parcela do financiamento".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 205.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.120.954/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024, AgInt no AREsp 2.214.079/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30.10.2023; STJ, AgInt no REsp 1.947.266/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 08.08.2022.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.942.280/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025.)

Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.469.427/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.; AgInt no AREsp n. 2.332.016/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 27/6/2024; AgInt no AREsp n. 2.529.643/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024; AgInt no REsp n. 1.955.059/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 3/5/2022.

Verifica-se que o acórdão recorrido adotou como marco inicial a data do primeiro inadimplemento, sem indicar a data da última parcela prevista no contrato, o que impede aferir a conformidade da decisão com a jurisprudência desta Corte.

Diante disso, impõe-se o retorno dos autos à instância de origem para reanálise da prescrição, considerando o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, com observância expressa do termo final da obrigação contratual.

Ante o exposto, conheço do recurso para anular o acórdão proferido e determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que a prescrição seja reavaliada à luz da orientação desta Corte.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.169.340 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0341118-5

Número de Origem:
00202471620138080012

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IMOBILIARIA E CONSTRUTORA VALDECIR TOREZANI LTDA

OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA UNIVERSAL LTDA

ADVOGADOS : WERNER BRAUN RIZK - ES011018

BRUNO COLODETTI - ES011376

CAIO MARTINS ROCHA - ES022863

CAROLINA TOREZANI COLODETTI - ES033782

RECORRIDO : EDMAR PEREIRA

ADVOGADO : MAC CHASNEY PEREIRA BUENO - ES019459

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). CAIO MARTINS ROCHA, pelas partes: RECORRENTE: IMOBILIARIA E
CONSTRUTORA VALDECIR TOREZANI LTDA e OUTRO NOME: IMOBILIÁRIA E
CONSTRUTORA UNIVERSAL LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025