



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2742082 - RS(2024/0341519-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : D Z - SUCESSÃO
AGRAVANTE : D Z G
AGRAVANTE : D Z
ADVOGADOS : FELIPE ALTHAUS ZANATTA - RS090240
NATÁLIA BASSO GUTERRES - RS094394
MILEIDY BETT DA SILVA RECH - RS089289
AGRAVADO : G DE M G - SUCESSÃO
REPR. POR : M DE M G
ADVOGADO : ALEX SANDRO OLIVEIRA DE LIMA - RS084438
INTERES. : F Z C
INTERES. : A P N
INTERES. : L W L

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO EM AÇÃO DE RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM SEGUNDA VENDA. TERMO INICIAL E PRAZO APLICÁVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por D Z (Sucessão), D Z G e D Z contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto nos autos de ação de ressarcimento cumulada com pedido indenizatório, ajuizada pela Sucessão de G de M G. O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, afastou a prescrição ao aplicar o prazo decenal do art. 205 do Código Civil e fixar como termo inicial a data da segunda venda do imóvel, ocorrida em dezembro de 2016. A decisão agravada inadmitiu o recurso especial por inobservância dos pressupostos de admissibilidade, incidência das Súmulas 283 do STF e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se incide o prazo prescricional vintenário do Código Civil de 1916, com aplicação da regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002, ou o prazo decenal do art. 205 do Código

Civil vigente; (ii) determinar se o termo inicial da prescrição pode ser fixado com base na segunda venda do imóvel, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, sem ofensa à jurisprudência consolidada do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto ao termo inicial da prescrição exige reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. O Tribunal de origem estabeleceu como premissas fáticas que a pretensão autoral se refere à restituição de valores ou à entrega do imóvel em razão de segunda alienação do bem, ocorrida em dezembro de 2016, afastando-se, assim, a tese de revisão ou rescisão contratual.

5. A jurisprudência do STJ adota a teoria da *actio nata*, segundo a qual o prazo prescricional se inicia com a ciência inequívoca da lesão e de sua extensão, sendo válida a fixação do termo inicial pela data da segunda venda.

6. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento firmado pela Terceira e Quarta Turmas do STJ, segundo o qual se aplica o prazo decenal do art. 205 do Código Civil às ações de responsabilidade civil contratual, inclusive quando fundadas em descumprimento de promessa de compra e venda.

7. A alegada divergência jurisprudencial foi prejudicada diante da incidência da Súmula 7 do STJ, que impede a comparação entre os casos sem a revisão da moldura fática.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. O prazo prescricional aplicável às ações de responsabilidade civil contratual decorrentes de promessa de compra e venda é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil de 2002. 2. O termo inicial da prescrição pode ser fixado com base no momento em que o titular do direito tem ciência inequívoca da lesão, conforme a teoria da *actio nata*. 3. A revisão do termo inicial da prescrição fixado pelo Tribunal de origem exige reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, à luz da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 205, 2.028; Lei n. 3.071/1916, art. 177; Constituição Federal, art. 105, III, *a*, *c*; Código de Processo Civil, art. 332, § 1º; Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 283; STJ, AgInt no AREsp n. 1.741.583/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 29/4/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2199269/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgados em 6/3/2024; STJ, REsp n. 1.732.996/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 3/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1307645/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/4/2019; STJ, AgInt no REsp n. 2008186/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/9/2023.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2742082 - RS (2024/0341519-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : D Z - SUCESSÃO
AGRAVANTE : D Z G
AGRAVANTE : D Z
ADVOGADOS : FELIPE ALTHAUS ZANATTA - RS090240
NATÁLIA BASSO GUTERRES - RS094394
MILEIDY BETT DA SILVA RECH - RS089289
AGRAVADO : G DE M G - SUCESSÃO
REPR. POR : M DE M G
ADVOGADO : ALEX SANDRO OLIVEIRA DE LIMA - RS084438
INTERES. : F Z C
INTERES. : A P N
INTERES. : L W L

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO EM AÇÃO DE RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM SEGUNDA VENDA. TERMO INICIAL E PRAZO APLICÁVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por D Z (Sucessão), D Z G e D Z contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto nos autos de ação de ressarcimento cumulada com pedido indenizatório, ajuizada pela Sucessão de G de M G. O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, afastou a prescrição ao aplicar o prazo decenal do art. 205 do Código Civil e fixar como termo inicial a data da segunda venda do imóvel, ocorrida em dezembro de 2016. A decisão agravada inadmitiu o recurso especial por inobservância dos pressupostos de admissibilidade, incidência das Súmulas 283 do STF e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se incide o prazo prescricional vintenário do Código Civil de 1916, com aplicação da regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002, ou o prazo decenal do art. 205 do Código Civil vigente; (ii) determinar se o termo inicial da prescrição pode ser fixado com base na segunda venda do imóvel, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, sem ofensa à jurisprudência consolidada do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto ao termo inicial da prescrição exige reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. O Tribunal de origem estabeleceu como premissas fáticas que a pretensão autoral se refere à restituição de valores ou à entrega do imóvel em razão de segunda alienação do bem, ocorrida em dezembro de 2016, afastando-se, assim, a tese de revisão ou rescisão contratual.

5. A jurisprudência do STJ adota a teoria da *actio nata*, segundo a qual o prazo prescricional se inicia com a ciência inequívoca da lesão e de sua extensão, sendo válida a fixação do termo inicial pela data da segunda venda.

6. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento firmado pela Terceira e Quarta Turmas do STJ, segundo o qual se aplica o prazo decenal do art. 205 do Código Civil às ações de responsabilidade civil contratual, inclusive quando fundadas em descumprimento de promessa de compra e venda.

7. A alegada divergência jurisprudencial foi prejudicada diante da incidência da Súmula 7 do STJ, que impede a comparação entre os casos sem a revisão da moldura fática.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. O prazo prescricional aplicável às ações de responsabilidade civil contratual decorrentes de promessa de compra e venda é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil de 2002. 2. O termo inicial da prescrição pode ser fixado com base no momento em que o titular do direito tem ciência inequívoca da lesão, conforme a teoria da *actio nata*. 3. A revisão do termo inicial da prescrição fixado pelo Tribunal de origem exige reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, à luz da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 205, 2.028; Lei n. 3.071/1916, art. 177; Constituição Federal, art. 105, III, *a, c*; Código de Processo Civil, art. 332, § 1º; Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 283; STJ, AgInt no AREsp n. 1.741.583/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 29/4/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2199269/SE, relator

Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgados em 6/3/2024; STJ, REsp n. 1.732.996/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 3/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1307645/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/4/2019; STJ, AgInt no REsp n. 2008186/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por D Z (SUCESSÃO), D Z G e D Z contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por subsistência de fundamento inatacado apto a manter o acórdão recorrido, com aplicação da Súmula n. 283 do STF, por necessidade de reexame do conjunto fático-probatório quanto ao termo inicial da prescrição, com aplicação da Súmula n. 7 do STJ, e por prejudicado o dissídio jurisprudencial em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 162-165.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em agravo de instrumento, nos autos de ação de ressarcimento com pedido indenizatório.

O julgado foi assim ementado (fl. 62):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO DE RESSARCIMENTO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO.

PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL, EM CONFORMIDADE COM A PREVISÃO DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS OU DE ENTREGA DO BEM, EM RAZÃO DA NOTÍCIA DE UMA SEGUNDA VENDA DO IMÓVEL. INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL COM A SEGUNDA VENDA DO BEM, EM DEZEMBRO DE 2016. AFASTAMENTO DA PRESCRIÇÃO. DECISÃO QUE DEVE SER MANTIDA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 177 do Código Civil de 1916, porque o prazo prescricional para exigir cumprimento de obrigação decorrente de promessa de compra e venda firmada em 11/10/1986 seria, no máximo, de vinte anos, de modo que a ação ajuizada em 21/06/2018 estaria prescrita;

b) 2.028 do Código Civil de 2002, já que as regras de transição preservariam os prazos da lei anterior quando, na entrada em vigor do Código de 2002, já transcorrida mais da metade do tempo do prazo revogado, pois seria indevida a aplicação do prazo decenal do art. 205 do Código Civil e a fixação de termo inicial em dezembro de 2016;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que se aplica o prazo decenal do art. 205 do Código Civil com termo inicial na segunda venda ocorrida em dezembro de 2016, divergiu do entendimento firmado, por exemplo, no AgInt no REsp n. 1.482.665/RS, que reconheceu prescrição vintenária do art. 177 do CC /1916 com observância do art. 2.028 do CC/2002.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, reconhecer a prescrição e julgar liminarmente improcedentes as pretensões da parte recorrida, nos termos do art. 332, § 1º, do Código de Processo Civil; requer, ainda, a condenação da recorrida ao pagamento de despesas, custas e honorários (fls. 91).

Contrarrazões às fls. 114-117.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A demanda foi proposta pela SUCESSÃO DE G DE M G contra D Z (SUCESSÃO), D Z G e D Z, com pedidos de restituição dos “valores atualizados do imóvel” ou de entrega do bem com regularização em nome da sucessora, além de indenização por danos morais, afirmando aquisição do lote em 1986 e posterior notícia de segunda venda do imóvel em 2016.

A decisão singular rejeitou a impugnação à gratuidade, afastou preliminares de ausência de pressupostos e de falta de interesse processual, indeferiu denunciação da lide, incluiu terceiros como assistentes e afastou a prescrição, ao argumento de que a sucessão teria tomado conhecimento e propriedade do imóvel em 2012.

Interposto agravo de instrumento e, no pano de fundo, a parte ora agravada narrou aquisição, em 11/10/1986, do lote nº 06 da quadra F no então Balneário Mar Del Plata, pelo valor de Cr\$ 10.596,00, além de contrato de infraestrutura firmado em 06/11/1990, sustentando que, atualmente, a empresa BAUEN HAUS estaria implantando o loteamento e revendendo o lote objeto da compra, razão pela qual pediu a restituição do valor de R\$ 50.000,00 ou a entrega do bem, com regularização, e indenização por danos morais.

O relator restringiu a análise à prescrição e indeferiu o efeito suspensivo; o colegiado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil e fixando como termo inicial a segunda venda do bem, ocorrida em dezembro de 2016, razão pela qual não reconheceu a prescrição diante do ajuizamento em junho de 2018.

II - Arts. 177 do CC/1916 e 2.028 do CC/2002

Os agravantes alegam violação aos artigos 177 da Lei nº 3.071/1916 (CC /1916) e 2.028 da Lei nº 10.406/2002 (CC/2002), sustentando que a pretensão estaria

prescrita, considerando que o contrato de promessa de compra e venda foi firmado em 1986, quando vigia o prazo prescricional vintenário, e a ação somente foi ajuizada em 2018, mais de 30 anos depois.

Ocorre que, conforme bem destacado na decisão agravada, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem acerca do termo inicial da prescrição, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria necessariamente novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula n. 7 do STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, estabeleceu premissas fáticas determinantes para a conclusão adotada, especialmente ao firmar que: a) "a pretensão da parte autora não é revisional, tampouco de rescisão do contrato"; b) "o pedido da parte é de restituição do valor adimplido em razão da informação de que a parte demandada estaria realizando a venda, indevida, do imóvel em questão, ou a entrega do bem, devidamente regularizado"; e c) "o prazo decenal, do art. 205, deve ser contado a partir do momento que realizada a segunda venda do imóvel que, no caso, ocorreu em dezembro de 2016".

Ressalte-se que, em relação ao termo inicial do prazo prescricional, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça tem adotado a teoria da *actio nata*, segundo a qual "a pretensão surge apenas quando há ciência inequívoca da lesão e de sua extensão pelo titular do direito violado" (AgInt no AREsp n. 1.741.583/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/4/2021).

Em caso semelhante, recentemente decidido pela Terceira Turma desta Corte, ficou consignado que "o Tribunal de origem, declarou de ofício a prescrição, reconhecendo como termo inicial da prescrição, a data da Assembleia Geral Extraordinária da Unimed Sergipe. Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ,

uma vez que a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos" (AgInt no AREsp n. 2.199.269/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.).

Para concluir de forma diversa e acolher a tese dos agravantes, seria imprescindível afastar essas premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal a quo, o que exigiria indevido reexame do conjunto probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

No mesmo sentido: REsp 1.732.996/RS, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe 03/05/2018 (DECISÃO MONOCRÁTICA) e AgInt no AREsp n. 1.307.645/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 26/4/2019).

III - Divergência jurisprudencial

No que tange à divergência jurisprudencial, cumpre destacar, inicialmente, que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que firmou entendimento no sentido de que "deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme art. 205 do Código Civil, às hipóteses de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda" (AgInt no REsp n. 2.008.186/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023.).

Ademais, registre-se que o mesmo precedente, ficou consignado que "acolher a pretensão recursal quanto ao termo inicial do prazo prescricional demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, inviável em recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7 do STJ".

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários, nos termos do art. 85, §11, do CPC, tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.742.082 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0341519-0

Número de Origem:

50010708420188210095 52842516620238217000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

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

AGRAVANTE : D Z - SUCESSÃO

AGRAVANTE : D Z G

AGRAVANTE : D Z

ADVOGADOS : FELIPE ALTHAUS ZANATTA - RS090240

NATÁLIA BASSO GUTERRES - RS094394

MILEIDY BETT DA SILVA RECH - RS089289

AGRAVADO : G DE M G - SUCESSÃO

REPR. POR : M DE M G

ADVOGADO : ALEX SANDRO OLIVEIRA DE LIMA - RS084438

INTERES. : F Z C

INTERES. : A P N

INTERES. : L W L

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026