



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2775770 - SP(2024/0383527-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : FATIMA APARECIDA COELHO
AGRAVANTE : ORAZIL RODRIGUES DE LIMA
ADVOGADO : EDSON CAMPOS VERDE JUNIOR - SP417579
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 373 DO CPC E ARTS. 421 E 422 DO CÓDIGO CIVIL, AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INÉPCIA DA INICIAL. CARÊNCIA DA AÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão de rescisão contratual decorrente de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolida o entendimento de que o termo inicial do prazo prescricional decenal para a rescisão contratual é a data do vencimento da última parcela do contrato. Aplicação da Súmula 83/STJ.
3. Acolher a pretensão recursal de modificar o termo inicial do prazo prescricional demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de Recurso Especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Os temas referentes à violação do art. 373 do CPC e arts. 421 e 422 do Código Civil não são conhecidos devido à ausência de prequestionamento, haja vista que a matéria não foi analisada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração (Súmulas 282 e 356/STF).
5. A análise da alegada carência da ação/inépcia da inicial exige o reexame do acervo probatório para verificar a suficiência da documentação apresentada para identificação do imóvel, o que é inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha 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 março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2775770 - SP(2024/0383527-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **FATIMA APARECIDA COELHO**
AGRAVANTE : **ORAZIL RODRIGUES DE LIMA**
ADVOGADO : **EDSON CAMPOS VERDE JUNIOR - SP417579**
AGRAVADO : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 373 DO CPC E ARTS. 421 E 422 DO CÓDIGO CIVIL, AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INÉPCIA DA INICIAL. CARÊNCIA DA AÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão de rescisão contratual decorrente de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolida o entendimento de que o termo inicial do prazo prescricional decenal para a rescisão contratual é a data do vencimento da última parcela do contrato. Aplicação da Súmula 83/STJ.
3. Acolher a pretensão recursal de modificar o termo inicial do prazo prescricional demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de Recurso Especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Os temas referentes à violação do art. 373 do CPC e arts. 421 e 422 do Código Civil não são conhecidos devido à ausência de prequestionamento, haja vista que a matéria não foi analisada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração (Súmulas 282 e 356/STF).
5. A análise da alegada carência da ação/inépcia da inicial exige o reexame do acervo probatório para verificar a suficiência da documentação apresentada para identificação do imóvel, o que é inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ORAZIL RODRIGUES DE LIMA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL RESCISÃO CONTRATUAL REINTEGRAÇÃO DE POSSE Documento de fls.53 indica o imóvel objeto da promessa de compra e venda Ausentes a inépcia da petição inicial e a carência da ação Rescisão contratual configura direito potestativo e não está sujeita a prazo prescricional Não caracterizada a prescrição Incontroverso o inadimplemento das parcelas do contrato durante mais de dez anos Cabível a rescisão contratual, com a reintegração da Autora na posse do imóvel Não configurado o inadimplemento substancial Incabível a restituição de valores SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato, com a reintegração da Autora na posse do bem, “reconhecendo-se a inexistência de crédito em favor dos Requeridos (seja pelas prestações pagas, seja por eventuais benfeitorias)”, e para consignar que os Requeridos permanecem responsáveis pelo pagamento do IPTU e das faturas de água e de energia elétrica até a reintegração da Autora na posse do imóvel, condenando os Requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa) RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO Apelação Cível nº 1005071-42.2020.8.26.0526 -Voto nº 37726 2” (e-STJ, fl. 307)

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

(i) arts. 206, § 5º, I, do Código Civil, pois teria ocorrido prescrição da pretensão, já que o termo inicial seria a data do vencimento da terceira parcela (30/12/1998), de modo que tanto o prazo quinquenal de cobrança quanto o decenal já teriam sido ultrapassados.

(ii) arts. 421 e 422 do Código Civil, pois o acórdão teria desconsiderado as cláusulas contratuais que constituem mora a partir do atraso de três parcelas e regulam a impontualidade, violando a liberdade contratual e a boa-fé objetiva, em afronta ao *“pacta sunt servanda”*.

(iii) art. 267, VI, do Código de Processo Civil, pois a ação seria carente por ausência de demonstração do objeto contratual, dado que o anexo inseparável previsto na cláusula primeira não teria sido juntado, impedindo a identificação do imóvel.

(iv) art. 330, § 1º, I, do Código de Processo Civil, pois a inicial seria inepta, já que a narrativa não permitiria concluir logicamente pelo objeto da demanda sem o anexo contratual, faltando a causa de pedir adequada.

(v) art. 373, I e II, do Código de Processo Civil, pois a parte autora não teria se desincumbido do ônus de provar o fato constitutivo do direito (identificação do imóvel), devendo a ação ser julgada improcedente.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 328-333).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) alegou que os requeridos, beneficiários de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, permaneceram inadimplentes mesmo após notificação em 15/04/2020, ocupando o imóvel sem contraprestação. Com base no contrato e nos arts. 320, 560 e seguintes do CPC, bem como nos arts. 389, 394 e 1.210 e seguintes do CC, propôs ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, pleiteando, ainda, perdimento das parcelas pagas, multa contratual de 10% (cláusula 26ª), responsabilização pelos encargos do imóvel e, subsidiariamente, taxa de ocupação de 1% ao mês; invocou a cláusula 25ª (rescisão por falta de pagamento de 3 prestações) e o art. 475 do CC.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, determinou a reintegração da autora na posse do bem e reconheceu a inexistência de crédito em favor dos requeridos pelas parcelas pagas e por eventuais benfeitorias, aplicando a vedação ao enriquecimento sem causa. Fixou a responsabilidade dos requeridos pelos IPTUs e faturas de água e luz até a reintegração, afastou a multa contratual e condenou-os ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários em 10% sobre o valor da causa atualizado, com expedição de mandado após o trânsito em julgado (e-STJ, fls. 228-231).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação dos requeridos, reconheceu a inexistência de inépcia e carência da ação, afastou a prescrição ao afirmar que a pretensão de rescisão contratual se sujeita ao prazo decenal do art. 205 do CC, contado do vencimento da última parcela, e confirmou a validade da cláusula 25ª (rescisão por inadimplência de 3 prestações). Manteve a reintegração de posse, afastou a tese de adimplemento substancial e considerou correta a base de cálculo dos honorários, majorando-os para 15% do valor da causa, com correção monetária e juros, observada a gratuidade (e-STJ, fls. 306-310).

De início, quanto à tese levantada pela recorrente de prescrição, verifica-se que o acórdão recorrido assim se manifestou:

“Ademais, ausentes a carência da ação e a inépcia da petição inicial, pois a Autora apresentou o contrato de promessa de compra e venda (fls.35/44) e o documento de fls.53 (subscrito pelo Requerido Orazil) consigna que o imóvel objeto da promessa de compra e venda está situado na quadra D, lote 11, do conjunto Salto A-3 que corresponde ao endereço em que os Requeridos foram notificados para o pagamento das parcelas inadimplidas (fls.45/48).

No mais, demonstrado que celebrado o “contrato de promessa de venda e compra” (fls.35/44 e 53), que tem por objeto o imóvel situado na quadra D, lote 11, conjunto Salto A-3, e incontroverso que inadimplidas as parcelas do contrato (planilha de débitos de fls.55/60).

Aplicável o prazo prescricional decenal (artigo 205 do Código Civil) à pretensão de rescisão contratual decorrente de promessa de compra e venda de bem imóvel, que tem início com o vencimento da última parcela do contrato (o que sequer ocorreu), e, portanto, não caracterizada a prescrição.

[...]

Quanto ao mais, a cláusula 25, parágrafo terceiro, do contrato estabelece que “Operar-se-á a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com a consequente reversão da posse do imóvel à promitente vendedora, e

demais cominações aplicáveis à espécie, nos casos previstos em lei, e ainda: 3º) Se os promitentes compradores faltarem ao pagamento de 03 (três) prestações consecutivas” (fls.41).

Assim, a infração contratual (inadimplência de três prestações consecutivas) torna correta a rescisão do contrato, com a consequente reintegração da Autora na posse do imóvel, a perda de eventuais benfeitorias realizadas (nos termos da cláusula vigésima segunda fls.40) e a perda das parcelas pagas destacando-se que a alegada carência de recursos financeiros não torna lícita a inadimplência dos Requeridos.

Ainda, observo que o direito constitucional à moradia não é absoluto e não afasta a necessidade de cumprimento das cláusulas contratuais, notando-se que a ocupação do imóvel sem a devida contraprestação (desde 1998 correspondente a 218 prestações, o que afasta a alegação de adimplemento substancial fls.45) implicaria no enriquecimento ilícito dos Requeridos.

Por fim, não caracterizado o julgamento extra petita, pois a Autora pediu a fixação dos honorários sucumbenciais em 20% “sobre o valor do saldo devedor” (fls.09 o que inclui a atualização do valor do débito), de modo que correta a fixação dos honorários advocatícios com base no valor atualizado da causa, nos termos dos limites do pedido e do disposto no artigo 85, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil notando-se que o valor da causa corresponde ao valor atualizado do débito (nos termos da planilha de cálculos de fls.60). Dessa forma, de rigor o improvidamento do recurso.” (e-STJ, fls. 309-310)

No caso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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 AREsp n. 1.534.743/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022).

Do exame dos autos, verifica-se que o vencimento da última parcela do contrato ocorreu em 10/3/2009. Logo, considerando que a ação foi ajuizada em junho de 2012, não há que se falar em consumação do prazo prescricional decenal, como bem determinou o Tribunal de origem.

Quanto à alegação de que o termo inicial do prazo prescricional deveria contar-se a partir do inadimplemento das parcelas do contrato preliminar que ocorreu em fevereiro de 2000, acolher a pretensão recursal demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, inviável em recurso especial, à luz do óbice contido nas Súmulas 5 e 7/STJ, além da incidência da Súmula 83/STJ.

A propósito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO, NÃO CONFIGURADA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. SUMULA N. 7/STJ. REINTEGRAÇÃO E INDENIZAÇÃO. STATUS QUO ANTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça 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. Hipótese em que não consumada a prescrição.

2. 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/STJ.

3. *Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador. Precedentes. Súmula n. 83/STJ.*

4. *Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel em questão.*

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.008.186/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023.)

Relativamente à alegada ofensa ao art. 373 do Código de Processo Civil e arts. 421 e 422 do Código Civil, verifica-se que a matéria veiculada nos dispositivos retromencionados não foi examinada pelo Tribunal de origem, restando ausente, portanto, o indispensável requisito do prequestionamento.

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos por vulnerados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Importante assinalar, ainda, que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau.

Contudo, na hipótese dos autos nem sequer foram opostos embargos de declaração, de modo que é impossível sanar eventual omissão ou prequestionar a matéria, incidindo, na espécie, as Súmulas 282 e 356/STF.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. CANA DE AÇÚCAR. INCÊNDIO. ARTIGOS 489 E 1022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SUPOSTA OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO ACERCA DO LAUDO PERICIAL. PROVIMENTO ADOTADO COMPATÍVEL COM A CONCLUSÃO ADOTADA NA PROVA TÉCNICA. OMISSÃO DESCARACTERIZADA. SUPOSTA DUBIEDADE NOS TERMOS DA APÓLICE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. NÃO PROVIDO. 1. O acórdão recorrido analisou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional. 2. A pretensão de reconhecer a dubiedade de cláusula contratual, com a adoção do sentido mais favorável ao consumidor, demandaria a revisão de fatos e provas e dos termos da apólice; providência, porém, vedada em sede de recurso especial, em razão das Súmulas 5 e 7/STJ. 3. A controvérsia sobre se a limitação da cobertura violaria a finalidade do contrato de seguro de dano, notadamente o primado da boa-fé, não foi objeto de análise no acórdão recorrido, tampouco objeto de embargos de declaração, inviabilizando o conhecimento do recurso especial, diante da falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF. 4. O óbice da ausência de prequestionamento impede a análise da divergência jurisprudencial alegada, porquanto inviável a comprovação da similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega

provimento. (AgInt no AREsp n. 2.314.188/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 21/12/2023.)

Outrossim, conforme trechos do acórdão transcritos em linhas acima, o aresto recorrido rejeitou a carência da ação e inépcia da inicial ao reconhecer que o contrato e o documento de fl. 53 identificam o imóvel, correspondem ao endereço das notificações, afastando a alegada ausência de demonstração do objeto contratual.

Dessa forma, acolher a pretensão recursal demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, inviável em recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula 7/STJ.

Com essas considerações, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% (quinze por cento) para 16% (dezesesseis por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.775.770 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0383527-7

Número de Origem:
10050714220208260526

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FATIMA APARECIDA COELHO

AGRAVANTE : ORAZIL RODRIGUES DE LIMA

ADVOGADO : EDSON CAMPOS VERDE JUNIOR - SP417579

AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 02 de março de 2026