



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2772831 - MT (2024/0395344-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA II -
SPE LTDA
ADVOGADO : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
AGRAVADO : WALDINEIA RIBEIRO DE LARA
ADVOGADA : KASSIA RABELO SILVA - MT016874

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE JUROS DE OBRA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de restituição de valores fundada em descumprimento contratual submete-se ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.
2. O prazo trienal do art. 206, §3º, V, do Código Civil aplica-se apenas à responsabilidade civil extracontratual, não sendo aplicável ao caso de inadimplemento contratual.
3. A decisão do tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2772831 - MT (2024/0395344-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA II -
SPE LTDA
ADVOGADO : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
AGRAVADO : WALDINEIA RIBEIRO DE LARA
ADVOGADA : KASSIA RABELO SILVA - MT016874

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE JUROS DE OBRA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de restituição de valores fundada em descumprimento contratual submete-se ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.
2. O prazo trienal do art. 206, §3º, V, do Código Civil aplica-se apenas à responsabilidade civil extracontratual, não sendo aplicável ao caso de inadimplemento contratual.
3. A decisão do tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A. E SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA II -

SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO TRIENAL – REJEIÇÃO – PRAZO DECENAL – TAXA DE JUROS DE OBRA APÓS A ENTREGA DAS CHAVES – ILICITUDE – TEMA 996 STJ – RESTITUIÇÃO DEVIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Não há falar-se em prescrição trienal, quanto à pretensão de restituição da taxa de evolução de obra, pois em se tratando de responsabilidade decorrente de descumprimento contratual, o prazo prescricional é decenal, nos termos do artigo 205 do CC. 2. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 3. A cobrança de evolução de obra quando já expedido habite-se é abusiva e indevida, sendo imperiosa a sua devolução, na forma simples. 4. Sentença mantida. Recurso de Apelação conhecido e desprovido.” (e-STJ, fls. 577-578)

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 624-635), com voto às fls. 640-649 (e-STJ).

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

(i) arts. 206, §3º, IV e V, do Código Civil, pois teria sido aplicável a prescrição trienal à pretensão de repetição dos valores pagos a título de “juros de obra”, por se tratar de ressarcimento de enriquecimento sem causa, de modo que o acórdão, ao afastá-la e aplicar o prazo decenal, teria violado a lei civil.

(ii) art. 206, §5º, I, do Código Civil, pois a pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular teria sido alcançada pela prescrição quinquenal, o que afastaria a condenação ao ressarcimento dos “juros de obra”.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 671-672).

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

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

O recorrente afirma violação aos arts. 206, §3º, IV e V, e 206, §5º, I, do Código Civil, sob o fundamento de que, tratando-se de repetição de indébito e ressarcimento por enriquecimento

sem causa, incidiria a prescrição trienal, razão pela qual a condenação ao ressarcimento dos “juros de obra” estaria fulminada pela prescrição; sustenta, ademais, que o acórdão teria violado a lei civil ao aplicar o prazo decenal do art. 205, pois o ajuizamento em dezembro de 2020 não afastaria o transcurso superior a três e cinco anos desde os pagamentos.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso rechaçou essa tese, afirmando que a pretensão relacionada à responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual de compra e venda de imóvel estaria submetida ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil, e não ao prazo trienal do art. 206, §3º, V, porquanto este último “*refere-se aos casos de responsabilidade civil extracontratual, o que não é o caso dos autos*”. A decisão destaca: (e-STJ, fls. 590-595):

“Contudo, o prazo prescricional da pretensão, relacionada à responsabilidade civil, decorrente de inadimplemento contratual de compra e venda de imóvel é decenal, nos termos do art. 205, do Código Civil, e não trienal, pois, o prazo prescricional do art. 206, §3º, inc. V, da mesma Lei, refere-se aos casos de responsabilidade civil extracontratual, o que não é o caso dos autos.

[...]

Destarte, rejeito a preliminar aventada.”

A aplicação do prazo prescricional de dez anos (art. 205 do CC), ponto central da controvérsia recursal, encontra-se em total conformidade com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça. Segundo a jurisprudência desta Corte, a pretensão de restituição de valores fundada em descumprimento contratual submete-se ao prazo decenal, e não ao prazo trienal aplicável à responsabilidade extracontratual. A respeito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL . PRESCRIÇÃO DECENAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS POR SERVIÇO DE DESPACHANTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JUROS DE OBRA . INFORMAÇÃO PRÉVIA ACERCA DO PERÍODO DE SUA INCIDÊNCIA. COBRANÇA APÓS O PRAZO AJUSTADO NO CONTRATO PARA A ENTREGA DAS CHAVES. DESCABIMENTO.

1 . "O acórdão embargado, que decidiu pela aplicação do prazo prescricional 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, está em consonância com o entendimento desta Corte acerca da matéria" (AgInt nos EAREsp 615.853/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 22/8/2019).

2 . Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. "É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp 1.729 .593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 27/9/2019).

4. Agravo interno a que se nega provimento . (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1823482 SP 2019/0187099-0, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 30/03/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/04/2020 - destaquei)

Assim, a decisão do tribunal de origem está corretamente fundamentada tanto no que diz respeito ao prazo para ajuizar a ação quanto à ilegalidade da cobrança dos juros de obra, esta

última amparada pelo Tema Repetitivo 996. Tal conformidade com os precedentes do STJ atrai a aplicação da Súmula 83/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA. PRESCRIÇÃO TRIENAL AFASTADA NA ORIGEM. CABIMENTO DA COBRANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, a nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmulas 5 e 7/STJ). 3. *Agravo interno a que se nega provimento.*

*(STJ - AgInt no REsp: 1875955 SP 2020/0122424-2, Relator.: Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Data de Julgamento: 21/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2022 - destaquei)*

Ademais, a aplicação da súmula impede o conhecimento do recurso especial, tanto pela alínea “a” quanto pela alínea “c” do permissivo constitucional, uma vez que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.772.831 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0395344-8

Número de Origem:
10589091420208110041

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA II - SPE
LTDA

ADVOGADO : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655

AGRAVADO : WALDINEIA RIBEIRO DE LARA

ADVOGADA : KASSIA RABELO SILVA - MT016874

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 27 de outubro de 2025