AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788361 - RJ (2024/0419327-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	GRUPO OK CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS	:	NICOLLY CICHESKI PAES - RJ188733 CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO - DF024081 ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987
AGRAVADO	:	ANTÔNIO JAIME MOL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	VANDA TERESA DE OLIVEIRA - MG034700 MARCELO LANDI - RJ074461 AMANDA PIMENTA GEHRKE - RJ236824

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. O aresto recorrido encontra amparo na orientação jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019). Inteligência da Súmula 83/STJ.

1.1 Ademais, para derruir as conclusões contidas no *decisum* recorrido, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA49921823 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 27/08/2025 23:36:36
Publicação no DJEN/CNJ de 01/09/2025. Código de Controle do Documento: 49d8c0d1-acce-4fef-8186-019271c30b86

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, 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.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico VDA49921823 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 27/08/2025 23:36:36
Publicação no DJEN/CNJ de 01/09/2025. Código de Controle do Documento: 49d8c0d1-acce-4fef-8186-019271c30b86

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788361 - RJ (2024/0419327-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	GRUPO OK CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS	:	NICOLLY CICHESKI PAES - RJ188733 CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO - DF024081 ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987
AGRAVADO	:	ANTÔNIO JAIME MOL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	VANDA TERESA DE OLIVEIRA - MG034700 MARCELO LANDI - RJ074461 AMANDA PIMENTA GEHRKE - RJ236824

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. O aresto recorrido encontra amparo na orientação jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019). Inteligência da Súmula 83/STJ.

1.1 Ademais, para derruir as conclusões contidas no *decisum* recorrido, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

Cuida-se de agravo interno, interposto por GRUPO OK CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA, em face de decisão monocrática que negou provimento ao reclamo.

O apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado (fl. 376-384, e-STJ):

> Ação de conhecimento objetivando o Autor que seja declarada a rescisão do contrato, bem como a reintegração de posse do imóvel objeto de promessa de compra e venda, além da condenação do Réu ao pagamento de indenização a título de perdas e danos, conforme previsto nas cláusulas contratuais. Sentença de improcedência. Apelação do Autor. Contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel firmado em março de 1995. Inadimplemento contratual incontroverso. Última prestação do parcelamento prevista para fevereiro de 2003. Ação proposta em 2019. Direito potestativo de resolução contratual por manifestação unilateral do contratante que está sujeito a decadência. Legislação que não prevê expressamente um prazo decadencial para o caso em tela. Direito de promover a resolução do negócio jurídico que está condicionado à inexistência de prescrição do crédito decorrente do contrato. Precedentes do STJ e do TJRJ. Ação proposta quando a pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas já estava fulminada pela prescrição. Inteligência do artigo 206, §5º, I combinado com o artigo 2.028, ambos do Código Civil. Sentença que se mantem. Desprovimento da apelação.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados na origem (fls. 399-406, e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 408-416, e-STJ), a insurgente apontou violação aos artigos 474, 475, 481 e 884 do CC, ao argumento de que a ação não está prescrita, pois não se encaixa nos ditames do art. 206, §5º, I, do CC, uma vez que envolve direito potestativo, sujeito à decadência. Sustenta que "como não foi comprovada a quitação integral do preço ajustado para o imóvel, pelo contrário, já que a inadimplência foi confessada, o recorrido não pode se valer de sua própria torpeza (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*) para continuar na posse do imóvel, sem a devida quitação do preço avençado" (fls. 413, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 425-429, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade (fls. 432-436, e-STJ), a Corte local não admitiu o recurso, dando ensejo à interposição do competente agravo (fls. 456-460, e-STJ).

Contraminuta às fls. 465-470, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 492-496, e-STJ), negou-se provimento ao reclamo, ante a incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ, porquanto a decisão recorrida encontra respaldo na jurisprudência desta Casa e a análise da tese suscitada demanda reexame de fatos e provas.

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

Daí o presente agravo interno (fls. 501-505, e-STJ), no qual o agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade dos referidos enunciados sumulares, uma vez que a questão dos autos é apenas de direito e ampara-se na jurisprudência do STJ.

Impugnação às fls. 507-508, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual deve ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Não merece reparo a decisão singular no tocante à incidência das Súmulas 83 e 7 do STJ, pois o acórdão proferido na Corte local não destoa da jurisprudência do STJ, além da análise sobre a tese apontada pela parte recorrente demandar reexame de fatos e provas.

2. A parte recorrente sustentou violação dos arts. 474, 475, 481 e 884 do CC, ao argumento de que a ação não está prescrita, pois não se encaixa no dispositivo legal referente ao art. 206, §5º, I, do CC, uma vez que envolve direito potestativo, sujeito à decadência. Sustenta que "como não foi comprovada a quitação integral do preço ajustado para o imóvel, pelo contrário, já que a inadimplência foi confessada, o recorrido não pode se valer de sua própria torpeza (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*) para continuar na posse do imóvel, sem a devida quitação do preço avençado" (fls. 413, e-STJ).

No particular, o Tribunal de origem concluiu que (fl. 378, 380-381, e-STJ, grifou-se):

> No caso dos autos, relata o Apelante que celebrou contrato de promessa de compra e venda do apartamento 503 do Edifício Mar de Prata, localizado na Rua Jornalista Henrique Cordeiro, nº 30, Barra da Tijuca e, segundo o acordado, o Apelado se comprometeu a pagar o valor de R$ 88.209,00, da seguinte forma: um sinal, de R$ 4.513,80; 02 parcelas mensais, com vencimento em 05/04/1995 e 05/05/1995, cada uma no valor de R$ 3.000,00; 33 parcelas mensais e consecutivas, a primeira com vencimento, em 05/04/1995, cada uma no valor de R$534,60; 02 parcelas anuais, com vencimentos a partir de 05/01/1996, cada uma no valor de R$ 2.405,70; 01 parcela, com vencimento para 05/01/1998, no valor de R$ 15.147,00 e 60 parcelas mensais e consecutivas, a primeira com vencimento em 05/02/1998, cada uma no valor de R$ 534,60, além de 04 parcelas anuais com vencimento a partir de 05/02/1999, cada uma no valor de R$ 2.004,75.
>
> [...]
>
> No presente caso, **em razão do inadimplemento incontroverso, o Apelante propôs a presente ação, em 19/08/2019, visando à rescisão do contrato e à reintegração da posse do imóvel.**
>
> [...]

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

> A legislação não prevê expressamente um prazo decadencial para o caso em tela. No entanto, **o direito de promover a resolução do negócio jurídico está condicionado à inexistência de prescrição do crédito decorrente do contrato**.
>
> Em outras palavras, se prescrita a dívida relativa ao contrato de compra e venda, o direito de exigir a extinção do contrato encontra-se prejudicado, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito.
>
> [...]
>
> *In casu*, **o prazo prescricional para a pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento público ou particular está previsto no artigo 206, §5º, inciso I do Código Civil, observado o disposto no artigo 2.028 do mesmo diploma legal, aplicando-se ao caso o prazo de cinco anos, contados da vigência do Código Civil (11/01/2003).**
>
> Portanto, tem-se que, como corretamente assinalado pelo MM. Juiz *a quo*, **a pretensão de exigir o pagamento da dívida já estava fulminada pela prescrição, vez que o Apelado deixou de efetuar o pagamento das parcelas do contrato desde os idos de 1999 e a ação pretendendo a rescisão do contrato, somente foi proposta em 2019, estando, pois, prejudicado, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base nessa mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito.**

Consoante consignado pelo órgão julgador, na hipótese *sub judice*, "o direito de promover a resolução do negócio jurídico está condicionado à inexistência de prescrição do crédito decorrente do contrato." (fl. 378, e-STJ).

No particular, o aresto recorrido encontra amparo na orientação jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).

No mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM FUNDAMENTO EM INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SUMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1**. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, tendo em vista que, "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito" (REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019).**
>
> 2. O acórdão estadual está em sintonia com a jurisprudência do STJ.
>
> Portanto, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

(AgInt no AREsp n. 1.293.505/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 31/3/2023.) [grifou-se]

CIVIL. AGAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DE PRESTAÇÕES. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS. AUSÊNCIA DE ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança das parcelas ajustadas no contrato de compra e venda de imóvel prescreve no prazo de 5 (cinco) anos. Precedentes.

2. Prescrita referida pretensão, desaparece a base objetiva para pleitear a resolução do contrato com restituição das partes ao status quo ante. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.826.982/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.) [grifou-se]

Inafastável, no ponto, o teor da Súmula 83/STJ.

Ademais, para derruir as conclusões contidas no *decisum* recorrido, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. USUFRUTO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. MÁ-FÉ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. DECADÊNCIA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO DO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ, que possui firme o entendimento no sentido de que o direito de anular escritura pública sob o fundamento de que o negócio foi simulado se extingue no prazo decadencial quadrienal previsto no art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916. Precedentes. **2. As conclusões do acórdão recorrido sobre a ocorrência do prazo decadencial, não podem ser revistas por esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1431928 /SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 25/06/2019) (grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. **1. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a ocorrência da prescrição e a inexistência do dever de indenizar, exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1341493 /SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 16/04/2019) (grifou-se)

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

Inafastável, portanto, o teor das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Assim, de rigor a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA49527735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/08/2025 14:20:51
Código de Controle do Documento: 2cf9f0b7-b7c8-4e55-9934-3c706378251c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.788.361 / RJ

Número Registro: 2024/0419327-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00276570320198190209 202424510087 276570320198190209

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GRUPO OK CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS	: NICOLLY CICHESKI PAES - RJ188733
	CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO - DF024081
	ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987
AGRAVADO	: ANTÔNIO JAIME MOL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: VANDA TERESA DE OLIVEIRA - MG034700
	MARCELO LANDI - RJ074461
	AMANDA PIMENTA GEHRKE - RJ236824

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GRUPO OK CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS	: NICOLLY CICHESKI PAES - RJ188733
	CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO - DF024081

Documento eletrônico VDA49868704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:59:05
Código de Controle do Documento: f15566a5-2d09-44a7-a46d-977b047da182

ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987

AGRAVADO : ANTÔNIO JAIME MOL DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : VANDA TERESA DE OLIVEIRA - MG034700

MARCELO LANDI - RJ074461

AMANDA PIMENTA GEHRKE - RJ236824

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, 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.

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49868704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:59:05
Código de Controle do Documento: f15566a5-2d09-44a7-a46d-977b047da182