



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2870227 - AL (2025/0067538-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CTN EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE FERNANDES CAMPOS - DF072399
ANTÔNIO DE PÁDUA ALMEIDA CRUZ - AL011615
AGRAVADO : JORGE DE CASTRO FREITAG
AGRAVADO : MARIA APARECIDA BRAZ FREITAG
ADVOGADOS : ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861
LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966
ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL FIXADO NO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

2. O recorrente alegou violação ao art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil, sustentando que a pretensão autoral estaria prescrita, por se tratar de responsabilidade civil extracontratual e de repetição de indébito, sujeitas ao prazo trienal. Defendeu que o termo inicial da prescrição deveria ser a data dos pagamentos indevidos e não o vencimento final do contrato.

3. O Tribunal de origem concluiu que a pretensão de devolução dos valores pagos e a indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual. Assentou que o termo inicial da prescrição é a data do vencimento final do contrato e reconheceu a ocorrência de danos morais diante da frustração causada pelo inadimplemento contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de devolução de valores pagos e indenização por danos morais

decorrentes de atraso na entrega de imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil ou ao prazo trienal do art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em hipóteses de inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel, a responsabilidade civil é contratual, sendo aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

6. O prazo trienal do art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil aplica-se apenas às hipóteses de responsabilidade extracontratual ou de reparação civil fora do âmbito contratual, o que não se verifica no caso em análise.

7. O termo inicial da prescrição deve observar o vencimento da obrigação contratual e não a data dos pagamentos parciais, sobretudo quando a relação jurídica se estende até o descumprimento total da obrigação.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2870227 - AL (2025/0067538-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CTN EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE FERNANDES CAMPOS - DF072399
ANTÔNIO DE PÁDUA ALMEIDA CRUZ - AL011615
AGRAVADO : JORGE DE CASTRO FREITAG
AGRAVADO : MARIA APARECIDA BRAZ FREITAG
ADVOGADOS : ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861
LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966
ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL FIXADO NO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

2. O recorrente alegou violação ao art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil, sustentando que a pretensão autoral estaria prescrita, por se tratar de responsabilidade civil extracontratual e de repetição de indébito, sujeitas ao prazo trienal. Defendeu que o termo inicial da prescrição deveria ser a data dos pagamentos indevidos e não o vencimento final do contrato.

3. O Tribunal de origem concluiu que a pretensão de devolução dos valores pagos e a indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual. Assentou que o termo inicial da

prescrição é a data do vencimento final do contrato e reconheceu a ocorrência de danos morais diante da frustração causada pelo inadimplemento contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de devolução de valores pagos e indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil ou ao prazo trienal do art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em hipóteses de inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel, a responsabilidade civil é contratual, sendo aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

6. O prazo trienal do art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil aplica-se apenas às hipóteses de responsabilidade extracontratual ou de reparação civil fora do âmbito contratual, o que não se verifica no caso em análise.

7. O termo inicial da prescrição deve observar o vencimento da obrigação contratual e não a data dos pagamentos parciais, sobretudo quando a relação jurídica se estende até o descumprimento total da obrigação.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto pelo CTN EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

No recurso especial, o recorrente alega violação ao art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil. Sustenta que a pretensão autoral está prescrita, por se tratar de responsabilidade civil extracontratual e de repetição de indébito, hipóteses que estariam sujeitas ao prazo trienal. Defende que o termo inicial da prescrição deve ser a data dos pagamentos indevidos e não o vencimento final do contrato.

O recurso foi inadmitido com fundamento na Súmulas 7 do STJ.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passa-se à análise do recurso especial.

Ao examinar o tema, o Tribunal de origem concluiu que a pretensão de devolução dos valores pagos e a indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual. Assentou que o termo inicial da prescrição é a data do vencimento final do contrato, e não a data do último pagamento ou desconto. Rejeitou a alegação de ilegitimidade ativa da autora em relação aos pagamentos realizados por terceiro, por entender que houve vínculo jurídico com os compromissos assumidos. Reconheceu, ainda, a ocorrência de danos morais diante da frustração causada pelo inadimplemento contratual.

Verifica-se que o Tribunal de origem decidiu em harmonia com o entendimento desta Corte Superior, a qual se posiciona no sentido de que, nas hipóteses de inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel, a pretensão de restituição de valores pagos e de indenização por danos morais configura responsabilidade civil contratual, sendo, portanto, aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente afirmado que o prazo trienal do art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil se refere a hipóteses de responsabilidade extracontratual ou de reparação civil fora do âmbito contratual, o que não se verifica quando a controvérsia decorre de inadimplemento de obrigação assumida contratualmente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO DE

VALORES. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. REGRA GERAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).*

2. *Na hipótese, o atraso de mais de 3 (três) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais.*

3. *No caso, rever a conclusão do tribunal de origem e afastar a ocorrência dos danos morais pelo atraso na entrega do imóvel, a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual, demandaria o reexame de matéria fática e das demais provas constantes dos autos, procedimento inviável em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que, em se tratando de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda, aplica-se a prescrição decenal (art. 205 do Código Civil de 2002).

5. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 1.758.771/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/10/2021, DJe de 8/10/2021.)

Além disso, essa Corte Superior também reconhece que a definição do termo inicial da prescrição deve observar o vencimento da obrigação contratual e não a data dos pagamentos parciais, sobretudo quando a relação jurídica se estende até o descumprimento total da obrigação. Confira-se:

*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.)

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que a providência é incabível na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.870.227 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0067538-3

Número de Origem:

07230454120128020001 7230454120128020001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CTN EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA ALMEIDA CRUZ - AL011615

HENRIQUE FERNANDES CAMPOS - DF072399

AGRAVADO : JORGE DE CASTRO FREITAG

AGRAVADO : MARIA APARECIDA BRAZ FREITAG

ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320

LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966

ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025