



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2211749 - MG (2025/0159767-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : **JOAQUIM REINALDO ARAUJO**  
**ADVOGADOS** : **ALYSSON VASCONCELOS SILVA COELHO - MG148125**  
: **JOSE AFONSO BOTELHO ROCHA - MG116645**  
**RECORRIDO** : **CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO**  
: **BANCO DO BRASIL - PREVI**  
**ADVOGADA** : **DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO.**

### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconheceu a prescrição da pretensão de revisão de cláusulas contratuais cumulada com repetição de indébito em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, considerando como termo inicial a data da assinatura do contrato.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em saber se o termo inicial da prescrição para revisão de cláusulas contratuais com repetição de indébito em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca deve ser a data da assinatura do contrato ou o vencimento da última prestação.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A jurisprudência pacífica da Segunda Seção do STJ estabelece que, em contratos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, o termo inicial da prescrição é o vencimento da última prestação.

4. O acórdão de origem divergiu da interpretação firmada pelo STJ, incidindo na hipótese o art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal.

### **IV. DISPOSITIVO**

Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento das apelações cíveis, observando o entendimento fixado quanto ao termo inicial da prescrição.

## 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2211749 - MG (2025/0159767-4)**

**RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE : JOAQUIM REINALDO ARAUJO**  
**ADVOGADOS : ALYSSON VASCONCELOS SILVA COELHO - MG148125**  
**JOSE AFONSO BOTELHO ROCHA - MG116645**  
**RECORRIDO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO**  
**BANCO DO BRASIL - PREVI**  
**ADVOGADA : DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconheceu a prescrição da pretensão de revisão de cláusulas contratuais cumulada com repetição de indébito em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, considerando como termo inicial a data da assinatura do contrato.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em saber se o termo inicial da prescrição para revisão de cláusulas contratuais com repetição de indébito em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca deve ser a data da assinatura do contrato ou o vencimento da última prestação.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A jurisprudência pacífica da Segunda Seção do STJ estabelece que, em contratos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, o termo inicial da prescrição é o vencimento da última prestação.

4. O acórdão de origem divergiu da interpretação firmada pelo STJ, incidindo na hipótese o art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal.

#### **IV. DISPOSITIVO**

Recurso provido para reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento das apelações cíveis, observando o entendimento fixado quanto ao termo inicial da prescrição.

---

#### **RELATÓRIO**

##### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de recurso especial interposto por JOAQUIM REINALDO ARAUJO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais nos autos da Ação de Declaração de Nulidade de Cláusula Contratual cumulada com Repetição de Indébito movida contra CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI.

O acórdão deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrido, para reconhecer a prescrição da pretensão deduzida na petição inicial, nos termos da seguinte ementa (fls. 515-524):

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIARIO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE NULIDADE. REJEITADA. PRESCRIÇÃO. OCORRENCIA. TERMO INICIAL. DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO. Não é nula a sentença que de forma fundamentada enfrentou as principais questões fáticas e jurídicas, bem como apreciou as provas imprescindíveis ao julgamento dos pedidos iniciais. Inviável a análise de pretensão da parte autora quando prescrita. A respeito do termo inicial para contagem de prazo prescricional o STJ vem reiteradamente decidindo que deve ser considerada a data da assinatura do contrato.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 608-611).

No presente recurso especial, o recorrente alega violação dos artigos 489, §1º, IV, 1.022, I e II, e 1.026, §2º, do Código de Processo Civil e do art. 199, inciso II, do Código Civil, sustentando, em síntese, que o termo inicial da contagem do prazo

prescricional deveria coincidir com o vencimento da última prestação (e não da data da assinatura do contrato), em virtude da teoria da *actio nata* (fls. 614-644).

Postulou o provimento do recurso especial.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida (fls. 715-732).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 736-737).

É, no essencial, o relatório.

## VOTO

### O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O ponto central do presente recurso gira em torno de saber se, no contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, o termo inicial da contagem da prescrição de revisão de cláusulas com repetição de indébito é o dia do vencimento da última prestação, ou a data da assinatura do contrato.

O acórdão de origem posicionou-se no sentido de que o "termo inicial para contagem de prazo prescricional o STJ vem reiteradamente decidindo que deve ser considerada a data da assinatura do contrato" (fls. 515-524).

Por sua vez, o recorrente interpôs recurso especial com esboço no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal (dissídio jurisprudencial), alegando que o acórdão de origem manifestamente divergiu da jurisprudência do STJ, que fixou o termo inicial a data do vencimento da última prestação, violando, assim, o art. 199, inciso II, do Código Civil.

Com razão o recorrente, merecendo provimento o presente recurso especial.

Com efeito, conforme jurisprudência pacífica e atual da Segunda Seção do STJ, no contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca (caso dos autos), o termo inicial da contagem da prescrição de revisão de cláusulas com repetição de indébito é o dia do vencimento da última prestação, e não a data da assinatura do contrato.

Nesse diapasão, cito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ERRO MATERIAL NO ACÓRDÃO EMBARGADO. OCORRÊNCIA. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA

PRIVADA E O PARTICIPANTE. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. PAGAMENTO. ÚLTIMA PRESTAÇÃO.

1. Caracterizada efetiva omissão ou contradição no acórdão embargado, impõe-se o acolhimento dos embargos de declaração.
2. Na hipótese, verifica-se que o agravo interno de fls. 489-524 (e-STJ) impugnou de forma específica os fundamentos da decisão agravada.
3. Evidenciada a ocorrência de erro material no acórdão embargado que merece ser de pronto corrigido para que seja analisado o agravo interno.
4. Cinge-se a controvérsia sobre o termo inicial de prescrição para revisão de contrato imobiliário com pacto de hipoteca.
5. O termo inicial da prescrição nos contratos com pacto adjeto de hipoteca com entidade de previdência privada tem início do vencimento da última parcela.
6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para tornar sem efeito o acórdão embargado de fls. 535-541 (e-STJ).
7. Agravo interno conhecido. Recurso especial não provido. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.494.069/PR, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. "No contrato de Compra e Venda de Imóvel com pacto adjeto de Hipoteca, o termo inicial da contagem da prescrição de revisão de cláusulas com repetição de indébito é o dia do vencimento da última prestação, no mesmo sentido da jurisprudência que predomina na Segunda Seção do STJ" (AgInt no REsp 1.947.266/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 15/8/2022).
2. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.106.978/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, quanto ao termo inicial do prazo prescricional das pretensões referentes ao contrato de financiamento habitacional firmado entre as partes, a jurisprudência deste Superior Tribunal é pacífica no sentido

de que, no caso do mútuo imobiliário, o início da fluência do prazo prescricional deve se dar no dia do vencimento da última parcela.

2. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.248.618/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. AÇÃO REVISIONAL C/C PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL PARA A CONTAGEM. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO. AGRAVO PROVIDO.

1. O termo inicial da contagem do prazo prescricional da ação revisional de contrato de mútuo imobiliário é a data do vencimento da última prestação estipulada no contrato. Precedentes.

2. Agravo interno provido.

(AgInt no REsp n. 2.088.509/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Portanto, verifica-se que acórdão de origem deu à lei federal interpretação divergente da firmada por este Tribunal Superior, incidindo na hipótese o art. 105, inciso III, alínea "c", da Carta Magna; logo, as apelações cíveis das partes deverão ser novamente julgadas pelo Tribunal de origem, tomando-se como marco inicial da prescrição a data do vencimento da última prestação, conforme fixado neste julgamento.

Por via reflexa, prejudicada a análise de violação dos arts. 489, §1º, IV, 1.022, I e II, e 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, para reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que proceda a novo julgamento das apelações cíveis, devendo observar o entendimento ora fixado por esta Corte quanto ao termo inicial da prescrição.

É como penso. É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**REsp 2.211.749 / MG**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0159767-4

Número de Origem:

10000231352014003 50484949520208130024

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JOAQUIM REINALDO ARAUJO

ADVOGADOS : JOSE AFONSO BOTELHO ROCHA - MG116645

ALYSSON VASCONCELOS SILVA COELHO - MG148125

RECORRIDO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO  
BRASIL - PREVI

ADVOGADA : DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -  
CONTRATOS BANCÁRIOS

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025