SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2927650 - RJ (2025/0161296-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS	:	LUAN GABRYEL TAVARES DA SILVA - RJ240691
		ALEXANDRE GHAZI - RJ070771
AGRAVADO	:	FRANCISCO LUIZ CIRINO BARBOSA
AGRAVADO	:	FRANCISCO STENIO ALVES
AGRAVADO	:	GETULIO LUCIO DA SILVA
AGRAVADO	:	JOÃO DIVINO BATISTA
ADVOGADOS	:	FERNANDO JOSE FEROLDI GONÇALVES - DF032246
		CARLA MARQUES DE ALMEIDA - RJ204075

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO C.C REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência do STJ, a pretensão de revisão de cláusulas de contrato de financiamento imobiliário, com pedido de repetição do indébito, sujeita-se ao prazo de prescrição decenal, contado da data do vencimento da última parcela. Precedentes da Terceira e Quarta Turmas.

2. 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

Documento eletrônico VDA51415781 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:45
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: a3a454e6-19ba-4c2d-be07-6000b6dd10ae

Documento eletrônico VDA51415781 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:45
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: a3a454e6-19ba-4c2d-be07-6000b6dd10ae

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2927650 - RJ (2025/0161296-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS	:	LUAN GABRYEL TAVARES DA SILVA - RJ240691
		ALEXANDRE GHAZI - RJ070771
AGRAVADO	:	FRANCISCO LUIZ CIRINO BARBOSA
AGRAVADO	:	FRANCISCO STENIO ALVES
AGRAVADO	:	GETULIO LUCIO DA SILVA
AGRAVADO	:	JOÃO DIVINO BATISTA
ADVOGADOS	:	FERNANDO JOSE FEROLDI GONÇALVES - DF032246
		CARLA MARQUES DE ALMEIDA - RJ204075

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO C.C REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência do STJ, a pretensão de revisão de cláusulas de contrato de financiamento imobiliário, com pedido de repetição do indébito, sujeita-se ao prazo de prescrição decenal, contado da data do vencimento da última parcela. Precedentes da Terceira e Quarta Turmas.

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL - PREVI (PREVI), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado:

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

AGRAVOS DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. DECISÃO QUE REJEITOU A PREJUDICIAL DE FUNDO DE DIREITO E RECONHECEU A PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS VENCIDAS CINCO ANOS ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO, COM BASE NA SÚMULA 291 DO STJ. RECURSOS INTERPOSTOS PELOS AUTORES E PELA RÉ. JULGAMENTO CONJUNTO.

1. Cinge-se a controvérsia em analisar se estão prescritas as pretensões de revisão e repetição do indébito do contrato de financiamento imobiliário com pacto adjeto de hipoteca.

2. Os autores alegaram que celebraram com a ré "contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca" para aquisição de imóvel próprio, o qual possui cláusulas ilegais e abusivas e merece ser revisto.

3. Inaplicabilidade do Verbete Sumular nº 291 do STJ, o qual versa sobre cobrança de valores devidos a título de complementação de aposentadoria prevista em plano de previdência privada, matéria distinta da revisão de contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca.

4. Os contratos foram entabulados em 1991 e 1994, quando em vigor o artigo 177 do Código Civil de 1916, entretanto, deverá ser observada a regra de transição do artigo 2.028 do Código Civil de 2002, e, consequentemente, a prescrição decenal prevista no artigo 205 do Código Civil de 2002.

5. Entendimento da Corte Superior no sentido de que é de dez anos o prazo para revisão e para a repetição do indébito, na forma do artigo 205 do Código Civil, para os contratos de financiamento imobiliário com pacto adjeto de hipoteca, cujo termo inicial será a data do vencimento da última parcela.

6. A pretensão de repetição do indébito está contida na pretensão de revisão, e, considerando a vedação de enriquecimento injustificado, deve ser aplicado o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil, consoante explicitado na decisão proferida nos autos do AgInt no AR Esp n. 892.824/SP. Precedente TJRJ: 0086152-14.2021.8.19.0001 – Apelação - Des(a). Eduardo de Azevedo Paiva - Julgamento: 31/07/2024 - Terceira Câmara de Direito Privado (Antiga 18ª Câmara Cível)

7. Os contratos foram firmados nos anos de 1991 e 1994, para pagamento em 240 meses, ou seja, com término em 2011 e 2014, e, sendo a ação proposta no ano de 2019, não resta operada a prescrição.

8. Recurso interposto pelos autores (0070293- 53.2024.8.19.0000) conhecido e provido, para reformar parcialmente a decisão e reconhecer a incidência do prazo prescricional decenal da pretensão de revisão e repetição do indébito, a contar da data do pagamento da última parcela. Recurso interposto pela ré (0069774-78.2024.8.19.0000) conhecido e desprovido (e-STJ, fls. 36/37).

No presente inconformismo, defendeu a inaplicabilidade das Súmulas nºs 7 e 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, PREVI alegou a violação dos arts. 189 e 205 do CC, ao sustentar que o termo inicial do prazo prescricional, no caso dos autos, é a data da assinatura do contrato, e não a data de vencimento da última prestação, em observância ao princípio da *actio nata*.

Ao examinar a matéria, o TJRJ consignou que a pretensão veiculada nos autos é de revisão de cláusulas do contrato de financiamento imobiliário firmado entre as partes, com a repetição do indébito, o que atrai a incidência do prazo de prescrição decenal, contado a partir da data de vencimento da última parcela. Veja-se, *in verbis*:

> *Cinge-se a controvérsia em analisar se as pretensões de revisão do contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca e a pretensão de repetição do indébito estão fulminadas pela prescrição.*
> *Os autores, na inicial dos autos principais, narraram que eram participantes da ré, PREVI, e, em razão das facilidades apresentadas, celebraram "contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca" para aquisição de imóvel próprio. Aduziram que o contrato possui cláusulas ilegais e abusivas, e requereram a declaração de nulidade das referidas disposições, com restituição do indébito a ser apurado.*
> *[...]*
> *A questão relativa à prescrição envolve duas vertentes: uma referente à revisão do contrato, e outra no que concerne à repetição do indébito.*
> *Os contratos foram entabulados pelas partes nos anos de 1991 e 1994 (indexadores 36, 96, 149 e 203), ou seja, ambos sob a égide do Código Civil de 1916.*
> *O artigo 177 do Código Civil de 1916 estabelecia que "as ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas".*
> *O referido prazo foi reduzido de 20 para 10 anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil atual:*
> *[...]*
> *Deve, ainda, ser observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil, nos seguintes termos:*
> *[...]*
> *Os contratos firmados pelos 1º, 2º e 3º autores foram celebrados em 1991. Portanto, quando da entrada em vigor do atual Código Civil (2003), já havia transcorrido mais de onze anos, ou seja, mais da*

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

metade do prazo prescricional de vinte anos, e, por essa razão, seria aplicado o prazo de prescrição vintenária do supracitado artigo 177 do Código Civil de 1916.

Assim, para todos os negócios jurídicos deverá ser observado o entendimento da Corte Superior no sentido de que é de dez anos o prazo para revisão e para a repetição do indébito, na forma do artigo 205 do Código Civil, e, nas duas situações, o termo inicial deverá ser a data do vencimento da última parcela.

[...]

Os pactos, como mencionado, foram firmados nos anos de 1991 (1º, 2º e 3º autores) e 1994 (4º autor), para pagamento em 20 anos, ou, 240 meses, ou seja, com término em 2011 e 2014, e, sendo a ação proposta no ano de 2019, não resta operada a prescrição da pretensão relativa à revisão e à repetição do indébito em relação aos contratos celebrados pelos autores.

Assim, a decisão recorrida deve ser reformada apenas para afastar o reconhecimento da prescrição quinquenal das parcelas, reconhecendo-se a incidência do prazo de prescrição decenal a contar da data do pagamento da última parcela *(e-STJ, fls. 40/48, grifou-se).*

No mesmo sentido, esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que o prazo prescricional de 10 (dez) anos, nas ações que pretendem a revisão de contratos de financiamento imobiliários e a repetição do indébito, conta-se a partir do vencimento da última parcela, quando ocorre o termo final do contrato.

A propósito, confira-se os seguintes precedentes, todos eles envolvendo a própria entidade recorrente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO DE HIPOTECA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DIA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 568/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO.

1. Ação de revisão contratual, com pedido de tutela de urgência.

2. ***Nos contratos de compra e venda de imóvel, com pacto adjeto de hipoteca, o termo a quo do prazo prescricional da revisão de cláusulas com repetição de indébito será o dia do vencimento da última prestação.***

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.631.955/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

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

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE MÚTUO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA ÚLTIMA PARCELA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. ***O parcelamento do saldo devedor, nos contratos de financiamento imobiliário, não configura relação de trato sucessivo, pois não referencia prestações decorrentes de obrigações periódicas e autônomas, que se renovam mês a mês, mas sim parcelas de uma única obrigação, qual seja a de quitar integralmente o valor financiado até o termo final do contrato.***
2. Por se tratar de obrigação única (pagamento do valor total financiado), desdobrada em prestações para facilitar o adimplemento por parte do devedor, o termo inicial do prazo prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento. *Precedentes.*
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.120.954/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. FINANCIMENTO 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).*

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

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.)

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51153008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:17
Código de Controle do Documento: 1f73647a-bc07-4e57-8409-695a56b98831

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.927.650 / RJ

Número Registro: 2025/0161296-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00697747820248190000 02625776120198190001 202524502805 26257761201981900016997747820248190000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

AGRAVANTE	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
ADVOGADOS	: ALEXANDRE GHAZI - RJ070771
	LUAN GABRYEL TAVARES DA SILVA - RJ240691
AGRAVADO	: FRANCISCO LUIZ CIRINO BARBOSA
AGRAVADO	: FRANCISCO STENIO ALVES
AGRAVADO	: GETULIO LUCIO DA SILVA
AGRAVADO	: JOÃO DIVINO BATISTA
ADVOGADOS	: CARLA MARQUES DE ALMEIDA - RJ204075
	FERNANDO JOSE FEROLDI GONÇALVES - DF032246

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

Documento eletrônico VDA51384594 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:56:30
Código de Controle do Documento: dbee6777-facf-4160-a611-a8169d5ee723

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

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51384594 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:56:30
Código de Controle do Documento: dbee6777-facf-4160-a611-a8169d5ee723