SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2937731 - PR (2025/0174808-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	T. DOS SANTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALOISIO DA CRUZ - PR056085
		PAULO HENRIQUE KRONBAUER - PR062768
		GUSTAVO STENZEL SANSEVERINO - RS102193
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE FOZ DO IGUACU
PROCURADOR	:	ELIZEU LUCIANO DE ALMEIDA FURQUIM - PR015306

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. QUESTÃO RELEVANTE AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. DEMAIS PEDIDOS PREJUDICADOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/11/2025 a 12/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 14 de novembro de 2025.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator

Documento eletrônico VDA52342380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/11/2025 16:21:35
Publicação no DJEN/CNJ de 18/11/2025. Código de Controle do Documento: 3cd7e373-2186-4fa8-89d6-fa91c809cdc4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2937731 - PR (2025/0174808-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	T. DOS SANTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALOISIO DA CRUZ - PR056085
		PAULO HENRIQUE KRONBAUER - PR062768
		GUSTAVO STENZEL SANSEVERINO - RS102193
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE FOZ DO IGUACU
PROCURADOR	:	ELIZEU LUCIANO DE ALMEIDA FURQUIM - PR015306

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. QUESTÃO RELEVANTE AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. DEMAIS PEDIDOS PREJUDICADOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo, interposto por T. DOS SANTOS LTDA, da decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, que inadmitiu o recurso especial dirigido contra o acórdão prolatado na Apelação Cível n. 0010104-42.2020.8.16.0030.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse proposta pelo MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU/PR contra T. DOS SANTOS LTDA, na qual afirmou que alienou imóveis para o réu mediante condição de estabelecer atividade industrial no terreno, mas o adquirente não cumpriu com suas obrigações e promoveu a locação dos imóveis. O ente visa rescisão do contrato e a reversão do bem ao seu patrimônio (fls. 1-8).

Foi proferida sentença para "julgo extinto o processo no que se refere a pretensão rescisória, em razão do advento da prescrição, com julgamento do mérito, nos moldes do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil, e julgo improcedente o pedido reconvencional" (fls. 273-279).

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, no julgamento da apelação cível, deu provimento ao recurso do autor, em acórdão cuja ementa é a seguir transcrita (fls. 342-345):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REVERSÃO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU A PARTICULAR. ALIENAÇÃO COM ENCARGO: DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL. ENCARGO NÃO CUMPRIDO. CONSTATAÇÃO EM 2014. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRAZO GERAL DO CÓDIGO CIVIL (ART.205). ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. MARCO INICIAL: CONHECIMENTO DO DESCUMPRIMENTO DO ENCARGO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO

Opostos embargos de declaração, posteriormente rejeitados, em acórdão cuja ementa é a seguir transcrita (fls. 383-386):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL. ALEGADA OMISSÃO. VÍCIO INEXISTENTE. INTUITO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ESCOLHIDA. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

Nas razões do recurso especial, interposto com base no art. 105, inciso III, alínea "*a*", da Constituição Federal, a parte recorrente aponta violação aos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1°, do Código de Processo Civil, pois a Corte local não teria manifestado acerca da alegação de que o ente já estaria ciente do descumprimento dos encargos desde 2004, data da primeira notificação juntada aos autos.

No mérito, aponta afronta aos artigos 189 e 205 do Código Civil; e ao artigo 1° do Decreto-Lei n. 20.910/1932, trazendo os seguintes argumentos (fls. 438-454):

(i) violação ao art. 205 do Código Civil e ao artigo 1° do Decreto-Lei n. 20.910/1932, pois a decisão recorrida incorretamente consignou que o prazo prescricional aplicável ao caso seria o decenal, em detrimento do prazo prescricional previsto no Decreto-Lei n. 20.910/1932;

(ii) ofensa ao art. 189 do Código Civil, pois a pretensão do ente já estaria fulminada pela prescrição, tendo em vista que a obrigação não configura trato sucessivo e o marco inicial para a contagem do prazo prescricional deveria ser o momento em que o ente tomou conhecimento inequívoco do descumprimento das obrigações.

Ao final, requer o provimento do recurso especial para que o acórdão seja reformado e, subsidiariamente, requer a anulação da decisão.

Em contrarrazões, o ente defendeu, preliminarmente, a não admissão do recurso especial e, no mérito, o não provimento (fls. 463-470).

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

O Tribunal *a quo* não admitiu o recurso especial, por considerar que (fls. 475-479):

(i) o acórdão impugnado não apresenta qualquer vício de fundamentação a ser sanado;

(ii) quanto à prescrição decenal, a decisão impugnada estaria em consonância com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, o que atrairia a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Nas razões do presente agravo em recurso especial, a parte agravante (fls. 486-496):

(i) reafirma a existência de vícios de fundamentação a serem sanados;

(ii) argumenta que os precedentes invocados não são aplicáveis ao caso concreto, não havendo motivo para a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal ofereceu o parecer, cuja ementa é transcrita a seguir (fls. 520-524):

> PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. NOTIFICAÇÃO DA SOCIE- DADE EMPRESÁRIA EM NOVEMBRO DE 2004, QUE COMPROVA A CIÊNCIA INEQUÍ- VOCA DO MUNICÍPIO SOBRE OS FATOS QUE AMPARAM A PROPOSITURA DA AÇÃO DESDE TAL DATA. QUESTÃO RELEVANTE NÃO ANALISADA NO ARESTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS. OMISSÃO NÃO SANADA. AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. PELO CONHECIMENTO DO AGRAVO PARA CONHECER E DAR PROVI-MENTO AO RECURSO ESPECIAL.

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, tendo em vista, notadamente, que a parte agravante impugnou, de forma suficiente, os óbices elencados na decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, passo ao exame do recurso especial.

Ao decidir acerca do marco inicial para a contagem do prazo prescricional, a Corte regional apresentou a seguinte fundamentação (fls. 343-345):

> Aduz o autor que as partes firmaram o referido compromisso, com respaldo na Lei Municipal nº 1.996/1995, em que restou estabelecida a obrigação da empresa requerida destinar exclusivamente a área para fins e atividades industriais, notadamente, exercer a atividade industrial de fabricação de esquadrilhas de madeira,

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

bem como, constou a vedação de alienação a terceiros para destinação diversa da prevista em lei, conforme o contido na escritura pública (movs.1.2,1.5 e 1.8). Todavia, informa o Município que embora a empresa tenha construído barracão no imóvel, operando as atividades autorizadas em 2000, em 2012 e 2014 passou a locar indevidamente o imóvel para terceiros, sem a anuência da municipalidade, e para atividade diversa da industrial (mov. 1.13).

Logo, salienta-se que, embora o Contrato Administrativo seja de "alienação" de imóvel público, foram estabelecidos vários requisitos a serem cumpridos pela Empresa Ré- Apelada para que se tornasse proprietária do terreno, de modo que a avença se aproxima muito mais de uma doação com encargo e/ou permissão de uso. Tais exigências deveriam ser comprovadas de modo contínuo pela Empresa Contratada, o que permite concluir que a obrigação tinha natureza sucessiva.

[...]

Outrossim, sobre o marco inicial do prazo decenal entende-se que é a partir da constatação do descumprimento do encargo. Confira-se julgados deste e. Tribunal de Justiça:

> APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C AÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. LICITAÇÃO. MODALIDADE CONCORRÊNCIA. DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO COM ENCARGOS. CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS. MERA EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO PARA INÍCIO DE CONSTRUÇÃO DAS OBRAS. FINALIDADE INDUSTRIAL E DE GERAÇÃO DE EMPREGOS ATENDIDA. PREVALÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO. PRAZO PRESCRICIONAL PARA AÇÃO ANULATÓRIA DE DOAÇÃO. PRAZO GERAL DECENAL. TERMO INICIAL. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. OCORRÊNCIA DA MORA. SENTENÇA MANTIDA, COM FUNDAMENTO DIVERSO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO." (TJPR - 5ª Câmara Cível - 0015076-91.2018.8.16.0170 - Toledo - Rel.: Desembargador Nilson Mizuta - J. 28.09.2020) (grifou-se)

Logo, verificado que o Município averiguou em novembro de 2014 o descumprimento da cláusula de proibição de locação a terceiros e exercício de atividade diversa da industrial (mov.1.13), ele tinha até novembro de 2024 para acionar o Poder Judiciário. Assim, como ajuizou a presente ação em abril de 2020 (mov.1.0), a pretensão de reversão da transferência do imóvel público em razão de descumprimento do encargo não se encontra fulminada pela prescrição, devendo a decisão ser reformada e o recurso conhecido.

Em aclaratórios. o Tribunal *a quo* apresentou a seguinte fundamentação (fls. 385-386):

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

Isso porque, o órgão julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pela parte, mas somente sobre os que entender necessários ao deslinde da controvérsia, de acordo com o livre convencimento motivado.

Nessa perspectiva, o acórdão foi claro no sentido de percorrer todas as alegações e reconhecer que o prazo prescricional aplicável ao caso é o prazo geral de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil e ainda destacou o termo inicial.

Vejamos:

> (...) Logo, verificado que o Município averiguou em novembro de 2014 o descumprimento da cláusula de proibição de locação a terceiros e exercício de atividade diversa da industrial (mov.1.13), ele tinha até novembro de 2024 para acionar o Poder Judiciário. Assim, como ajuizou a presente ação em abril de 2020 (mov.1.0), a pretensão de reversão da transferência do imóvel público em razão de descumprimento do encargo não se encontra fulminada pela prescrição, devendo a decisão ser reformada e o recurso conhecido.

Portanto, o caso em tela configura rediscussão de matéria já analisada, o que não é capaz de subsidiar o acolhimento dos embargos de declaração.

[...]

Assim, não havendo qualquer reparo a ser efetuado na decisão embargada, imperiosa é a sua manutenção integral.

Conforme se observa, o acórdão embargado não se manifestou de maneira clara sobre a tese central dos autos, relativa à definição do marco inicial para contagem do prazo prescricional no caso concreto, levando em conta o momento em que o ente municipal teria tomado ciência do descumprimento dos encargos impostos (fl. 452):

> O TJPR asseverou que “o marco inicial do prazo decenal entende-se que é a partir da constatação do descumprimento do encargo”. Porém, na sequência, consignou que “o Município averiguou em novembro de 2014 o descumprimento da cláusula de proibição de locação a terceiros e exercício de atividade diversa da industrial”.
>
> 50. Ora, nas contrarrazões à apelação, a Recorrente já tinha enfatizado que no ano de 2004 houve notificação do Município quanto ao descumprimento dos compromissos assumidos, em documento que foi juntado aos autos pelo próprio Município. Segundo a inicial, “foram feitas várias notificações a fim de que a requerida destinasse a área para atividade industrial”, sendo que o primeiro desses documentos é uma notificação enviada em 2004.

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

Ressalto que esse ponto é essencial para o desdobramento da controvérsia, uma que vez pode gerar a inversão do resultado do julgado. Assim, reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC, impõe-se a anulação do acórdão proferido no julgamento dos embargos de declaração, restando prejudicada a análise dos demais tópicos do recurso especial.

Nesse sentido:

> [...]
>
> 3. O Tribunal estadual incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não sanar vícios relevantes ao deslinde do feito, apontados, pela Agravada, em embargos declaratórios lá opostos. Nesse caso, constatada a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, mostra-se de rigor, consoante pacífica jurisprudência deste Sodalício, a anulação do acórdão recorrido e a determinação de novo julgamento do recurso integrativo manejado na origem.
>
> 4. Agravo interno parcialmente conhecido e desprovido. (AgInt no REsp n. 2.028.582/PE, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 18/12/2024, DJEN de 23/12/2024.)

> [...]
>
> VI. Constata-se a omissão quando o Tribunal deixa de apreciar questões relevantes para a solução da controvérsia, suscitadas pelas partes ou examináveis de ofício, ou quando deixa de se pronunciar acerca de algum tópico importante da matéria submetida à sua cognição, em causa de sua competência originária ou obrigatoriamente sujeita ao duplo grau de jurisdição.
>
> VII. Nesse contexto, não tendo sido apreciadas, no acórdão dos Embargos Declaratórios opostos, em 2º Grau, pela ora recorrente, as alegações por ela expendidas sobre matéria fática relevante à solução da controvérsia, merece ser provido o recurso, reconhecendo-se a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, com a anulação do acórdão recorrido, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que profira nova decisão, com a análise das alegações da contribuinte.
>
> VIII. É firme o entendimento desta Corte no sentido de que, "se é correto que o novo Código de Processo Civil ampliou a possibilidade de reconhecer o prequestionamento nas situações que indica, não menos certo é que a exegese a ser dispensada ao seu art. 1.025 é aquela compatível com a missão constitucional atribuída ao Superior Tribunal de Justiça, isto é, a de uniformizar a interpretação das leis federais em grau recursal nas causas efetivamente decididas pelos Tribunais da República (CR, art. 105, III), não podendo, portanto, sofrer modificação por legislação infraconstitucional.
>
> Disso decorre, por conseguinte, que o comando contido no art. 1.025 do CPC /15 está adstrito à questão exclusivamente de direito, é dizer, aquela que não imponha a esta Corte a análise ou reexame de elementos fáticos-probatórios, providência que lhe permanece interditada, em virtude do delineamento constitucional de sua competência. Precedentes" (STJ, AgInt no REsp 1.805.623/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 26/06/2019). No mesmo sentido: STJ, AREsp 1.560.293/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 27/02/2020.

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

> IX. Agravo conhecido, para dar provimento ao Recurso Especial e anular o acórdão proferido no julgamento dos Embargos de Declaração opostos pela ora recorrente, devolvendo-se os autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja proferido novo julgamento, suprindo a omissão apontada. (AREsp n. 1.715.965/SC, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 20/10/2020, DJe de 28/10/2020.)

Ante o exposto, CONHEÇO DO AGRAVO para dar PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para, assentando a nulidade do acórdão recorrido por violação do art. 1.022 do CPC, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja realizado novo julgamento dos embargos de declaração.

Publique-se. Intimem-se.

Documento eletrônico VDA51921921 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 05/11/2025 14:31:06
Código de Controle do Documento: 41bc6182-f232-4402-a3fe-cf00b75b53ed

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AREsp 2.937.731 / PR

Número Registro: 2025/0174808-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00048415320258160030 00101044220208160030 101044220208160030 48415320258160030

Sessão Virtual de 06/11/2025 a 12/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	T. DOS SANTOS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO HENRIQUE KRONBAUER - PR062768
		GUSTAVO STENZEL SANSEVERINO - RS102193
		ALOISIO DA CRUZ - PR056085
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE FOZ DO IGUACU
PROCURADOR	:	ELIZEU LUCIANO DE ALMEIDA FURQUIM - PR015306

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - CONTRATOS ADMINISTRATIVOS - RESCISÃO

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/11/2025 a 12/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Documento eletrônico VDA52268157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/11/2025 00:55:45
Código de Controle do Documento: 7c415205-3015-4418-ad35-1bb729226b0a

Brasília, 12 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52268157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/11/2025 00:55:45
Código de Controle do Documento: 7c415205-3015-4418-ad35-1bb729226b0a