



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **RECURSO ESPECIAL Nº 2217523 - DF (2025/0209606-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**RECORRENTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649  
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915  
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445  
**RECORRIDO** : DALVA MOREIRA DA ROCHA RAMOS  
**RECORRIDO** : ISMAR CARDOSO RAMOS  
**ADVOGADOS** : MARCUS GUILHERME DE OLIVEIRA AZEVEDO - DF060709  
LEONARDO DOS SANTOS ROCHA - DF057885

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. ITBI. PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE DO PRAZO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto por construtoras contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em agravo de instrumento, afastou a prescrição trienal da pretensão de restituição de valor pago a título de ITBI, em ação de rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel.

2. Cinge-se a controvérsia a definir o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição do valor pago a título de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa da promitente-vendedora.

3. A pretensão de restituição de valores pagos pelo promitente-comprador, incluindo o ITBI, em decorrência da resolução do contrato por inadimplemento da promitente-vendedora, submete-se ao prazo prescricional geral de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil.
4. Referido pedido não se confunde com a pretensão de reparação civil extracontratual ou de enriquecimento sem causa, disciplinada no art. 206, § 3º, V, do mesmo diploma legal, pois a devolução das quantias constitui consequência lógica do retorno das partes ao estado anterior à contratação.
5. O desfazimento do vínculo contratual por culpa da vendedora impõe a restituição integral de todos os valores desembolsados pelos compradores como consectário natural da rescisão, não configurando pretensão autônoma de reparação civil.
6. Recurso especial desprovido.

### **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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **RECURSO ESPECIAL Nº 2217523 - DF (2025/0209606-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**RECORRENTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO  
JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649  
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915  
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445  
**RECORRIDO** : DALVA MOREIRA DA ROCHA RAMOS  
**RECORRIDO** : ISMAR CARDOSO RAMOS  
**ADVOGADOS** : MARCUS GUILHERME DE OLIVEIRA AZEVEDO - DF060709  
LEONARDO DOS SANTOS ROCHA - DF057885

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. ITBI. PRAZO PRESCRICIONAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE DO PRAZO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto por construtoras contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em agravo de instrumento, afastou a prescrição trienal da pretensão de restituição de valor pago a título de ITBI, em ação de rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel.

2. Cinge-se a controvérsia a definir o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição do valor pago a título de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa da promitente-vendedora.

3. A pretensão de restituição de valores pagos pelo promitente-comprador, incluindo o ITBI, em decorrência da resolução do contrato por inadimplemento da promitente-vendedora, submete-se ao prazo prescricional geral de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil.
4. Referido pedido não se confunde com a pretensão de reparação civil extracontratual ou de enriquecimento sem causa, disciplinada no art. 206, § 3º, V, do mesmo diploma legal, pois a devolução das quantias constitui consequência lógica do retorno das partes ao estado anterior à contratação.
5. O desfazimento do vínculo contratual por culpa da vendedora impõe a restituição integral de todos os valores desembolsados pelos compradores como consectário natural da rescisão, não configurando pretensão autônoma de reparação civil.
6. Recurso especial desprovido.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (LB 12 E JOÃO FORTES), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

No recurso especial (e-STJ, fls. 114 a 121), LB 12 E JOÃO FORTES apontam ofensa ao art. 206, § 3º, V, do Código Civil. Sustentam que a pretensão de restituição do valor pago a título de ITBI se qualifica como reparação civil ou enriquecimento sem causa, sujeitando-se, portanto, ao prazo prescricional de 3 anos.

Foram apresentadas contrarrazões por DALVA E ISMAR (e-STJ, fls. 142 a 147), nas quais defendem a manutenção do acórdão recorrido.

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 153 a 154).

É o relatório.

## **VOTO**

O apelo não merece provimento.

O objetivo do presente recurso especial é definir se a pretensão de restituição do valor pago a título de ITBI, em decorrência da rescisão de contrato de compra e venda por culpa da promitente-vendedora, submete-se ao prazo prescricional trienal de reparação civil, conforme o art. 206, § 3º, V, do Código Civil, ou ao prazo geral decenal, previsto no art. 205 do mesmo diploma legal.

### (1) Da prescrição da pretensão de restituição do ITBI

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, LB 12 E JOÃO FORTES apontaram violação do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, sustentando que a pretensão de restituição do valor pago a título de ITBI se sujeita ao prazo prescricional trienal, por se tratar de pedido de reparação civil ou de enriquecimento sem causa, e não ao prazo decenal.

A tese não se sustenta. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ao analisar a questão, consignou que a pretensão de restituição de valores em virtude da resolução do contrato por inadimplemento da vendedora possui natureza de responsabilidade contratual, atraindo o prazo prescricional geral de 10 anos.

A distinção fundamental reside na causa de pedir. A pretensão dos recorridos não se ampara em uma suposta ilicitude da cobrança ou em um enriquecimento sem causa desvinculado de uma relação jurídica prévia, mas sim na consequência direta da rescisão do contrato. Com a resolução do negócio jurídico por culpa das vendedoras, o efeito primordial é o retorno das partes ao estado anterior à celebração do pacto (*status quo ante*), o que impõe a devolução integral de todos os valores desembolsados pelos compradores, como consectário lógico do desfazimento do vínculo.

Dessa forma, a restituição do ITBI não constitui uma pretensão autônoma de reparação civil, mas uma decorrência da própria rescisão contratual. O Tribunal distrital aplicou corretamente o direito ao diferenciar a hipótese dos autos – restituição por inadimplemento contratual – daquelas que envolvem reparação civil extracontratual ou enriquecimento sem causa, para as quais se aplica o prazo trienal.

A fundamentação do acórdão recorrido é precisa ao abordar o tema, conforme se extrai do seguinte trecho (e-STJ, fls. 94 a 97):

*Em relação ao ITBI, da mesma forma, o prazo de prescrição para a devolução deste imposto decorrente de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel é também de 10 anos, conforme estabelecido no artigo 205 do Código Civil. Isso se deve ao fato de que a restituição dos valores pagos, incluindo o ITBI, é considerada um consectário natural da rescisão do contrato, e não se enquadra nas hipóteses de prescrição de 3 anos previstas no artigo 206, § 3º, IV e V do mesmo diploma legal. Além disso, a jurisprudência tem reafirmado que a pretensão de restituição de valores pagos em razão do desfazimento do negócio jurídico, está sujeita ao prazo geral de 10 anos.*

O posicionamento do acórdão recorrido está em perfeita sintonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que pacificou o entendimento de que às pretensões de responsabilidade civil contratual se aplica o prazo prescricional de 10 anos, previsto no art. 205 do Código Civil, ficando o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do mesmo Código para as hipóteses de responsabilidade civil extracontratual.

Conforme decidiu esta Corte Superior:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. AFASTADA. EQUÍVOCO . SISTEMA. ELETRÔNICO. TRIBUNAL. DATA FINAL . RECURSO. PRAZO. PRESCRIÇÃO. RESPONSABILIDADE . CONTRATUAL. ART. 205. CÓDIGO CIVIL . DECENAL. MULTA. ART. 1021, § 4º, DO CPC . NÃO AUTOMÁTICA.*

*1. (...).*

*2 . (...).*

*3. A jurisprudência desta Corte Superior está pacificada no sentido de que incide, em regra, o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil às pretensões de inadimplemento contratual (responsabilidade contratual), como no caso dos autos . Súmula nº 568/STJ.*

*4. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1 .021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.*

*5. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 2.402.877/BA, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 3/6/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 5/6/2024)*

*EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL . PRAZO DECENAL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. REGIMES JURÍDICOS DISTINTOS. UNIFICAÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. ISONOMIA. OFENSA. AUSÊNCIA .*

*1. (...).*

*2 . O propósito recursal consiste em determinar qual o prazo de prescrição aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual, especificamente, se nessas hipóteses o período é trienal (art. 206, § 3, V, do CC/2002) ou decenal (art. 205 do CC/2002).*

*3 . Quanto à alegada divergência sobre o art. 200 do CC/2002, aplica-se a Súmula 168/STJ ("Não cabem embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado").*

*4. O instituto da prescrição tem por finalidade conferir certeza às relações jurídicas, na busca de estabilidade, porquanto não seria possível suportar uma perpétua situação de insegurança .*

*5. Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos .*

*6. Para o efeito da incidência do prazo prescricional, o termo "reparação civil" não abrange a composição da toda e qualquer consequência negativa, patrimonial ou extrapatrimonial, do descumprimento de um dever jurídico, mas, de modo geral, designa indenização por perdas e danos, estando associada às hipóteses de responsabilidade civil, ou seja, tem por antecedente o ato ilícito.*

*7. Por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados .*

*8. Há muitas diferenças de ordem fática, de bens jurídicos protegidos e regimes jurídicos aplicáveis entre responsabilidade contratual e extracontratual que largamente justificam o tratamento distinto atribuído pelo legislador pátrio, sem qualquer ofensa ao princípio da isonomia.*

*9. Embargos de divergência parcialmente conhecidos e, nessa parte, não providos .*

(EREsp 1.280.825/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 27/6/2018, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 2/8/2018)

Em suas contrarrazões, DALVA E ISMAR reforçaram que a pretensão de restituição do ITBI decorre diretamente do descumprimento contratual, pugnando pela manutenção do acórdão e pela aplicação do prazo decenal, argumento que se coaduna com a melhor interpretação do direito.

Portanto, não há ofensa ao dispositivo legal invocado.

Ante o exposto, **NEGO 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 às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**REsp 2.217.523 / DF**

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0209606-2

Número de Origem:

07006973720258070000 07292381420248070001 7006973720258070000 7292381420248070001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

RECORRENTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445

FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915

ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649

RECORRIDO : DALVA MOREIRA DA ROCHA RAMOS

RECORRIDO : ISMAR CARDOSO RAMOS

ADVOGADOS : LEONARDO DOS SANTOS ROCHA - DF057885

MARCUS GUILHERME DE OLIVEIRA AZEVEDO - DF060709

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025