SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2972805 - SP (2025/0233065-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	ROSANA COSTA SANTANA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	UBIRAJARA PROCOPIO DE OLIVEIRA
ADVOGADA	:	FERNANDA ALBANO TOMAZI - SP261620
AGRAVADO	:	BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616 CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSÃO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ACORDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A pretensão de rescisão contratual por inadimplemento possui natureza pessoal e constitutiva negativa, não se confundindo com a mera cobrança de dívida líquida. Aplica-se, portanto, o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, em conformidade com a jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. O conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea “c” do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, aplica-se a Súmula n. 284/STF.

II. Dispositivo

Documento eletrônico VDA58152243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/07/2026 17:09:26
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 99af1cfa-8338-4864-9195-1e4fb312eba5

4. Agravo em recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA58152243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/07/2026 17:09:26
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 99af1cfa-8338-4864-9195-1e4fb312eba5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2972805 - SP (2025/0233065-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	ROSANA COSTA SANTANA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	UBIRAJARA PROCOPIO DE OLIVEIRA
ADVOGADA	:	FERNANDA ALBANO TOMAZI - SP261620
AGRAVADO	:	BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
		CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSÃO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ACORDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A pretensão de rescisão contratual por inadimplemento possui natureza pessoal e constitutiva negativa, não se confundindo com a mera cobrança de dívida líquida. Aplica-se, portanto, o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, em conformidade com a jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. O conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea “c” do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, aplica-se a Súmula n. 284/STF.

II. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de violação de dispositivo legal, da incidência da Súmula n. 7/STJ e da falta do devido cotejo analítico quanto ao dissídio jurisprudencial (fls. 120-122).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 28):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Insurgência dos réus contra a r. decisão que rejeitou a preliminar de prescrição. Não acolhimento. Em se tratando de pretensão do credor fundada em inadimplemento contratual, o prazo prescricional é de dez anos, nos termos do art. 205, caput, do Código Civil. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Tendo a demanda sido proposta dentro do prazo decenal, a prescrição não se operou. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 48-53).

Nas razões do recurso especial (fls. 56-72), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 202, IV e VI e 206, § 5º, I, do CC, defendendo, em síntese, que não poderia haver múltiplas interrupções da prescrição e que o prazo prescricional aplicável à hipótese seria quinquenal.

No agravo (fls. 125-141), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 144-150).

É o relatório.

VOTO

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos ajuizada por Bambi Imobiliária e Investimentos Ltda., em razão de inadimplemento contratual de Ubirajara Procópio de Oliveira e Rosana Costa Santana de Oliveira referente a compra e venda de um lote.

O juízo *a quo* afastou a preliminar de prescrição arguida pelos demandados, nos seguintes termos (fls. 29-30):

> *No caso dos autos, a nota de compra (fls. 242/244), antecedeu o compromisso de compra e venda do lote, datado de 04/04/2011 (fls. 31/34). Por este contrato (fls. 31/34), os réus reafirmaram o compromisso de compra do lote e confessaram o valor devido. É dizer, houve renovação dos termos acordados para a compra e venda do lote, de modo que a prescrição contar-se-ia a partir dele, ou seja 04/04/2011.*

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

> *Ocorre que em 17/05/2011, houve um termo de aditamento do contrato, através do qual se restabeleceram os prazos e forma de pagamento (fls. 35/37). Reiniciando-se o prazo de prescrição.*
>
> *A cada nova renegociação se restabelece integralmente o prazo prescricional, uma vez que o devedor assume dever o saldo e assume o compromisso financeiro de quitá-lo.*
>
> *Ainda, deve ser considerado que a prescrição conta-se a partir da última parcela, no caso, a 139ª, o que leva o vencimento do contrato para 03/12/2022 (fls. 37).*
>
> *Por fim, ainda que se considere o prazo prescricional de cinco anos, o autor comprovou a constituição em mora dos devedores em 09/09/2016 e 27/11/2017 (fls. 304/305), interrompendo o prazo e marcando seu reinício nestas datas.*
>
> *A ação foi proposta em 31/08/2021. Portanto, a prescrição não ocorreu.*

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, com base na análise da natureza da pretensão formulada (rescisão contratual por inadimplemento), concluindo pela incidência da regra geral do art. 205 do Código Civil. Afastou, por consequência lógica, a aplicação do prazo quinquenal previsto para a cobrança de dívidas líquidas. Eis a fundamentação do acórdão recorrido (fls. 30 e 33):

> No caso em exame, em se tratando de pretensão do credor fundada em inadimplemento contratual, o prazo prescricional é de dez anos, nos termos do art. 205, *caput*, do Código Civil.
>
> [...]
>
> Como bem explicitado pelo magistrado singular, a cada nova negociação, o prazo prescricional se reiniciou, nascendo para a credora-agravada o interesse de ingresso da ação com o vencimento do contrato, em 03/12/2022.
>
> Uma vez ajuizada a presente ação em 31/08/2021, verifica-se que ela foi proposta dentro do prazo decenal, não se operando, portanto, a prescrição.

Como visto, a controvérsia central gira em torno da definição do prazo prescricional incidente sobre a pretensão de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, motivada pelo inadimplemento do comprador.

É imperioso distinguir a natureza da pretensão exercida pelo credor. Enquanto a pretensão de cobrança visa à satisfação de uma dívida líquida e certa, hipótese em que incide o prazo quinquenal, a pretensão de rescisão contratual possui natureza pessoal e constitutiva negativa, objetivando a desconstituição do vínculo jurídico em razão do descumprimento das obrigações pactuadas. Trata-se de direito potestativo do contratante lesado pelo inadimplemento, que não se confunde com a simples exigência do pagamento das parcelas vencidas.

Nesse contexto, inexistindo prazo específico na legislação civil para o exercício da pretensão de resolução do contrato por inadimplemento, deve-se observar a regra geral da prescrição decenal.

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

O enquadramento jurídico no art. 205 do Código Civil justifica-se pelo fato de que a desconstituição do negócio jurídico e a consequente recomposição do *status quo ante*, o que inclui a reintegração na posse do imóvel, ultrapassam a mera cobrança de valores, atingindo a própria existência e validade da relação contratual.

Sobre o tema:

> 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. Ação ajuizada em 14/08/2007. Embargos de divergência em recurso especial opostos em 24/08/2017 e atribuído a este gabinete em 13/10/2017.
>
> 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 n. 1.280.825/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2018, DJe de 2/8/2018.)

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO PROVIDO.
>
> I. Caso em exame

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

> 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que reconheceu a prescrição quinquenal da pretensão de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização, com fundamento no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, considerando como termo inicial a data do inadimplemento e a interrupção do prazo pela ação revisional anteriormente ajuizada.
>
> 2. A sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos da autora, reconhecendo a prescrição quinquenal e condenando-a ao pagamento de custas e honorários advocatícios. O acórdão recorrido manteve a sentença, afastando alegações de nulidade e coisa julgada.
>
> II. Questão em discussão
>
> 3. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de rescisão contratual por inadimplemento em compromisso de compra e venda, cumulada com reintegração de posse e indenização, está sujeita ao prazo prescricional quinquenal previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, ou ao prazo decenal do art. 205 do mesmo diploma legal. III. Razões de decidir 4. A pretensão de rescisão contratual por inadimplemento em compromisso de compra e venda possui natureza pessoal e constitutiva negativa, não se confundindo com a cobrança de dívida líquida, sendo aplicável o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.
>
> 5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, nas demandas envolvendo rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, aplica-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.
>
> 6. O prazo prescricional foi interrompido pela ação revisional anteriormente ajuizada, voltando a fluir integralmente após o trânsito em julgado da respectiva sentença, ocorrido em 17/03/2014. O ajuizamento da presente ação em 29/11/2019 ocorreu antes do término do prazo decenal, não havendo que se falar em prescrição.
>
> IV. Dispositivo e tese Recurso especial provido para afastar a prescrição da pretensão autoral e determinar o retorno dos autos à origem para o regular processamento do feito.
>
> (REsp n. 2.074.817/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

E também: "nas demandas envolvendo resolução contratual cumulada com reintegração de posse, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil" (AgInt no AREsp n. 2.545.948/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em DJe de 29/5/2024).

Portanto, a manutenção do entendimento da origem é medida que se impõe, visto que a pretensão autoral não se submete ao prazo reduzido da cobrança, mas sim à regra geral da prescrição das ações pessoais. Consequentemente, não se verifica a alegada violação aos arts. 202 e 205 do Código Civil, em conformidade com a jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Por outro lado, o Tribunal de origem fixou as datas do inadimplemento e do ajuizamento da demanda para concluir pela inocorrência da prescrição decenal. Alterar essa conclusão para verificar se determinados atos tiveram ou não o condão de interromper o prazo prescricional demandaria nova incursão sobre os fatos da causa, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

No que se refere ao dissídio jurisprudencial, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Sem majoração de honorários advocatícios, porquanto não houve condenação ao pagamento de verba de sucumbência na origem.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57374848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/06/2026 21:32:53
Código de Controle do Documento: f1bbd8e7-25c1-4e3f-be0a-ab8c925943d5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.972.805 / SP

Número Registro: 2025/0233065-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10328134120218260224 22021076220248260000

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROSANA COSTA SANTANA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	: UBIRAJARA PROCOPIO DE OLIVEIRA
ADVOGADA	: FERNANDA ALBANO TOMAZI - SP261620
AGRAVADO	: BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58142294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:49:27
Código de Controle do Documento: a8b7bc60-5ca2-41de-9b76-20e5050813aa