



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3000229 - SP
(2025/0276017-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **AÇÃO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**
AGRAVANTE : **ODETTE DIAB MALUF**
AGRAVANTE : **RICARDO NICOLAU**
ADVOGADOS : **ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192**
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO -
SP433288
AGRAVADO : **CLEONALDO MANOEL DOS SANTOS**
AGRAVADO : **SARA FERNANDES DOS SANTOS**
ADVOGADO : **WAGNER CAVALCANTE DOS SANTOS - SP231416**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INTERRUÇÃO DO PRAZO DE PRESCRIÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DE VALORES INADIMPLIDOS. PRAZO PRESCRIONAL QUINQUENAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. O recurso especial é inviável quando o Tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3000229 - SP(2025/0276017-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **AÇÃO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**
AGRAVANTE : **ODETTE DIAB MALUF**
AGRAVANTE : **RICARDO NICOLAU**
ADVOGADOS : **ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192**
 THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO : **CLEONALDO MANOEL DOS SANTOS**
AGRAVADO : **SARA FERNANDES DOS SANTOS**
ADVOGADO : **WAGNER CAVALCANTE DOS SANTOS - SP231416**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INTERRUÇÃO DO PRAZO DE PRESCRIÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DE VALORES INADIMPLIDOS. PRAZO PRESCRITORIAL QUINQUENAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. O recurso especial é inviável quando o Tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ(Súmula 83/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **AÇÃO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, **ESPÓLIO DE ODETTE DIAB MALUF** e **RICARDO NICOLAU** contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do STJ que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) incidência da Súmula 7/STJ; b) incidência da Súmula 284/STF quanto ao art. 202 do Código Civil, por deficiência na indicação precisa do dispositivo; c) incidência da Súmula 284/STF quanto ao art. 205 do Código Civil, por ausência de comando normativo apto a sustentar a tese; e d) ausência de prequestionamento da tese recursal.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que não incide a Súmula 7/STJ, pois a controvérsia é estritamente jurídica, fundada em marcos fáticos incontroversos, envolvendo correta subsunção dos arts. 205, 206, § 5º, I, 202 e 203 do Código Civil.

Aduz o não cabimento da Súmula 284/STF, afirmando que o recurso especial individualizou de forma clara e específica a violação ao art. 202 do Código

Civil, com referência a seus incisos e ao parágrafo único, estando delimitada a controvérsia quanto ao efeito interruptivo da interpelação judicial.

Defende que o prazo aplicável é o decenal do art. 205 do Código Civil para pretensão resolutória, que a notificação judicial constituiu mora e interrompeu a prescrição, e que a discussão é normativa.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo interno não impugnou especificamente os fundamentos da decisão agravada, requerendo a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre esclarecer que o recurso especial foi interposto na origem contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 310):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.

PRESCRIÇÃO. Recurso interposto pela parte autora em face de sentença que declarou a prescrição da sua pretensão. **PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA.** Inocorrência. Elementos presentes nos autos que são suficientes para o deslinde da causa, aplicando-se a teoria da causa madura. Desnecessidade de abertura de prazo para apresentação de alegações finais. **PRESCRIÇÃO.** Demanda fundada em inadimplemento das prestações avençadas em contrato firmado em 1995. Tratando-se de resolução de contrato por inadimplemento do pagamento do preço, aplica-se à hipótese o prazo prescricional indireto de cinco anos (art. 206, §5º, inciso I do Código Civil), tendo em vista que a pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, por consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa.

Precedente do STJ. Hipótese em que houve o transcurso de lapso temporal muito superior a cinco anos entre o vencimento da última parcela do contrato (10/10/2004) e o ajuizamento da notificação judicial (17/01/2013), por meio da qual a parte autora buscou interromper o prazo prescricional. Prescrição operada. Precedentes deste Tribunal. Sentença preservada, sob fundamentação diversa. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Na hipótese, verifica-se que após a análise de cláusulas contratuais, fatos e provas, a Corte de origem concluiu que não houve a interrupção do prazo de prescrição na hipótese, conforme se depreende do trecho do acórdão abaixo reproduzido (e-STJ, fl. 319):

No presente caso, houve o transcurso de lapso temporal muito superior a cinco anos entre o vencimento da última parcela do contrato (10/10/2004) e a propositura da notificação judicial, de que pretendem se valer os autores para fins de interrupção do prazo prescricional e consequente recontagem (17/01/2013), o que por si só evidencia que a presente ação foi ajuizada a destempo.

Portanto, considerando que a pretensão de resolução se funda no inadimplemento do preço, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, consequentemente, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, diante da ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito.

Por essa razão, os demais pedidos de reintegração de posse e indenização por danos materiais ficam prejudicados.

Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a alegação de interrupção do prazo de prescrição, traduz medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Por outro lado, impõe-se a aplicação da Súmula 83/STJ na hipótese, tendo em vista estar consonância com a jurisprudência desta Corte Superior o fundamento da Corte local, pelo qual, o direito de exigir a extinção do contrato por inadimplemento das parcelas devidas foi prejudicado pela prescrição da pretensão de recebimento dos valores inadimplidos, cujo prazo é quinquenal.

A propósito:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA. STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO, SÚMULA Nº 211/STF. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CC. TERMO INICIAL. VENCIMENTO. ÚLTIMA PARCELA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SUMULA Nº 7/STJ.

(...)

5. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme art. 205 do Código Civil de 2002, às hipóteses de as pretensões de rescisão contratual de contrato de compra e venda por inadimplemento dos compradores.

(...)

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.839.630/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. O aresto recorrido encontra amparo na orientação jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que "se o pedido de resolução se funda no inadimplemento de determinada parcela, a prescrição da pretensão de exigir o respectivo pagamento prejudica, em consequência, o direito de exigir a extinção do contrato com base na mesma causa, ante a ausência do elemento objetivo que dá suporte fático ao pleito"(REsp 1.728.372/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe de 22/3/2019). Inteligência da Súmula 83/STJ.

1.1 Ademais, para derruir as conclusões contidas no decisum recorrido, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.788.361/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 1/9/2025.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.000.229 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0276017-9

Número de Origem:
10546957520238260002 20240000899382

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ODETTE DIAB MALUF - ESPÓLIO
REPR. POR : RICARDO NICOLAU
AGRAVANTE : AÇÃO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO : CLEONALDO MANOEL DOS SANTOS
AGRAVADO : SARA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADOS : WAGNER CAVALCANTE DOS SANTOS - SP231416
VINICIUS DOS SANTOS BELARMINO - SP471046
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AÇÃO CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE : ODETTE DIAB MALUF
AGRAVANTE : RICARDO NICOLAU
ADVOGADOS : ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO : CLEONALDO MANOEL DOS SANTOS
AGRAVADO : SARA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADO : WAGNER CAVALCANTE DOS SANTOS - SP231416

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026