



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3112746 - SP(2025/0456373-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
PAULA STÉPHANI LORENÇATO - SP492340
AGRAVADO : AUGUSTO MARQUES SILVA
ADVOGADOS : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385
GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP021637S

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL (ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA). PRESCRIÇÃO DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por inadimplemento contratual é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que se refere à responsabilidade civil extracontratual" (AREsp n. 2.109.686/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), e a Corte local seguiu tal entendimento. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

II. Dispositivo

2. Agravo nos próprios autos não provido.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, 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, 24 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3112746 - SP(2025/0456373-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
PAULA STÉPHANI LORENÇATO - SP492340
AGRAVADO : AUGUSTO MARQUES SILVA
ADVOGADOS : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385
GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP021637S

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL (ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA). PRESCRIÇÃO DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por inadimplemento contratual é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que se refere à responsabilidade civil extracontratual" (AREsp n. 2.109.686/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), e a Corte local seguiu tal entendimento. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

II. Dispositivo

2. Agravo nos próprios autos não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a ausência de demonstração da ofensa ao artigo de lei indicado (fls. 328-331).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (fl. 290):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a parte ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes devido ao atraso na entrega de imóvel. A sentença fixou a indenização em 0,5% do valor corrigido da venda do imóvel por mês de atraso, de 01.12.2022 até agosto de 2013. A parte ré alega erro material na data, prescrição, exceção do contrato não cumprido e ausência de comprovação de prejuízo. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de erro material na data do termo inicial da mora; (ii) analisar a alegação de prescrição da pretensão autoral; (iii) avaliar a aplicação da exceção do contrato não cumprido; e (iv) discutir a possibilidade de condenação por lucros cessantes sem comprovação de prejuízo. III. Razões de Decidir: 3. Verificou-se erro material na data do termo inicial da mora, que deve ser corrigida para 01.12.2012. 4. A prescrição não se aplica, pois o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil é o correto para obrigações contratuais. A exceção do contrato não cumprido não se sustenta, pois não há prova, na origem, de inadimplência do autor. A indenização por lucros cessantes é devida, sendo presumível o prejuízo pela privação do imóvel. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso parcialmente provido para corrigir a data do termo inicial da mora para 01.12.2012. Tese de julgamento: 1. Correção de erro material na data do termo inicial da mora. 2. Aplicação do prazo decenal para prescrição em obrigações contratuais. Legislação Citada: Código Civil, art. 205. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1001215-14.2020.8.26.0286, Rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2024. STJ, REsp 1729593/SP, julgado em 18/09/2018.

No recurso especial (fls. 298-308), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente aduziu ofensa ao art. 206, § 3º, V, do CC, uma vez que incidiria a prescrição trienal na pretensão indenizatória da parte recorrida.

Apontou dissenso interpretativo e contrariedade aos arts. 186, 187, 884, 927 e 944 do CC, argumentando inexistir mora das empresas, mas sim o inadimplemento dos agravados em quitar o preço do imóvel, motivo pelo qual a unidade não foi entregue. Assim, conforme previsto no contrato, haveria justificativa para reter as chaves do bem, até a regularização das referidas pendências financeiras, e para afastar as condenações pecuniárias após a conclusão do empreendimento imobiliário, incluindo os lucros cessantes.

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 324-327).

O agravo (fls. 334-343) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 359-362).

É o relatório.

VOTO

Sobre o prazo prescricional aplicável às pretensões indenizatórias da parte recorrida fundadas no inadimplemento contratual das vendedoras, ora recorrentes, a jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior entende incidir o prazo geral de 10 (dez) anos.

Nesse sentido:

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.

[...]

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.

[...]

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

(EResp n. 1.280.825/RJ, Relator Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2018, DJe 2/8/2018.)

Ainda nessa linha:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESTITUIÇÃO DE JUROS DE OBRA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por inadimplemento contratual é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que se refere à responsabilidade civil extracontratual.

[...]

5. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente provido.

(AREsp n. 2.109.686/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de ser aplicável o prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual. Precedente.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.940.540/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.)

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.

(REsp n. 2.217.523/DF, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

A Corte local concluiu que (fls. 293-294):

As partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda, tendo por objeto a aquisição de unidade autônoma situada no empreendimento Residencial Vida Plena Cotia, nos termos do instrumento contratual acostado às fls. 80/104.

A apelante invoca os prazos trienal ou quinquenal previstos no artigo 206, §3º, V, do Código Civil e no artigo 27, do Código de Defesa do Consumidor.

No entanto, é preciso observar que a presente demanda deriva de uma relação contratual, regida pelo artigo 205 do mesmo diploma legal, que fixa o prazo decenal para o exercício de direitos oriundos de obrigações contratuais.

Tem-se reconhecido que o prazo trienal se aplica exclusivamente à responsabilidade extracontratual. No caso de inadimplemento de obrigações decorrentes de contrato, como no presente feito, prevalece o prazo decenal.

[...]

Dessa forma, considerando que a efetiva entrega do imóvel ocorreu em agosto de 2013, marco inicial da mora da apelante, e que a propositura da presente demanda se deu em fevereiro de 2023, revela-se incabível a alegação de prescrição trienal ou quinquenal. Isso porque o prazo prescricional aplicável ao caso é o decenal, nos termos do artigo 205 do Código Civil, tendo a sentença corretamente adotado esse entendimento.

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c", quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

No que se refere à condenação das empresas aos lucros cessantes, a Corte local negou seguimento ao recurso especial, nos termos do art. 1.030, I, "b", do CPC, ante a conformidade do acórdão recorrido ao Tema Repetitivo n. 996/STJ (cf. fls. 329-330).

Ademais, *"a sistemática recursal introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015 estabelece que a decisão que nega seguimento ao recurso especial em razão da conformidade entre o acórdão recorrido e o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em recurso especial repetitivo é impugnável apenas por agravo interno no âmbito da própria Corte local, não sendo cabível o ajuizamento da reclamação"* (AgInt na Rcl n. 46.329/SP, relator Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 19/3/2024, DJe de 21/3/2024).

E ainda, *"contra a decisão que nega provimento a agravo interno interposto contra decisão da Presidência do Tribunal de origem que negou seguimento a recurso especial com fundamento nos arts. 1.030, I, b, e 1.040, I, do CPC, não cabe agravo ou qualquer outro recurso para o Superior Tribunal de Justiça"* (REsp n. 2.198.065/SC, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025).

Na mesma linha:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 1.030, I, B, CPC. NÃO CABIMENTO DE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A decisão de admissibilidade proferida pela Presidência do Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial com base no art. 1.030, I, "b",

do Código de Processo Civil, em razão do Tema 1091 do STJ. Incabível a interposição de agravo em recurso especial com a finalidade de rediscussão da referida matéria.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.684.990/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. INTERNAÇÃO PSIQUIÁTRICA EM CLÍNICA NÃO CREDENCIADA. REEMBOLSO LIMITADO AOS TERMOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO FUNDADA EM TEMA REPETITIVO. INVIABILIDADE DE EXAME DE NORMA CONSTITUCIONAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso especial não é conhecido por ausência de interposição de agravo interno contra decisão que negou seguimento ao recurso com base em entendimento firmado sob o rito dos recursos repetitivos, conforme o art. 1.030, § 2º, do CPC/2015, o que configura erro grosseiro e afasta a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.

[...]

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.222.160/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO. ART. 1030, § 2º, DO CPC. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NULIDADE NOTIFICAÇÃO. IMPENHORABILIDADE DE BEM RURAL. FALTA COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A sistemática processual civil instituída pela Lei nº 13.105/2015 dispõe que contra a decisão que analisa admissibilidade de recursos constitucionais, aplicando entendimento firmado em regime de repetitivo ou repercussão geral, cabe o agravo interno (artigo 1.030, § 2º, Código de Processo Civil).

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.703.236/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025.)

Logo, não há falar em reexame da mencionada controvérsia, nesta sede especial, ante o preceito impositivo do art. 1.030, I, "b", do CPC.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.112.746 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0456373-0

Número de Origem:

10011546520238260152

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

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 : ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316

AGRAVANTE : TRISUL S/A

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316

PAULA STÉPHANI LORENÇATO - SP492340

AGRAVADO : AUGUSTO MARQUES SILVA

ADVOGADOS : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP021637S

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, 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, 23 de março de 2026