



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2265694 - BA (2026/0119134-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : PENA EMPREENDIMENTOS E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : WILTON DOS SANTOS MELLO JÚNIOR- BA019650
RECORRIDO : NEUSA SILVA DIAS
ADVOGADO : EDIVALDO SANTOS FERREIRA- BA007688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. TEORIA DA ACTIO NATA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA AFASTADA.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais e reparação de danos materiais.

2. A jurisprudência desta Corte Superior preleciona que o critério para a fixação do termo inicial do prazo prescricional como o momento da violação do direito subjetivo foi aprimorado em sede jurisprudencial, com a adoção da teoria da actio nata, segundo a qual o prazo deve ter início a partir do conhecimento, por parte da vítima, da violação ou da lesão ao direito subjetivo. Precedentes.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Afasta-se a multa imposta pelo Tribunal a quo quando não se caracteriza o intuito protelatório na oposição dos embargos.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2265694 - BA(2026/0119134-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PENA EMPREENDIMENTOS E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : WILTON DOS SANTOS MELLO JÚNIOR - BA019650
RECORRIDO : NEUSA SILVA DIAS
ADVOGADO : EDIVALDO SANTOS FERREIRA - BA007688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. TEORIA DA *ACTIO NATA*. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA AFASTADA.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais e reparação de danos materiais.
2. A jurisprudência desta Corte Superior preleciona que o critério para a fixação do termo inicial do prazo prescricional como o momento da violação do direito subjetivo foi aprimorado em sede jurisprudencial, com a adoção da teoria da *actio nata*, segundo a qual o prazo deve ter início a partir do conhecimento, por parte da vítima, da violação ou da lesão ao direito subjetivo. Precedentes.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Afasta-se a multa imposta pelo Tribunal *a quo* quando não se caracteriza o intuito protelatório na oposição dos embargos.
7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por PENA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO EIRELI – ME, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional..

Recurso especial interposto em: 29/10/2025

Concluso ao gabinete em: 07/4/2026

Ação: de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais e reparação de danos materiais, ajuizada por NEUSA SILVA DIAS, em face de PENA EMPREENDIMENTOS E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA, na qual requer a entrega do imóvel prometido ou a outorga da escritura definitiva, em razão de venda em duplicidade do bem.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) determinar que a requerida entregue outro imóvel em condições equivalentes e outorgue a escritura definitiva; ii) caso impossível, condenar a requerida ao pagamento de indenização equivalente ao valor atual de mercado do imóvel a ser apurado em liquidação de sentença. (e-STJ fls. 130-133)

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por PENA EMPREENDIMENTOS E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VENDA EM DUPLICIDADE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. TEORIA DA ACTIO NATI. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por empresa do ramo imobiliário contra sentença que julgou procedente pedido formulado em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais, movida por consumidora que alegou inadimplemento contratual decorrente da não entrega de imóvel objeto de promessa de compra e venda, em razão de posterior alienação do mesmo bem a terceiro. A parte ré sustenta, preliminarmente, nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em virtude do indeferimento de prova pericial grafotécnica. No mérito, alega prescrição e nega a relação contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) verificar se houve cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide; (ii) determinar se a pretensão da autora está prescrita; e (iii) definir se restou configurado inadimplemento contratual apto a gerar a obrigação de indenizar.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A ausência de produção de prova pericial grafotécnica não configura cerceamento de defesa quando o juiz considera presentes nos autos elementos suficientes para formação de seu convencimento, em conformidade com os arts. 355, I, e 370 do CPC, especialmente diante de manifestação expressa das partes pela desnecessidade de novas provas.

Aplica-se ao caso a Teoria da Actio Nata, segundo a qual o prazo prescricional tem início com a ciência da lesão ao direito. Não comprovada pela ré a data de conhecimento da autora quanto à venda do imóvel a terceiro, inviável a fixação do termo inicial da prescrição, razão pela qual não se acolhe a prejudicial de mérito.

Ainda que o contrato tenha sido celebrado antes da vigência do CDC, sua aplicação é cabível diante da natureza continuada da relação contratual e da persistência da obrigação de fazer após 1991, sendo caracterizada relação de consumo entre as partes.

Verificada a falha na prestação do serviço pela empresa ré, que vendeu o mesmo imóvel a terceiro mesmo após o pagamento integral pela autora, caracteriza-se inadimplemento contratual com violação ao princípio da boa-fé objetiva, atraindo a responsabilidade objetiva do fornecedor.

A inversão do ônus da prova, fundamentada na hipossuficiência da consumidora e na verossimilhança das alegações, impõe à fornecedora o dever de comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, o que não ocorreu.

A tentativa da ré de desconstituir os documentos juntados pela autora, sem apresentar registros próprios das transações realizadas, denota negligência inaceitável no setor imobiliário, reforçando a procedência do pedido inicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e não provido.

Tese de julgamento:

Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando presentes nos autos provas suficientes e as partes expressamente renunciam à produção de novas provas.

O prazo prescricional, nas ações indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual, inicia-se com o conhecimento da lesão, conforme a *Teoria da Actio Nata*. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às relações contratuais de trato continuado cujos efeitos se projetam após sua vigência.

A duplicidade na venda de imóvel configura falha na prestação do serviço e gera responsabilidade objetiva do fornecedor, inclusive com obrigação de indenizar.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 370 e 373, II; CC, art. 205; CDC, arts. 2º, 3º, 6º e 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1790652/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12.08.2024, DJe 14.08.2024; STJ, AgInt no REsp 1798457/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 22.04.2024, DJe 25.04.2024; STJ, AgInt no AREsp 1172987/RS, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 12.11.2018, DJe 16.11.2018; TJMG, Apelação Cível 5003060-39.2017.8.13.0105, Rel. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira, j. 26.04.2024. (e-STJ fls. 184-191)

Embargos de Declaração: opostos por PENA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO EIRELI – ME, foram rejeitados com aplicação da multa prevista no §2º do art. 1.026 do CPC. (e-STJ fls. 207 -216)

Recurso especial: alega violação dos arts. 189 e 205 do CC, e 1.026, § 2º, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta que o termo inicial da prescrição deve observar a vertente objetiva da *actio nata*, vinculada à exigibilidade da obrigação e não ao conhecimento subjetivo do dano. Argumenta que a multa por embargos de declaração é indevida quando manejados, exclusivamente, para prequestionamento, devendo ser afastada. (e-STJ fls. 232 -247)

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da prescrição (Súmula 568/STJ)

1. O TJ/BA afastou a ocorrência da prescrição, amparado nos seguintes fundamentos:

"[...]

A apelante alega, ainda, que a pretensão da autora estaria prescrita, argumentando que a ação foi ajuizada mais de 33 anos após a celebração do contrato de compra e venda, ultrapassando o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

No entanto, tal tese não merece acolhimento. Aplica-se ao caso a Teoria da *Actio Nata*, segundo a qual o prazo prescricional só começa a fluir a partir do momento em que o titular do direito toma conhecimento da violação.

No caso em tela, a autora só teve ciência da venda do imóvel a terceiro quando tentou iniciar a construção de sua casa, momento em que nasceu sua pretensão. A apelante, por sua vez, não comprovou a data em que ocorreu a suposta venda a terceiro, nem a data em que a autora teria tomado ciência desse fato, ônus que lhe incumbia, o que impede a fixação do termo inicial do prazo prescricional.

Ausente demonstração pela ré de quando ocorreu tal ciência, correta a sentença ao rejeitar a preliminar, alinhando-se ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15 não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão, contradição ou obscuridade. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes. 2. Segundo jurisprudência desta Corte, cabe ao juiz, como destinatário da prova, indeferir aquelas que entender impertinentes ou desnecessárias, sem que tal implique cerceamento de defesa. Incidência da Súmula 7 do STJ. 3 . **"Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata."** (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.265 .796/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023). Incidência da Súmula 83/STJ. 4. O Tribunal a quo concluiu que a demandada não se eximiu da sua obrigação de comprovar que firmou o contrato e prestou os serviços alegados, bem assim que a restituição pleiteada é devida para evitar o enriquecimento sem causa . Alterar tais conclusões, na forma como posta nas razões do apelo extremo, demandaria o reexame de elementos fáticos e provas dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ. Precedentes. 5. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que, em casos de responsabilidade civil extracontratual, os juros moratórios incidem

desde o evento danoso, conforme dispõe a Súmula 54 do STJ . Incidência da Súmula 83/STJ. 6. Agravo interno desprovido . (STJ - AgInt no REsp: 1.798.457/DF 2019/0048688-2, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 22/04/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/04/2024) (grifo nosso).

[...]

Desse modo, rejeito, também, a prejudicial de mérito de prescrição.

[...]" (e-STJ fls. 176-175)

2. Verifica-se que o acórdão do TJ/BA encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte, firmada no sentido de que *"o cômputo do prazo prescricional tem início apenas no momento em que o titular do direito subjetivo violado possui conhecimento notório do fato e da extensão de suas consequências, segundo o princípio da actio nata."* (AgInt no AREsp 1.172.981/RS, Terceira Turma, DJe 23/3/2018).

3. Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp 1.061.826/RS, Terceira Turma, DJe de 06/9/2017; AgInt no AREsp 411.846/ES, Quarta Turma, DJe 02/10/2017.

II. Do reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ)

4. Ademais, alterar o decidido no acórdão impugnado quanto ao termo inicial do cômputo do lapso temporal extintivo, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

III. Da divergência jurisprudencial

5. A comprovação da divergência jurisprudencial demanda que a parte recorrente realize uma análise comparativa detalhada entre o acórdão recorrido e o paradigma, de modo a identificar as semelhanças entre as situações de fato e a existência de interpretações jurídicas diferentes sobre mesmo dispositivo legal, além de observar os requisitos formais, consoante previsão dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§1º e 3º, do RISTJ.

6. No entanto, neste recurso, evidencia-se a ausência do cotejo analítico. Importante destacar que a mera transcrição das ementas dos acórdãos não é suficiente para comprovar o dissídio jurisprudencial. É necessário realizar uma comparação minuciosa entre os trechos dos acórdãos recorrido e o paradigma, explicitando como os tribunais interpretam de forma divergente, porém em situações semelhantes, o mesmo artigo de lei federal. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.396.088/PR, Terceira Turma, DJe de 22/11/2023, e AgInt no AREsp 2.334.899/SP, Quarta Turma, DJe de 7/12/2023.

7. Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Isso porque, a demonstração da

divergência não pode estar fundamentada em questões de fato, mas apenas na interpretação do dispositivo legal. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.974.371/RJ, Terceira Turma, DJe de 22/11/2023 REsp 1.907.171 /RJ, Quarta Turma, DJe de 11/1/2024.

IV. Da multa por embargos de declaração protelatórios

8. Por outro lado, da análise dos autos, percebe-se que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente não possuem intuito meramente protelatório, razão pela qual, de acordo com a Súmula 98/STJ, a aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 1.026, §2º, do CPC deve ser afastada.

9. Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, exclusivamente para afastar a multa do art. 1.026, §2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.265.694 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0119134-5

Número de Origem:
05049654420168050274 5049654420168050274

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PENA EMPREENDIMENTOS E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : WILTON DOS SANTOS MELLO JÚNIOR - BA019650

RECORRIDO : NEUSA SILVA DIAS

ADVOGADO : EDIVALDO SANTOS FERREIRA - BA007688

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026