



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1765641 - SP (2018/0144484-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA  
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP314771  
RICARDO MANISSADJIAN BALUKIAN - SP297665  
RECORRIDO : MOIZES GABRIEL SANTOS  
RECORRIDO : JOAO FELIX DA SILVA  
ADVOGADOS : LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927  
MAURO COLAUTO E OUTRO(S) - SP271434  
ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ - SP366742

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. EFEITOS. RESCISÃO. DIREITO POTESTATIVO. FACULDADE. EXERCÍCIO. PRAZO PRESCRICIONAL. COBRANÇA. CRÉDITO. SALDO DEVEDOR. EXISTÊNCIA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULAS NºS 7/STJ E 284/STF.

1. A controvérsia dos autos está em definir se o reconhecimento da prescrição no tocante à ação de cobrança de eventual saldo remanescente decorrente de contrato de compra e venda de imóvel tem o condão de **i)** afastar o direito do credor à rescisão contratual e **ii)** impedir a adjudicação compulsória do objeto do ajuste.
2. Nos casos de rescisão de negócio jurídico por inadimplemento, em que a lei não estabelece prazo extintivo, o direito potestativo de o credor promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato firmado entre as partes. Precedentes.
3. Na hipótese, o reconhecimento da prescrição quanto à pretensão de cobrança de eventual dívida decorrente do compromisso de compra e venda de imóvel fulmina a possibilidade de exercício do direito potestativo de rescisão contratual pelo credor.
4. Na hipótese, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca da ausência de comprovação da existência de saldo devedor sem a reanálise dos elementos de convicção produzidos nos autos, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
5. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivos legais que não contêm comando normativo capaz de conferir sustentação jurídica às teses defendidas nas razões recursais. Incidência da Súmula nº 284 do STF.
6. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, não 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, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy

Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de junho de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1765641 - SP (2018/0144484-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA  
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP314771  
RICARDO MANISSADJIAN BALUKIAN - SP297665  
RECORRIDO : MOIZES GABRIEL SANTOS  
RECORRIDO : JOAO FELIX DA SILVA  
ADVOGADOS : LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927  
MAURO COLAUTO E OUTRO(S) - SP271434  
ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ - SP366742

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. EFEITOS. RESCISÃO. DIREITO POTESTATIVO. FACULDADE. EXERCÍCIO. PRAZO PRESCRICIONAL. COBRANÇA. CRÉDITO. SALDO DEVEDOR. EXISTÊNCIA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULAS NºS 7/STJ E 284/STF.

1. A controvérsia dos autos está em definir se o reconhecimento da prescrição no tocante à ação de cobrança de eventual saldo remanescente decorrente de contrato de compra e venda de imóvel tem o condão de **i)** afastar o direito do credor à rescisão contratual e **ii)** impedir a adjudicação compulsória do objeto do ajuste.
2. Nos casos de rescisão de negócio jurídico por inadimplemento, em que a lei não estabelece prazo extintivo, o direito potestativo de o credor promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato firmado entre as partes. Precedentes.
3. Na hipótese, o reconhecimento da prescrição quanto à pretensão de cobrança de eventual dívida decorrente do compromisso de compra e venda de imóvel fulmina a possibilidade de exercício do direito potestativo de rescisão contratual pelo credor.
4. Na hipótese, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca da ausência de comprovação da existência de saldo devedor sem a reanálise dos elementos de convicção produzidos nos autos, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
5. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivos legais que não contêm comando normativo capaz de conferir sustentação jurídica às teses defendidas nas razões recursais. Incidência da Súmula nº 284 do STF.
6. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SAVOY IMOBILIÁRIA CONST. LTDA., com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"PRELIMINARES - ILEGITIMIDADE PASSIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA - AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA - Prestações oriundas de compromisso de venda e compra de um lote - Em que pese o contrato tenha sido firmado pelo sócio da ré, as cobranças eram realizadas por ela, constando como única favorecida em todos os boletos pagos pelos autores - Assim, se a cobrança era realizada pela ré e em seu favor, ela é quem detém legitimidade para responder pelos valores que os autores pretendem ver declarados inexigíveis em decorrência da prescrição - Além disso, as cláusulas contratuais estipulam obrigações dos compradores a serem cumpridas diretamente à Savoy Imobiliária, que também assumiu obrigações com relação ao imóvel, o que leva a crer que a empresa agia não só em nome próprio, mas também em nome do sócio, que lhe atribuiu poderes, ainda que de forma tácita, para que praticasse atos, em seu nome e em seu interesse, na relação jurídica em comento - Acrescente-se que a Savoy é a responsável pelo empreendimento que leva seu nome ('Parque Savoy') e intermediou a compra e venda - Aplicação da teoria da aparência, pois aos olhos dos compradores, não havia a possibilidade de separar a empresa com a qual negociaram a compra do lote e que cobrava as prestações, da pessoa física de seu sócio - Arguição de ilegitimidade passiva que se afasta - Alegação da ré apelante de que houve cerceamento de defesa, sendo necessária a perícia contábil para apurar o valor da dívida - Descabimento - Documentos nos autos que são suficientes para o deslinde da controvérsia - Além disso, instada a especificar provas, a ré se deu por satisfeita com a prova documental já carreada aos autos, pugnando pelo julgamento antecipado da lide - Inaceitável, portanto, que depois do julgamento que lhe foi desfavorável, comporte-se de modo contraditório - PRELIMINARES REJEITADAS.*

*AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER - Autores que celebraram compromisso de venda e compra de um lote, em 22/05/1989. O preço da venda foi ajustado em 15.288,61 BTN's (equivalente a NCz\$ 18.031,39) - Prestações mensais pactuadas em 114,44 BTN's, até a liquidação do preço total - Contrato que não estipulou a periodicidade das parcelas, que foram pagas pelos compradores até dezembro de 1994 - Tendo em vista que a ré parou de realizar as cobranças, que eram feitas por boletos, gerou nos autores a presunção de quitação do contrato - Pedido de que seja declarada a prescrição da dívida, com o objetivo de regularização da propriedade sobre o lote - Deferimento - Considerando que o contrato contempla obrigações periódicas e que a última parcela foi paga em dezembro de 1994, aplica-se o prazo prescricional de 05 anos previsto no art. 206, § 5º, inciso I, do CC/2002, uma vez que até a data da entrada do novo Código Civil (11/01/2003), não havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido no art. 177 do Código Civil anterior, em vigor na época da celebração do contrato - Regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil - Por consequência, decorrido o prazo prescricional para que a ré exerça a pretensão de cobrar eventual saldo devedor, forçoso reconhecer a quitação do contrato, e não a sua rescisão, como defende a apelante, exurgindo o direito dos autores à outorga da escritura, que deve ser providenciada pela ré - Sentença mantida - Sucumbência recursal devida - RECURSO DESPROVIDO" (e-STJ fls. 316/317).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 330/332).

No recurso especial, a recorrente alega violação dos artigos 475 do Código Civil e 32 da Lei nº 6.766/1979.

Sustenta, inicialmente, que não há falar "em ocorrência da prescrição da pretensão, uma vez que o inadimplemento contratual gera para a parte prejudicada o direito de postular a rescisão do contrato, o qual se reveste de imprescritibilidade" (e-STJ fl. 338).

Em seguida, alega ser indevido o reconhecimento da prescrição na hipótese, pois, *"reconhecida a existência de saldo devedor, não é jurídico, ético e moral que, a partir dela possam os compromissários compradores, ora recorridos, exigirem a lavratura da escritura sem o pagamento do preço contratado"* (e-STJ fl. 338).

Defende, ainda, que o inadimplemento contratual da parte recorrida enseja o direito potestativo à postulação da rescisão contratual, que não se confunde com o direito de cobrança da dívida.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 347/359), o recurso foi admitido por força do provimento do AgInt no REsp nº 1.765.641/SP, para melhor exame da controvérsia (e-STJ fls. 453/454).

É o relatório.

## **VOTO**

A irresignação não merece prosperar.

### **i. Sinopse fática**

Narram os autos que MOIZÉS GABRIEL SANTOS e JOÃO FÉLIZ DA SILVA (recorridos) ajuizaram ação declaratória contra a SAVOY IMOBILIÁRIA (recorrente), pleiteando o reconhecimento da quitação do contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes ou a declaração da prescrição de eventual dívida remanescente e, ainda, a adjudicação compulsória do bem.

O juízo sentenciante julgou procedentes os pedidos para **i)** reconhecer a inexistência do débito em virtude do reconhecimento da prescrição e **ii)** condenar a recorrente a proceder à transferência do imóvel após a sua regularização e individualização da matrícula. O recurso de apelação interposto pela SAVOY teve seu provimento negado pelo TJSP, ensejando a interposição do presente recurso especial.

Em suas razões, a recorrente aponta a violação dos arts. 475 do Código Civil e 32 da Lei nº 6.766/1979, sustentando, em síntese, que **i)** o inadimplemento contratual geraria um direito potestativo à postulação da rescisão contratual, imprescritível, que não se confunde com o direito de cobrança da dívida, e **ii)** a existência de saldo devedor em aberto impediria a adjudicação compulsória do imóvel.

A controvérsia está em saber se o reconhecimento da prescrição relativamente à ação de cobrança de eventual saldo remanescente decorrente de contrato de compra e venda de imóvel tem o condão de **i)** afastar o direito do credor à rescisão contratual e **ii)** impedir a adjudicação compulsória do objeto do contrato.

### **ii. Dos efeitos da prescrição do direito de cobrança de dívida decorrente de contrato de compra e venda de imóvel**

A tese defendida pela recorrente é a de que, sendo potestativo o direito à rescisão do contrato em virtude do inadimplemento da parte adquirente, o seu

exercício não se submeteria ao prazo prescricional relativo ao direito de cobrança da dívida em aberto. Assim, em que pese o reconhecimento da prescrição da ação para buscar o crédito não pago, remanesceria o seu direito à resolução do contrato, haja vista a lei não ter previsto prazo decadencial para a sua prática.

Com efeito, segundo a conceituada doutrina de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald,

*"(...) se a norma jurídica prevê um prazo para que o titular venha a realizar determinado direito potestativo, através de sua declaração de vontade, o seu não exercício importa decadência (também dita caducidade). **Não havendo prazo em lei para o exercício de direito potestativo, este não estará sujeito a prazo extintivo, podendo ser exercido a qualquer tempo.**"* (in Curso de Direito Civil: parte geral e LINDB - v.1 /Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald - 21. ed. - Salvador: Ed. Juspodivm, 2023, pág. 42 - grifou-se)

Todavia, a inexistência de prazo para o exercício de um direito potestativo não significa que ele não se submeta a determinadas condicionantes. Há situações, por exemplo, em que a produção de seus efeitos depende de uma decisão judicial (sentença constitutiva ou desconstitutiva), como ocorre nos casos de dissolução do casamento. Em outras, a lei pode impor um determinado rito, como se verifica no próprio art. 32 da Lei nº 6.766/1979, apontado pela recorrente em suas razões, que dispõe que, *"vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias **depois de constituído em mora o devedor**"* (grifou-se).

Logo, o reconhecimento de que o exercício de um direito potestativo não se submete ao comportamento do sujeito passivo, ou seja, de que não depende da atuação da parte contrária, não conduz à conclusão de que ele seja absoluto ou ilimitado.

Nessa linha de pensamento, a jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que, nos casos de rescisão de negócio jurídico por inadimplemento, em que a lei não estabelece prazo extintivo, a prática desse direito potestativo pode ser levada a efeito *"enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito"* (REsp nº 770.746/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ de 30/10/2006). Assim, a faculdade de resolução do contrato deve ser exercida enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato. Ou, em outros termos, o direito potestativo de promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à ação de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato de compra e venda de imóvel.

A propósito, merecem destaque os seguintes precedentes:

*"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESCISÃO JUDICIAL DA AVENÇA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DO AJUSTE. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS*

AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PEDIDO DE REJEIÇÃO DAS PRETENSÕES INDENIZATÓRIAS DO AGRAVADO. AFRONTA AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA. 1.

**Segundo a jurisprudência do STJ, 'como a lei não estabelece o prazo de extinção do direito potestativo de resolver o contrato, deve ser entendido que o direito persiste enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito'** (REsp n. 770.746/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2006, DJ 30/10/2006, p. 300). Além disso, 'aplica-se a prescrição quinquenal, prevista no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, às ações de cobrança em que se pretende o pagamento de dívida líquida constante de instrumento particular' (AgInt no AREsp n. 1.215.860/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2018, DJe 29/6/2018).

2. No caso, o TJSP rejeitou o pedido de rescisão contratual da recorrente, ante a consumação da prescrição quinquenal para cobrar o saldo devedor remanescente. Incidência da Súmula n. 83/STJ, pelas alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão recursal de descaracterizar o adimplemento substancial do contrato celebrado entre as partes e, por consequência, deferir a rescisão do ajuste nesta instância, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

5. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

7. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, por causa da aplicação das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp nº 1.807.018/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 5/11/2019 - grifou-se)

*"COMPRA E VENDA. Resolução. falta do pagamento do preço. Prescrição. Reconvenção na ação de despejo.*

*- É possível a reconvenção na ação de despejo para resolver o contrato de compra e venda celebrado entre o autor e a ré.*

***- Não havendo na lei regra limitando o tempo para a decadência do direito de promover a resolução do negócio, a ação pode ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato.***

*- Matéria de fato sobre o cumprimento do contrato. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ Recurso não conhecido." (REsp nº 208.492/DF, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ de 3/9/2001 - grifou-se)*

No caso concreto, conforme a moldura fática assentada pelo acórdão recorrido, "a própria apelante admite não ter notificado os compradores, com o objetivo descrito na lei, qual seja, de purgar a mora" (e-STJ, fl. 322). Desse modo, é evidente a inércia da recorrente, que não praticou a formalidade exigida pela lei para o exercício do direito potestativo durante o prazo em que era possível cobrar judicialmente a dívida.

Nesse cenário, em que o direito potestativo se condiciona à forma estabelecida na lei de regência (art. 32 da Lei nº 6.766/1979), o não exercício da faculdade durante o prazo prescricional para o exercício do direito subjetivo de cobrar o débito afasta a possibilidade de rescisão unilateral do contrato. Assim, o reconhecimento da prescrição no tocante à pretensão de cobrança de eventual dívida decorrente do compromisso de compra e venda de imóvel fulmina, igualmente, a possibilidade de exercício do direito potestativo de rescisão contratual pelo credor.

Confiram-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA. COMPRADOR. DÍVIDA. VENCIMENTO ANTECIPADO. CLÁUSULA CONTRATUAL. FALTA DE PAGAMENTO. PRESTAÇÕES CONSECUTIVAS. PAGAMENTO INTEGRAL. EXIGÊNCIA. POSSIBILIDADE. PREVISÃO. INÉRCIA DO CREDOR. PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA.*

*1. O vencimento antecipado da dívida não altera o início da fluência do prazo prescricional, prevalecendo para tal fim o termo ordinariamente indicado no contrato. Precedentes.*

*2. Na hipótese, o contrato celebrado entre as partes previu expressamente que a falta de pagamento de três prestações consecutivas seria motivo de imediata rescisão da promessa de compra e venda, independentemente de aviso prévio ou notificação judicial.*

*3. É possível a reavaliação jurídica das cláusulas contratuais examinadas pelas instâncias ordinárias, visto tal requalificação se limitar a atribuir o devido valor jurídico à matéria fática incontroversa, não havendo falar em reinterpretção.*

*4. A inércia do credor em rescindir o contrato em seu benefício quando existente cláusula contratual autorizativa nesse sentido, viabiliza a ocorrência da prescrição.*

*5. A finalidade da prescrição é proporcionar segurança jurídica e estabilidade às relações sociais, servindo como apelação indireta àquele que, devido à sua própria negligência, não apresenta sua pretensão em juízo de forma oportuna e adequada.*

*6. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp nº 2.006.309/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, DJe de 1º/3/2024 - grifou-se)*

Afasta-se, assim, a possibilidade de resolução unilateral do ajuste e, conseqüentemente, a alegada violação dos dispositivos legais invocados pela recorrente.

### **iii. Da alegada impossibilidade de transferência do imóvel em virtude da inexistência da quitação do preço**

Quanto ao argumento de que a existência de saldo devedor em aberto impediria a adjudicação compulsória do imóvel, verifica-se que o apelo nobre não comporta conhecimento.

Em primeiro lugar, a existência de saldo devedor não foi reconhecida pelas instâncias ordinárias. Ao contrário, consta expressamente do acórdão recorrido que "a ré não traz aos autos nenhuma planilha de valores para sustentar a alegada existência de saldo devedor" (e-STJ, fl. 322). Nesse contexto, o reconhecimento de eventuais parcelas em aberto na hipótese esbarraria nos rigores contidos na Súmula nº 7/STJ.



A par disso, nenhum dos dispositivos legais indicados como malferidos tem comando normativo suficiente para sustentar a tese defendida pela recorrente, o que configura a manifesta deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo, igualmente, o óbice da Súmula nº 284/STF.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.*

*1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.*

*2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.*

*3. **É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.***

*4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que 'apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo', hipóteses que não se configuram na espécie.*

*5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.*

*6. Agravo interno parcialmente provido." (AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)*

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0144484-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.765.641 / SP

Número Origem: 10080419620158260006

EM MESA

JULGADO: 14/05/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA  
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP314771  
RICARDO MANISSADJIAN BALUKIAN - SP297665  
RECORRIDO : MOZES GABRIEL SANTOS  
RECORRIDO : JOAO FELIX DA SILVA  
ADVOGADOS : LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927  
MAURO COLAUTO E OUTRO(S) - SP271434  
ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ - SP366742

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, conhecendo em parte do recurso especial e, nessa extensão, negando-lhe provimento, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Humberto Martins (Presidente).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1765641 - SP (2018/0144484-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA  
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP314771  
RICARDO MANISSADJIAN BALUKIAN - SP297665  
RECORRIDO : MOIZES GABRIEL SANTOS  
RECORRIDO : JOAO FELIX DA SILVA  
ADVOGADOS : LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927  
MAURO COLAUTO E OUTRO(S) - SP271434  
ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ - SP366742

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CIVIL. PRETENSÃO. DIREITO FORMATIVO. PRESCRIÇÃO. DECADÊNCIA. NATUREZA JURÍDICA. DIREITO DE RESOLUÇÃO. NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO FORMATIVO. PRAZO PARA EXERCÍCIO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. EXTINÇÃO DO DIREITO FORMATIVO DE RESOLUÇÃO.

1. Ação declaratória de prescrição ajuizada em 30/6/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/7/2017.
2. O propósito recursal consiste em definir: a) o prazo para exercício do direito de resolução contratual; e b) se a existência de saldo devedor em aberto impede a adjudicação compulsória do imóvel.
3. No que diz respeito à tese relativa à impossibilidade de adjudicação compulsória ante a suposta existência de saldo devedor em aberto, incide, na espécie, o enunciado da Súmula 7 do STJ.
4. A pretensão é o poder de exigir um comportamento positivo ou negativo da outra parte da relação jurídica. À pretensão de um sujeito ativo corresponde um dever de comportamento do sujeito passivo.
5. O direito formativo é o poder de alterar a esfera jurídica de outro sujeito da relação, que não pode se opor, pois se encontra em estado de sujeição.
6. As pretensões estão submetidas a prazos prescricionais; os direitos formativos com prazo de exercício fixado em lei estão submetidos a prazos decadenciais e os direitos formativos sem prazo de exercício fixado em lei devem ser considerados perpétuos.
7. O direito de resolução por inadimplemento possui natureza jurídica de direito formativo, pois o seu exercício implica interferência na esfera jurídica da outra parte, desconstituindo *ex tunc* a eficácia do negócio jurídico, motivo pelo qual não está submetida a prazo prescricional.

8. Uma vez prescrita a pretensão de cobrança oriunda do mesmo contrato, não mais estará o devedor obrigado a prestar, o que implica o encobrimento do elemento “inadimplemento”, obstando o exercício do direito de resolução por representar elemento indispensável de seu suporte fático.

9. Não há prescrição do direito formativo de resolução. Não se pode aplicar o prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança ao direito formativo de resolução, pois esta posição jurídica, dada sua natureza, jamais se submete a prazos prescricionais. O que verdadeiramente ocorre é a extinção do direito de resolução, na medida em que a prescrição da pretensão de cobrança corrói ou desfalca o suporte fático do referido direito formativo, impedindo que este possa ser exercido.

10. Na hipótese, a Corte de origem, reconhecendo a consumação da prescrição, negou provimento à apelação por entender que o direito de resolução subsistiria enquanto não prescrita a pretensão de cobrança de parcelas inadimplidas, não merecendo, desse modo, reforma o acórdão estadual, porquanto em consonância com o entendimento ora perfilhado.

11. Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, não provido por fundamentação substancialmente diversa.

### **VOTO-VISTA**

Examina-se de recurso especial interposto por SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 10/7/2017.

**Ação:** “declaratória de prescrição de dívida de contrato de compra e venda imobiliária, cumulada com pedido cominatório de obrigação de outorgar escritura” (fl. 1) ajuizada por MOIZES GABRIEL SANTOS e JOAO FELIX DA SILVA em face de SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA.

**Sentença:** julgou procedente o pedido formulado para: a) reconhecer a inexistência do débito descrito na inicial dada a ocorrência da prescrição; b) condenar a ré à transferência da propriedade (outorga da escritura) do imóvel aos autores, ressalvada a necessidade de regularização prévia do imóvel para o respectivo registro imobiliário; e c) condenar a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados equitativamente no valor de R\$ 5.000,00.

**Acórdão:** por unanimidade, negou provimento à apelação, nos termos da seguinte ementa:

PRELIMINARES - ILEGITIMIDADE PASSIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA – AÇÃO

DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA - Prestações oriundas de compromisso de venda e compra de um lote - Em que pese o contrato tenha sido firmado pelo sócio da ré, as cobranças eram realizadas por ela, constando como única favorecida em todos os boletos pagos pelos autores - Assim, se a cobrança era realizada pela ré e em seu favor, ela é quem detém legitimidade para responder pelos valores que os autores pretendem ver declarados inexigíveis em decorrência da prescrição - Além disso, as cláusulas contratuais estipulam obrigações dos compradores a serem cumpridas diretamente à Savoy Imobiliária, que também assumiu obrigações com relação ao imóvel, o que leva a crer que a empresa agia não só em nome próprio, mas também em nome do sócio, que lhe atribuiu poderes, ainda que de forma tácita, para que praticasse atos, em seu nome e em seu interesse, na relação jurídica em comento - Acrescente-se que a Savoy é a responsável pelo empreendimento que leva seu nome (“Parque Savoy”) e intermediou a compra e venda - Aplicação da teoria da aparência, pois aos olhos dos compradores, não havia a possibilidade de separar a empresa com a qual negociaram a compra do lote e que cobrava as prestações, da pessoa física de seu sócio - Arguição de ilegitimidade passiva que se afasta - Alegação da ré apelante de que houve cerceamento de defesa, sendo necessária a perícia contábil para apurar o valor da dívida - Descabimento - Documentos nos autos que são suficientes para o deslinde da controvérsia - Além disso, instada a especificar provas, a ré se deu por satisfeita com a prova documental já carreada aos autos, pugnando pelo julgamento antecipado da lide - Inaceitável, portanto, que depois do julgamento que lhe foi desfavorável, comporte-se de modo contraditório- PRELIMINARES REJEITADAS.

AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER - Autores que celebraram compromisso de venda e compra de um lote, em 22/05/1989. O preço da venda foi ajustado em 15.288,61 BTN's (equivalente a NCz\$ 18.031,39) - Prestações mensais pactuadas em 114,44 BTN's, até a liquidação do preço total - Contrato que não estipulou a periodicidade das parcelas, que foram pagas pelos compradores até dezembro de 1994 - Tendo em vista que a ré parou de realizar as cobranças, que eram feitas por boletos, gerou nos autores a presunção de quitação do contrato - Pedido de que seja declarada a prescrição da dívida, com o objetivo de regularização da propriedade sobre o lote - Deferimento - Considerando que o contrato contempla obrigações periódicas e que a última parcela foi paga em dezembro de 1994, aplica-se o prazo prescricional de 05 anos previsto no art. 206, § 5º, inciso I, do CC/2002, uma vez que até a data da entrada do novo Código Civil (11/01/2003), não havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido no art. 177 do Código Civil anterior, em vigor na época da celebração do contrato - Regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil - Por consequência, decorrido o prazo prescricional para que a ré exerça a pretensão de cobrar eventual saldo devedor, forçoso reconhecer a quitação do contrato, e não a sua rescisão, como defende a apelante, exurgindo o direito dos autores à outorga da escritura, que deve ser providenciada pela ré - Sentença mantida - Sucumbência recursal devida - RECURSO DESPROVIDO.

(fls. 316-317)

**Embargos de declaração:** opostos, foram rejeitados (fls. 330-332).

**Recurso especial:** alega, em síntese, ofensa ao art. 475 do Código Civil e ao art. 32 da Lei n. 6.766/79, ao argumento de que: a) “não há que se falar

em ocorrência da prescrição da pretensão, uma vez que o inadimplemento contratual gera para a parte prejudicada o direito de postular a rescisão do contrato, o qual se reveste de imprescritibilidade” (fl. 338); e b) “ainda que se pudesse entender que o direito da recorrente poderia estar prescrito, o direito de exigir a rescisão do contrato em razão do inadimplemento absoluto permanece, por se tratar de um direito perpétuo, imprescritível” (fl. 339).

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJSP inadmitiu o recurso especial interposto (fls. 362-363).

Em decisão de fls. 413-415, o e. Relator converteu o agravo em recurso especial.

**Voto do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva (Relator):** votou no sentido de conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento, ao fundamento de que: a) nos casos de resolução de negócio jurídico por inadimplemento, em que a lei não estabelece prazo extintivo, a prática desse direito potestativo pode ser levada a efeito enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito; b) o direito potestativo de promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à ação de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato de compra e venda de imóvel; c) quanto ao argumento de que a existência de saldo devedor em aberto impediria a adjudicação compulsória do imóvel, verifica-se que o apelo nobre não comporta conhecimento, pois a existência de saldo devedor não foi reconhecida pelas instâncias ordinárias, o que atrai a incidência da Súmula 7 do STJ; e d) nenhum dos dispositivos legais indicados como violados tem comando normativo suficiente para sustentar a tese defendida pela recorrente relativa à adjudicação compulsória, o que atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF.

Pedi vista dos autos para melhor examinar a matéria.

É o relatório.

1. O propósito recursal consiste em definir: a) o prazo para exercício do direito de resolução contratual; e b) se a existência de saldo devedor em aberto

impede a adjudicação compulsória do imóvel.

2. De início, no que diz respeito à tese relativa à impossibilidade de adjudicação compulsória ante a suposta existência de saldo devedor em aberto, acompanho o bem lançado voto do e. Relator, notadamente porque a Corte de origem é expressa ao afirmar que “a ré não traz aos autos nenhuma planilha de valores para sustentar a alegada existência de saldo devedor” (fl. 322). Desse modo, o acolhimento da referida tese recursal demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

3. O ponto central da controvérsia, no entanto, consiste em definir o prazo para o exercício do direito de resolução.

4. O e. Relator sustenta que “o direito potestativo de promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à ação de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato de compra e venda de imóvel”.

5. Rogando as mais respeitosas vênias, ousou divergir quanto ao ponto pelos fundamentos que passo a expor.

## **1. DA PRETENSÃO E DO DIREITO FORMATIVO**

6. O deslinde da controvérsia demanda, inicialmente, que se revise duas posições jurídicas subjetivas elementares de inegável importância, quais sejam: a pretensão e o direito formativo.

7. A **pretensão** é o poder de exigir um comportamento positivo ou negativo da outra parte da relação jurídica. À pretensão de um sujeito ativo corresponde um dever de comportamento do sujeito passivo (Cf. LUMIA, Giuseppe. *Lineamenti di teoria e ideologia del diritto*. 3. ed. Milano: Giuffrè, 1981, p. 102-123). No mesmo sentido: TUHR, Andreas von. *Derecho Civil: teoria general del derecho civil aleman*. v. 1. Buenos Aires: DEPALMA, 1946, p. 302 e 326

8. Trata-se, a rigor, do chamado grau de exigibilidade do direito, nascendo, portanto, tão logo este se torne exigível (Cf. PONTES DE MIRANDA,

Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: eficácia jurídica, direitos e ações. Atual. por Marcos Bernardes de Mello e Marcos Ehrhardt Jr. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. t. 5. p. 533).

9. No âmbito das relações jurídicas obrigacionais, a pretensão é o poder de exigir a prestação. Logo se verifica que, para a satisfação de uma pretensão do credor, exige-se uma atuação do devedor. A pretensão é veiculada por meio de ações condenatórias.

10. Por outro lado, o **direito formativo** ou poder formativo - comumente denominado de “direito potestativo” desde controversa tradução empreendida por Giuseppe Chiovenda - é o poder de alterar a esfera jurídica do outro sujeito da relação, que não pode se opor, pois se encontra em estado de sujeição.

11. Conforme esclarece Giuseppe Lumia, “se a vontade de um sujeito é vinculante para um outro sujeito, isto é, se o primeiro pode, por assim dizer, ‘ditar normas’, ou seja, criar, modificar, transferir ou extinguir situações jurídicas, em que se posiciona o segundo, diz-se que este último está sujeito a um poder formativo do primeiro” (LUMIA, Giuseppe. *Lineamenti di teoria e ideologia del diritto*. 3. ed. Milano: Giuffrè, 1981. p. 102-123).

12. Observa-se que, ao contrário da pretensão, para a satisfação de um direito formativo não é necessário qualquer comportamento da outra parte da relação, porquanto ela está sujeita ao exercício do referido poder, isto é, apenas sofre as suas consequências. O direito formativo é veiculado por meio de ações constitutivas.

13. São exemplos de poder formativo (a) o poder que o proprietário de um imóvel possui de aliená-lo, (b) a aceitação da oferta, (c) o poder de opção, (d) o poder de escolha nas obrigações alternativas, (e) o poder de alegar a compensação, e (f) o poder de pedir o divórcio.

14. Fixadas essas noções preliminares, é agora possível avançar para o exame da clássica distinção entre os institutos da prescrição e da decadência.



## 2. DO CRITÉRIO CIENTÍFICO PARA DISTINGUIR A PRESCRIÇÃO DA DECADÊNCIA

15. No Brasil, o texto fundante acerca da matéria é o artigo de Agnelo Amorim Filho, publicado em 1961, intitulado “Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis” (AMORIM FILHO, Agnelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis. *Revista de Direito Processual Civil*. São Paulo, v. 3, p. 95-132, jan./jun. 1961.)

16. Muito embora o texto não seja imune a críticas, nele ficou assentada, definitivamente, a grande distinção entre os institutos: a prescrição atingiria a pretensão e a decadência atingiria o direito formativo, *verbis*:

1ª) - Estão sujeitas a prescrição (indiretamente, isto é, em virtude da prescrição da pretensão a que correspondem): todas as ações condenatórias, e somente elas;

2ª) - Estão sujeitas a decadência (indiretamente, isto é, em virtude da decadência do direito potestativo a que correspondem): as ações constitutivas que têm prazo especial de exercício fixado em lei.

(AMORIM FILHO, Agnelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis. *Revista de Direito Processual Civil*. São Paulo, v. 3, p. 95-132, jan./jun. 1961)

17. Tal construção, que foi acolhida pelo Código Civil de 2002, deita raízes nos estudos de Bernhard Windscheid, que, ainda no séc. XIX, demonstrou que a prescrição não atingiria a ação, mas sim a pretensão, o que representou fundamental virada dogmática com reflexos não só na nomenclatura, mas, sobretudo, na essência do instituto (Cf. DERNBURG, Arrigo. *Pandette*. Prima traduzione dal tedesco sulla 6. ed. di Francesco Bernardino Cicala. Torino: F. Bocca, 1906, v. 1, p. 1 e 450).

18. Assim, do ponto de vista técnico, para saber se um prazo é prescricional ou decadencial é necessário verificar se se está diante de uma pretensão ou de um direito formativo.

19. Nesse sentido, Ludwig Enneccerus é taxativo: “a prescrição se refere unicamente às pretensões, nunca aos direitos que não são pretensões. Portanto, se, como é muito frequente, outros direitos, especialmente os direitos

potestativos, estão vinculados a um prazo, tratar-se-á sempre de caducidade [decadência]” (ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de Derecho Civil*: parte general. t. 1. v. 2. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1981, p. 1019).

20. Esclarece Agnelo Amorim Filho, ainda, que, se não existir na lei prazo específico para o exercício de um direito formativo, este deve ser considerado perpétuo. Isso não se verifica no caso da prescrição, pois o art. 205 do CC/2002 estabelece um prazo geral e subsidiário de 10 anos, se inexistir um prazo específico.

21. A propósito:

3ª) - **São perpétuas (imprescritíveis): a) as ações constitutivas que não têm prazo especial de exercício fixado em lei; e b) todas as ações declaratórias.**

Várias inferências imediatas podem ser extraídas daquelas três proposições. Assim: **a) não há ações condenatórias perpétuas (imprescritíveis), nem sujeitas a decadência; b) não há ações constitutivas sujeitas a prescrição; e c) não há ações declaratórias sujeitas a prescrição ou a decadência.**

(AMORIM FILHO, Agnelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis. *Revista de Direito Processual Civil*. São Paulo, v. 3, p. 95-132, jan./jun. 1961) [g.n.]

22. No mesmo sentido, no âmbito desta Corte Superior: REsp n. 1.298.576/RJ, Quarta Turma, julgado em 21/8/2012, DJe de 6/9/2012.

23. Em síntese, (a) as pretensões estão submetidas a prazos prescricionais; (b) os direitos formativos com prazo de exercício fixado em lei estão submetidos a prazos decadenciais; e (c) os direitos formativos sem prazo de exercício fixado em lei devem ser considerados perpétuos.

### **3. DO PRAZO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO FORMATIVO DE RESOLUÇÃO**

24. É pacífico o entendimento de que **o direito de resolução por inadimplemento possui natureza jurídica de direito formativo, pois o seu exercício implica interferência na esfera jurídica da outra parte, desconstituindo *ex tunc* a eficácia do negócio jurídico** (Cf. PONTES DE

MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*: parte especial, direito das obrigações e extinção das obrigações. t. 25. Atual. Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, 2012, p. 449; ASSIS, Araken de In ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (Coords.). *Comentários ao Código Civil brasileiro*: direito das obrigações, arts. 421 a 578. V. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 618; NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. *Instituições de Direito Civil*: contratos. v. 3. São Paulo: RT, 2015; AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003, p. 36-37; ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de Derecho Civil*: derecho de obligaciones. t. 2. v. 1. Barcelona: Bosch, 1947, p. 193-194).

25. Menciona-se, por todos, as lições de Heinrich Lehman, que elenca o direito de resolução como exemplo de direito formativo:

Direitos de formação, transformação ou modificação jurídica (“Gestaltungsrechte”). **Os direitos de transformação (facultativos, faculdade de fazer, poder jurídico: “Kannrechte”), como são a denúncia, a impugnação e a resolução, não conferem um senhorio atual sobre a vontade de alguém obrigado ou sobre um bem da vida**, não lhe corresponde uma obrigação de uma pessoa, nem satisfação de um interesse atual sobre uma prestação. O direito de transformação confere a possibilidade de influir sobre uma situação jurídica existente, mediante uma declaração de vontade ou uma atividade: criar uma relação jurídica com obrigações atuais [...], ou modifica-la [...], ou extingui-la [...] ou influir sobre ela de outro modo.  
(LEHMAN, Heinrich. Parte General. v. 1. trad. Jose m. Navas. Madri: Revista de Derecho Privado, 1956, p. 128)

26. Em âmbito jurisprudencial, cita-se: REsp n. 1.286.144/MG, Terceira Turma, julgado em 7/3/2013, DJe 1/4/2013.

27. Se é certo que o direito de resolução possui natureza de direito formativo, não pode estar – como de fato não está – sujeito à prescrição.

28. Com efeito, “o direito de resolução é o direito de extinguir todos os efeitos do contrato como se nunca houvesse sido celebrado e, portanto, é um direito de modificação ou de formação, não estando, em consequência, sujeito à prescrição (Cf. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de*

*Derecho Civil*: derecho de obligaciones. t. 2. v. 1. Barcelona: Bosch, 1947, p. 194).

29. Pontes de Miranda, outrossim, é taxativo: **“O direito formativo extintivo não prescreve [...] Não há prescrição do direito de resolução”** (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*: parte especial, direito das obrigações e extinção das obrigações. t. 25. Atual. Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, 2012, p. 449).

30. No mesmo sentido, isto é, afirmando que o direito de resolução não se submete a prazo prescricional: VIGARAY, Rafael Alvarez. *La resolución de los contratos bilaterais por incumplimento*. Granada: Universidad de Granada, 1972, p. 166-167; AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003, p. 36-37; ASSIS, Araken de *In* ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (Coords.). *Comentários ao Código Civil brasileiro*: direito das obrigações, arts. 421 a 578. V. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 618-620; SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. *Indenização e resolução contratual*. São Paulo: Almedina, 2022.

**31. No Brasil, todavia, não há regra legal que fixe o prazo decadencial para o exercício do direito formativo de resolução, o que poderia indicar se tratar de um direito perpétuo, como sustenta a recorrente.**

32. Essa, no entanto, não é a conclusão que melhor se amolda ao sistema jurídico em vigor.

33. Isso porque, uma vez prescrita a pretensão de cobrança oriunda do mesmo contrato, não mais estará o devedor obrigado a prestar, o que implica o encobrimento do elemento “inadimplemento”, obstando o exercício do direito de resolução por representar elemento indispensável de seu suporte fático. É dizer: sem inadimplemento, não pode haver resolução.

34. O que deve ficar claro – e este é o ponto fundamental da divergência que se inaugura – é que não se trata de prescrição do direito formativo de resolução, tampouco de decadência. Rogando as mais respeitosas vênias, não se pode aplicar o prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança ao direito

formativo de resolução, pois esta posição jurídica, dada sua natureza, jamais se submete a prazos prescricionais.

**35. O que verdadeiramente ocorre é a extinção do direito de resolução, na medida em que a prescrição da pretensão de cobrança corrói ou desfalca o suporte fático do referido direito formativo, impedindo que este possa ser exercido.**

36. Tal é a conclusão alcançada, com maestria, por Pontes de Miranda: “se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento, porque o réu não mais tem obrigação de prestar, embora deva. **Não há prescrição; há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição**” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*: parte especial, direito das obrigações e extinção das obrigações. t. 25. Atual. Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, 2012, p. 449).

37. Ainda em âmbito doutrinário, não é outro o entendimento de Ruy Rosado de Aguiar Júnior:

A prescrição é efeito do tempo sobre a pretensão, encobrindo-a. Os direitos formativos — que são desarmados de pretensão, pois o seu exercício atua sobre o outro, sem dele nada exigir — não são passíveis de prescrição. Como direitos, porém, podem ser atingidos pela preclusão ou decadência. "Os direitos formativos estão sujeitos, de regra, a prazos preclusivos, de modo que se extinguem." Contudo, **no Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de resolução, não sofrendo o seu exercício qualquer limitação de natureza temporal.**

**Alguns pontos, no entanto, devem ficar bem claros.**

**Se o direito de resolução não é passível de prescrição, por inconciliável com sua natureza jurídica, nem de preclusão, por ausência de previsão legal, é preciso observar que o direito de crédito pode ter sua pretensão encoberta pela prescrição (prescrição de ação pessoal), persistindo o direito, porém, não mais exigível. Nesse caso, ensina PONTES DE MIRANDA, na sua precisão inexecedível: "Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento porque o réu não mais tem obrigação de prestar, embora deva. Não há prescrição; há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição."**

**Portanto, o direito de resolução se extingue por efeito da prescrição da pretensão creditícia.**

(AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003, p. 36-37) [g.n.]

38. No mesmo sentido, Araken de Assis ressalta que o direito de resolução não é perpetuo, a despeito de não possuir prazo previsto em lei para exercício:

Ora, o direito formativo ou potestativo não prescreve, mas se extingue pelo decurso do tempo. Ao desaparecimento dos direitos formativos relaciona-se, portanto, a decadência e não a prescrição, que encobre a pretensão, a teor do art. 189. **Não há, todavia, prazo legal algum estipulado para o exercício do direito à resolução na parte especial do estatuto civil.** Admite-se, conforme se infere do art. 211, a previsão contratual de prazo para um dos parceiros pleitear a resolução negocial ou legal. Na falta dessa convenção das partes, e considerando o silêncio do legislador, a resolução poderá ser requerida a qualquer tempo.

**Da ausência de prazo fixo e preciso para demandar a resolução do contrato não decorre o caráter perpétuo da respectiva ação. Ela desaparecerá juntamente com a dívida. Ensina Pontes de Miranda: "Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento, porque o réu não mais tem a obrigação de prestar, embora deva. Não há prescrição; há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição".**

(ASSIS, Araken de In ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (Coords.). Comentários ao Código Civil brasileiro: direito das obrigações, arts. 421 a 578. V. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 618-620) [g.n.]

39. No mesmo sentido: SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. *Indenização e resolução contratual*. São Paulo: Almedina, 2022; MARTINS-COSTA, Judith e ZANETTI, Cristiano. Responsabilidade contratual: prazo prescricional de dez anos. *Revista dos tribunais*, v. 106, n. 979, p. 215-241, maio 2017.

40. No direito comparado, não destoia a lição de Rafael Alvarez Vigaray:

A que a ação de resolução por inadimplemento seja prescritível parece opor-se o seu caráter de ação pelo qual se exercita um direito potestativo como é o de resolução e os direitos de configuração jurídica, que são suscetíveis à decadência, mas não à prescrição.

Para resolver este aparente conflito, **basta observar que o que prescreve não é a ação de resolução, mas sim a obrigação cujo cumprimento dá lugar a que se peça a resolução. Portanto, tendo prescrito esta obrigação, queda sem base a ação de resolução, que, a despeito de ser imprescritível, não pode mais ser exercida**, porque o requisito para o exercício dos direitos de impugnação, como é o de resolução de que se trata, é que ao tempo de seu exercício esteja vigente e não tenha se extinguido por outra causa a relação a qual afetam.

(VIGARAY, Rafael Alvarez. *La resolucion de los contratos bilaterais por incumplimento*. Granada: Universidad de Granada, 1972, p. 166-167) [g.n.]

41. Desse modo, *data maxima venia*, penso que não é possível afirmar - como consta inclusive da ementa do voto do e. Relator – que “o direito potestativo de o credor promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato firmado entre as partes”.

42. Isso porque, conforme já afirmando, o direito de resolução, ante a sua natureza de direito formativo e tendo em vista a ausência de prazo previsto em lei para o seu exercício, não está submetido seja a prazo prescricional, seja a prazo decadencial.

43. O fenômeno que se verifica, a rigor, é outro: uma vez prescrita a pretensão de cobrança oriunda do mesmo contrato, extingue-se o direito formativo de resolução pelo desfalque de seu suporte fático, o que, do ponto de vista dogmático, é substancialmente diverso e evita a afirmação de que os direitos formativos estariam sujeitos a prazos prescricionais.

44. Essa tese tem a vantagem de estabelecer um limite temporal para o exercício do direito de resolução – o que prestigia a segurança jurídica –, ao mesmo tempo em que evita que se encambulhem os conceitos de prescrição e decadência, cuja distinção é resultado de séculos de desenvolvimento da Ciência do Direito.

45. Na hipótese sob julgamento, a Corte de origem, reconhecendo a consumação da prescrição, negou provimento à apelação por entender que o direito de resolução subsistiria enquanto não prescrita a pretensão de cobrança de parcelas inadimplidas.

46. Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido, porquanto em consonância com o entendimento ora perfilhado.

#### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, por fundamentação substancialmente diversa, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nesta extensão, NEGO-LHE

provimento.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0144484-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.765.641 / SP

Número Origem: 10080419620158260006

PAUTA: 11/06/2024

JULGADO: 11/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SAVOY IMOBILIARIA CONST LTDA  
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP314771  
RICARDO MANISSADJIAN BALUKIAN - SP297665  
RECORRIDO : MOIZES GABRIEL SANTOS  
RECORRIDO : JOAO FELIX DA SILVA  
ADVOGADOS : LUCIANE DE MENEZES ADÃO - SP222927  
MAURO COLAUTO E OUTRO(S) - SP271434  
ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ - SP366742

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Proseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.