

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 944.927 - SP (2016/0172385-2)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : NILSON NOGUEIRA DOS SANTOS**  
**AGRAVANTE : MARLENE CAMPOS DOS SANTOS**  
**ADVOGADO : JORGE BARUTTI LORENA E OUTRO(S) - SP215553**  
**AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI**  
**ADVOGADO : EVANDRO GARCIA E OUTRO(S) - SP146317**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL Compromisso de compra e venda Ação de rescisão contratual. Prescrição. Inocorrência. Não se aplica ao caso dos autos o prazo previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código de Processo Civil, pois não se trata de ação de cobrança. Inadimplemento confessado pelos apelados, devidamente constituídos em mora. Procedência da ação que se impõe Compensação dos valores pagos com o que se arbitra pela ocupação indevida do imóvel. Impossibilidade de se indenizar benfeitorias genericamente apontadas. Sentença reformada. Apelo provido.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 206, § 5º, I, 1.219 do Código Civil e 34 da Lei 6.766/79. Sustenta prescrita a pretensão da agravada e afirma fazer jus a indenização por benfeitorias.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Observe que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, para a qual o prazo prescricional da pretensão ao recebimento de valores referentes a contrato de compra e venda de imóvel rescindido é de 10 (dez) anos. Confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM  
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRAZO DECENAL. PRECEDENTES.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c pedido de restituição da quantia paga.
2. O acórdão embargado, que decidiu pela aplicação do prazo prescricional de 10 anos sobre a pretensão de restituição de valores devidos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, está em consonância com o entendimento desta Corte acerca da matéria.

AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(AgInt nos EAREsp 615.853/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 20/08/2019, DJe 22/08/2019)

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E TEORIA DA APARÊNCIA. PRESCRIÇÃO. RENÚNCIA. ATO INEQUÍVOCO. IMPRESCINDIBILIDADE. INCORPORAÇÃO. PROPRIETÁRIO DO TERRENO E INCORPORADORA. SOLIDARIEDADE OU SUCESSÃO OBRIGACIONAL. INEXISTÊNCIA. INSOLVÊNCIA DA INCORPORADORA. RESCISÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO DO TERRENO. HAVERES DOS EX-TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA A RECEBER DO PROPRIETÁRIO DO LOTE. LIMITAÇÃO AOS VALORES DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO ADICIONADA. PROPRIETÁRIO QUE SE FAZ PASSAR POR COINCORPORADOR. INCIDÊNCIA DA TEORIA DA APARÊNCIA.

(...)

3. Por ocasião do julgamento dos EREsp n. 1.280.825/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrigli, a Segunda Seção perfilhou o entendimento de que, ressalvados prazos específicos, em regra, nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se o prazo geral de prescrição - 10 anos - contido no art. 205 CC/02 e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, o prazo trienal, conforme disposto no art. 206, § 3º, V, do Diploma Civilista. No caso, cuida-se de alegação de inadimplemento contratual, e, observada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Diploma Civilista vigente, não restou transcorrido o prazo decenal.

(...)

(REsp 1360269/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 08/03/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PRESCRIÇÃO.

PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CC/2002. RECURSO IMPROVIDO. 1. A pretensão ao recebimento de valores pagos, que não foram restituídos diante de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, submete-se ao prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no art.

205 do Código Civil, e não ao prazo de 3 (três) anos, constante do art. 206, § 3º, IV e V, do mesmo diploma.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1544768/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017)

Aplica-se ao caso a Súmula 83 desta Corte.

Quanto às benfeitorias, demonstrar que o agravante faz jus a indenização não prescinde do reexame de prova, razão pela qual também não se conhece do recurso quanto ao ponto. Sobre o tema, o acórdão recorrido deixa claro o seguinte (fl. 146):

Quanto às benfeitorias que alegam ter realizado no bem, não há como serem indenizados. Para que este pedido fosse apreciado, os apelados deveriam tê-las descrito de maneira precisa, pois não se admite a simples menção genérica à sua existência (REsp. 4.073-SP, rel. M in. Eduardo Ribeiro, j. 30.1 0.90), como ocorreu na espécie. Assim, impõe-se a indicação do estado anterior e atual do imóvel, o custo dos melhoramentos e em que medida eles valorizaram o bem.

Nesse contexto, o reconhecimento do direito a indenização em recurso especial é inviável. Aplica-se ao caso a Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora