

Prescrição das parcelas não pagas impede credor de rescindir contrato, diz STJ

A prescrição do direito de cobrar pelas parcelas não pagas na compra e venda de um imóvel retira do credor a possibilidade de rescindir o contrato de forma unilateral.



Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por uma imobiliária, em ação relativa à compra de um terreno de loteamento.

O contrato previu o pagamento por parcelas até a liquidação do valor, mas não fixou peridiocidade das mesmas.

Os compradores pagaram enquanto elas foram enviadas, até 1994. Depois disso, quando a cobrança parou de chegar, concluíram que a dívida estava quitada.

Quando descobriram que ainda precisavam pagar uma parte da dívida, os compradores ajuizaram ação para pedir o reconhecimento da prescrição para a cobrança e obrigar a imobiliária a transferir o imóvel para seu nome.

A ação foi julgada procedente pelas instâncias ordinárias. Ao STJ, a imobiliária defendeu que o direito à postulação da rescisão contratual

não se confunde com o direito de cobrança da dívida.

A alegação foi rejeitada por unanimidade de votos na 3ª Turma, embora com diferenças de fundamentação.

Divergência de fundamento

Relator, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva apontou que o direito de o credor rescindir o contrato se sujeita ao prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança de eventual saldo em aberto.

“A faculdade de resolução do contrato deve ser exercida enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato”, avaliou o ministro.

Em voto-vista, a ministra Nancy Andrighi divergiu ao entender que não se pode vincular o direito de rescisão do contrato à prescrição de cobrança, pois ele não se submete a prazos prescricionais — não há prazos previstos em lei.

O que ocorre, em vez disso, é que a prescrição do direito de cobrança retira o elemento “inadimplemento”, que é algo necessário para a rescisão do contrato.

“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”, disse.

“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”, acrescentou a ministra.

Apesar da divergência de fundamentação, a conclusão final foi a mesma. Acompanharam o resultado os ministros Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.765.641**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jul-04/prescricao-das-parcelas-nao-pagas-impede-credor-de-rescindir-contrato-diz-stj/>