



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2111555 - RJ (2023/0258220-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : GRACE FRAUCHES THURLER
RECORRENTE : MARIO CEZAR REIS PIMENTEL
ADVOGADOS : ROSSANA ELVIRA ANDRADE DE AVILA - RJ083831
ISADORA BUSTAMANTE SIMÕES - RJ186652
RECORRIDO : C. E. VALENTE DE OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
OUTRO NOME : C. E. VALENTE DE OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES
LTDA
ADVOGADOS : JOÃO PEDRO CAMPOS DE ANDRADE FIGUEIRA - RJ119321
LUÍSA MAIA VIANA - RJ196054
MARCELO PEDROSA DE ANDRADE FIGUEIRA - RJ143370
NICOLE SILVA PEREIRA - RJ234349

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 de resolução contratual ajuizada em 8/1/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2023.
2. O propósito recursal consiste em definir: a) o prazo para exercício do direito de resolução contratual; e b) se estaria consumada a usucapião na espécie.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Na hipótese, merece reforma o acórdão recorrido, pois, ao contrário do que entendeu a Corte de origem, o direito de resolução contratual não é perpétuo, na medida em que, uma vez prescrita a pretensão de cobrança oriunda do mesmo contrato, extingue-se o direito formativo de resolução pelo desfalque de seu suporte fático.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido para determinar o retorno dos autos à Corte de origem para que verifique a consumação ou não da prescrição da pretensão de cobrança, nos termos da presente fundamentação.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por GRACE FRAUCHES THURLER e MARIO CEZAR REIS PIMENTEL com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional contra acórdão do TJRJ.

Recurso especial interposto em: 9/2/2023.

Concluso ao gabinete em: 23/11/2023.

Ação: “de resolução por inadimplemento contratual c/c reintegração de posse” (fl. 2) ajuizada pelo recorrido.

Sentença: julgou procedentes os pedidos para: a) rescindir o contrato firmado entre as partes; b) determinar a reintegração de posse do imóvel. Por outro lado, julgou improcedente o pedido reconvenicional de usucapião.

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

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CONSTRUÍDO PELA AUTORA, FINANCIADO PARA OS RÉUS COM GARANTIA DO

CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO POR MEIO DE NOTAS PROMISSÓRIAS. PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO COM BASE NO INEQUIVOCO INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. DIREITO DE RESTITUIÇÃO DO BEM NÃO OBSERVADO PELOS DEVEDORES. INSISTÊNCIA NA TESE DE ABANDONO DO IMÓVEL POR PARTE DO REAL PROPRIETÁRIO (CONSTRUTORA), POR 15 ANOS SEM EFETUAR QUALQUER TIPO DE COBRANÇA A JUSTIFICAR OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA DO DIREITO DE RETOMADA DO BEM E, CONSEQUENTEMENTE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE USUCAPIÃO EM FAVOR DOS RÉUS APELANTES QUE NÃO SE SUSTENTA. RÉUS APELANTES QUE RESISTEM AO PEDIDO DE RETOMADA DA POSSE DO IMÓVEL POR INADIMPLEMENTO, SEM, NO ENTANTO, QUITAREM A DÍVIDA, PERMANECENDO A PROPRIEDADE DO BEM IMÓVEL REGISTRADA EM NOME DO CONSTRUTOR. AUTOR DA PRESENTE QUE OSTENTA O DIREITO REAL SOBRE O IMÓVEL, SENDO O DIREITO À POSSE RESERVADO ÀQUELE QUE DETÉM O DIREITO REAL SOBRE A PROPRIEDADE. PARTE RECORRENTE FIGUROU COMO MERA DETENTORA E TAL CONDIÇÃO NÃO LHE GARANTE O DIREITO DE USUFRUIR DO BEM. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA, NOS TERMOS DA SÚMULA 237 DO STF, TÃO SOMENTE PARA RECHAÇAR A PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE, OU MESMO DA PRETENSÃO EM AÇÃO REIVINDICATÓRIA, SEM, NO ENTANTO, TER O EFEITO PRETENDIDO DA AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO. 2. A POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR SER INCOMPATÍVEL COM O ANIMUS DOMINI, EM REGRA, NÃO AMPARA A PRETENSÃO À AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO E NÃO PREENCHE OS REQUISITOS DO ARTIGO 183 DA CF/88. PRECEDENTE DO STJ. DIREITO INEXISTENTE DOS APELANTES. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(fls. 566-567)

Embargos de declaração: opostos, foram rejeitados (fls. 639-661).

Recurso especial: alega, em síntese, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao arts. 189, 205, 206, 475 e 1.240 do Código Civil, ao argumento de que: a) o direito de resolução não pode mais ser exercido se já prescrita a pretensão de cobrança relativa ao mesmo contrato, sob pena de se transformar, por vias transversas, a ação de resolução em ação de cobrança; e b) estaria consumada a aquisição da propriedade por usucapião.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJRJ inadmitiu o recurso especial (fls. 759-765).

Em Decisão de fl. 822, conheci do agravo e determinei a sua reautuação como recurso especial para melhor exame da matéria em debate.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal consiste em definir: a) o prazo para exercício do

direito de resolução contratual; e b) se estaria consumada a usucapião na espécie.

1. DA USUCAPIÃO – SÚMULA 7 DO STJ

1. Aduzem os recorrentes, de início, que estaria consumada a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A Corte de origem, no entanto, entendeu que não foram preenchidos os requisitos indispensáveis à aquisição originária da propriedade, *verbis*:

Dessa forma, ao descumprir o contrato, os apelantes não têm direito à tradição e, portanto, jamais se tornarão proprietários, nem mesmo por usucapião, eis que inaplicável à espécie.

[...]

Portanto, a ausência dos requisitos essenciais à caracterização da prescrição aquisitiva por usucapião afasta a pretensão dos réus apelantes. No mesmo sentido, destacamos trecho de julgado do STJ, confira-se: (...) A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por ser incompatível com o *animus domini*, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião (...). (fls. 576 e 584-585) [g.n.]

3. Nesse contexto, derruir a conclusão a que chegou o Tribunal *a quo*, verificando se foram ou não satisfeitos os requisitos para a aquisição originária da propriedade por usucapião, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ. A propósito: AgInt no AREsp n. 1.391.318/RJ, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 14/11/2024; AgInt no AREsp n. 2.230.818/RO, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023; AgInt no REsp n. 1.720.264/MG, Terceira Turma, julgado em 11/9/2018, DJe de 21/9/2018.

2. DO PRAZO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE RESOLUÇÃO

2.1. Da pretensão e do direito formativo

4. O ponto central da controvérsia consiste em definir o prazo para o exercício do direito de resolução.

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

6. 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

7. 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).

8. 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.

9. 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.

10. De fato, consoante as lições de Alcides Tomasetti Jr., o chamado direito formativo integra a categoria “poder em sentido estrito” e consubstancia um poder atribuído ao titular do interesse tutelado de “constituir, modificar ou extinguir, unilateralmente, situações jurídicas nas quais outros sujeitos tem interesse” (TOMASETTI JR., Alcides *In* OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 82-83).

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.

2.2. 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.

2.3. 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 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. Com efeito, aquele que resolve o contrato exercita “um poder

jurídico formativo extintivo orientado à destruição da existência mesma do negócio, que, assim, deixa de ser no mundo jurídico” (TOMASETTI JR., Alcides *In* OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 123).

26. 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)

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

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

29. 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).

30. 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).

31. No mesmo sentido, isto é, afirmando que o direito de resolução não se submete a prazo prescricional: VIGARAY, Rafael Alvarez. **La resolution de los**

contratos bilaterais por incumprimento. 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.

32. 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 reconhecido pela Corte de origem.

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

34. 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.

35. Não se trata, pois, de prescrição do direito formativo de resolução, tampouco de decadência, motivo pelo qual não é possível 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.

36. 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.

37. 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).

38. 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 inexecutável: "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.]

39. 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.]

40. 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.

41. No direito comparado, não destoa 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.]

42. Em síntese, 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. Ressalte-se, por fim, que o entendimento ora perfilhado foi recentemente acolhido por esta Terceira Turma no julgamento do REsp n. 1.765.641/SP, cujo acórdão ficou assim ementado:

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.

[...]

6. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.765.641/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 18/6/2024.)

3. DO PROCESSO SOB JULGAMENTO

46. Na hipótese dos autos, a recorrida ajuizou “ação de resolução por inadimplemento contratual c/c reintegração de posse” (fl. 2) em face dos ora recorrentes, tendo em vista o inadimplemento do contrato de compra e venda pelos compradores.

47. O juiz julgou procedentes os pedidos formulados, resolvendo o contrato e determinando a reintegração de posse do imóvel.

48. Interposta apelação pelos réus, a Corte de origem negou-lhe provimento, ao fundamento de que o direito de resolução seria perpétuo, tendo em vista a ausência de previsão legal de prazo específico para o seu exercício, *verbis*:

Ab initio importa assinalar que o objeto da lide e sua causa de pedir estão vinculados, indissociavelmente, a um contrato de promessa de compra e venda, o qual restou inadimplido pelas partes denominada de promitentes-compradores ora apelantes.

[...]

A parte apelada não diligenciou para obter os valores devidos pelas vias ordinárias, mas isso não retira da mesma a qualidade de legítima proprietária, já que até o momento, o imóvel está registrado em seu nome.

Assim, se os promitentes-compradores não têm direito a tradição (ou adjudicação), e os promitentes- vendedores continuam proprietários, estes continuam no direito de exercer os atributos do domínio, com a efetiva retomada do bem imóvel.

Sob outro prisma, a tese apresentada pelo apelante (perda do direito de resolver o contrato inadimplido, após a prescrição dos débitos resultantes do contrato), com base no julgamento exarado pelo STJ, não se apresenta, no caso concreto, como melhor solução posto que dissociada da dogmática predominante acerca dos institutos da propriedade, prescrição e decadência.

[...]

São potestativos aqueles direitos que não sujeitam alguém diretamente a uma obrigação (não há um devedor, pois o sujeito passivo fica em estado de sujeição), mas apenas garantem ao seu titular uma faculdade de criar, modificar, ou extinguir situações jurídicas, como exatamente o caso do direito de resolver um contrato, em razão do inadimplemento do outro contratante, ou do direito de anular um negócio por vício de consentimento.

[...]

Por lógica, direitos potestativos não prescrevem, podendo apenas decair (ou caducar, como preferem alguns).

Noutro giro, diferentemente da prescrição – em relação à qual existe o prazo geral de dez anos (art. 205, CC), aplicável aos casos para os quais não existam prazos específicos – entende-se que a decadência não tem prazo geral, o que conduziria à inesgotabilidade ou perpetuidade dos direitos potestativos não submetidos a prazos decadenciais específicos.

(fls. 575-579) [g.n.]

49. Nesse contexto, merece reforma o acórdão recorrido, pois o direito de resolução contratual não é perpétuo, na medida em que, uma vez prescrita a pretensão de cobrança oriunda do mesmo contrato, extingue-se o direito formativo de resolução pelo desfalque de seu suporte fático.

50. Em outras palavras, uma vez prescrita a pretensão de cobrança, não

é mais possível o exercício do direito formativo de resolução.

51. Na espécie, no entanto, não é possível extrair dos fatos delineados pelas instâncias ordinárias, se estaria consumada a prescrição da pretensão de cobrança, motivo pelo qual impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que verifique a consumação ou não da prescrição na hipótese em apreço. Nesse contexto, se configurada a prescrição, será forçoso concluir que o direito de resolução da autora foi extinto.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para determinar o retorno dos autos à Corte de origem para que verifique a consumação ou não da prescrição da pretensão de cobrança na hipótese em apreço, nos termos da presente fundamentação.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursais, tendo em vista o provimento do recurso especial.