



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008779-24.2021.8.26.0637, da Comarca de Tupã, em que é apelante CAMILA MAGALHÃES MARTINS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE: CAMILA MAGALHÃES MARTINS

APELADO: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

INTERESSADOS: MARINES LAGAR RODRIGUES SACRAMENTO, WILSON ALVES SACRAMENTO, ROSEMEIRE FERREIRA DE MAGALHÃES MARTINS E HENRIQUE MAGALHÃES MARTINS

VOTO nº 206.430

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, onde a sentença declarou a rescisão do contrato e a reintegração de posse do imóvel em favor da autora, com perdimento dos valores pagos pelos réus. A herdeira e filha dos réus apelou, alegando inépcia da inicial, ilegitimidade passiva, prescrição, nulidade da notificação para constituição em mora e indevida retenção de IPTU.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a alegação de inépcia inicial e ilegitimidade passiva; (ii) a prescrição de pretensão de rescisão contratual; (iii) a validade da notificação extrajudicial para constituição em mora; (iv) a legalidade da retenção do IPTU.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de ilegitimidade passiva não prospera, pois os herdeiros do falecido Edilson foram devidamente citados; a inicial não é inepta, pois discrimina as obrigações pendentes, não se configurando qualquer violação que prejudique a defesa plena da apelante.

4. A prescrição não se aplica, pois, a pretensão de rescisão contratual está sujeita ao prazo decenal do art. 205 do CC. A notificação extrajudicial foi válida, e a retenção do IPTU é correta e contratualmente prevista, sendo a responsabilidade da apelante quanto ao pagamento de tal imposto limitada ao valor da herança.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A pretensão de rescisão contratual está sujeita ao prazo prescricional decenal. 2. Correto o polo passivo da demanda. 3. A inicial não é inepta. 4. Inexistiu, na espécie, prescrição. 5. A notificação foi regular. 6. A responsabilidade por impostos do herdeiro é limitada ao valor da herança.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 85, § 2º e § 11; art. 98, § 3º; art. 313, § 2º, I; art. 330, § 2º.

CC, art. 205, § 5º, I; art. 1.792.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 1027305-50.2018.8.26.0053, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 01/09/2022.

TJSP, Apelação Cível nº 1000157-65.2020.8.26.0030, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 29/08/2022.

Trata-se de apelação (fls. 461/472) interposta contra a sentença de fls. 452/458, que julgou parcialmente procedente o pedido contido na exordial da ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, para "*DECLARAR a rescisão do contrato firmado entre as partes (fls. 22/26), com a consequente reintegração de posse do imóvel à autora, bem como o perdimento de todos os valores pagos pelos requeridos com relação ao contrato ora rescindido. Por consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Não sendo o caso de posse nova e não havendo pedido de antecipação dos efeitos da tutela, expeça-se mandado de reintegração de posse com a certificação do trânsito em julgado. Considerando a expressividade do proveito econômico dos pedidos acolhidos e a consequente sucumbência mínima da autora, ficam os requeridos condenados, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, observados os benefícios da gratuidade judiciária que ora lhes concedo*".

Apela a parte ré, arguindo, preliminarmente, inépcia da inicial, sendo o pedido incerto; ilegitimidade de parte passiva. No mérito, alega prescrição; nulidade da notificação para constituição em mora; indevida condenação à retenção de IPTU. Pede o provimento do recurso, reformando-se a sentença impugnada.

Sem recolhimento de preparo, por ser a parte apelante beneficiária da assistência judiciária gratuita (fls. 458).

Contrarrazões a fls. 478/482, rebatendo as preliminares levantadas nas razões recursais, e, no mérito, pugnando pelo desprovimento do apelo.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a apelante Camila.

A preliminar de **ilegitimidade de parte passiva** não prospera.

Ambos os requeridos, Edilson e Rosimeire eram mutuários e firmaram o contrato com a CDHU (fls. 22/26), tendo aquela última apresentado contestação a fls. 207/214, noticiando o falecimento de Edilson (certidão de óbito a fls. 295/296).

Havendo a morte de qualquer das partes, necessária se torna a citação dos sucessores ou herdeiros, tudo consoante determinado no inc. I, do § 2º, do 313, do Código de Processo Civil.

Citados, então, os filhos e herdeiros do falecido Edilson, Camila e Henrique (fls. 385 e 413), apenas Camila ofereceu contestação a fls. 395/403.

Convém deixar anotado também que os atuais ocupantes do imóvel também foram pessoalmente citados (fls. 90), e apresentaram contestação a fls. 91/97.

Desta forma, estando regular o polo passivo da demanda, inexistindo qualquer prejuízo à corré Rosemeire e aos herdeiros de Edilson, que puderam acompanhar o desenvolvimento da causa, é caso de afastar-se a preliminar arguida.

A inicial não é inepta, não se configurando violação que prejudique a defesa plena da apelante. Isto porque a petição inicial discrimina as obrigações que, segundo a recorrida, estavam pendentes, como quantificação do valor devido, como se observa a fls. 20, conforme previsto no artigo 330, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ademais, trata-se de descumprimento contratual pretérito ao sinistro, sendo fato irrelevante o falecimento de Edilson para o objetivo que a ação almeja. O mesmo se diga com relação a alega ilegitimidade da cláusula sexta (fls. 43), pois o objetivo principal da demanda é a rescisão contratual e a reintegração de posse, estando nítido no contrato de fls. 41/47, alínea e" (fls. 44), que trata justamente da questão da multa contratual.

Quanto a **nulidade da notificação extrajudicial para constituição em mora**, igualmente, sem razão a recorrente.

Como bem apontado na sentença:

"o endereçamento presente na notificação extrajudicial corresponde com exatidão àquele de domicílio dos requeridos, extraindo-se todos os requisitos necessários para o noticiamento da pretensão rescisória. Outrossim, conforme certidão negativa de fls. 32/34, foram realizadas três tentativas de diligenciar junto aos réus, os quais, contudo, deram-se por ausentes, não atendendo aos avisos deixados pelo escrevente Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca. Assim, presentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido do processo..." (fls. 454).

Assim sendo, resta afastada a preliminar de irregularidade da notificação extrajudicial suscitada nas razões recursais.

Afastadas as preliminares, passa-se a análise do mérito do recurso.

A prejudicial de **prescrição** deve ser afastada.

Conquanto à pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular se aplique o lustro fixado pelo art. 205, § 5º, inc. I, do Diploma Civil, a pretensão de rescisão contratual, ainda que por inadimplemento, submete-se ao prazo prescricional de dez anos residualmente previsto pelo *caput* do mesmo dispositivo legal.

Nesse mesmo já decidiu esta Corte:

“Rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos. Compromisso de compra e venda de imóvel. Prescrição. Inocorrência. Pretensão deduzida que visa à rescisão do contrato em razão da inadimplência da compradora. Prescrição a ser observada que é a decenal, do artigo 205 do Código Civil, cuja cômputo é a partir do vencimento da última parcela. Prescrição afastada, com devolução do processo à origem, para regular instrução probatória, em relação a outros pontos suscitados. Recursos da parte autora parcialmente providos, prejudicada a análise do recurso da Ré” (Apelação Cível nº 1027305-50.2018.8.26.0053, rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 01/09/2022).

"Compra e venda DE IMÓVEL. CDHU. INADIMPLÊNCIA. Insurgência do réu contra sentença de procedência que declarou rescindido o contrato e determinou a reintegração da autora na posse do imóvel. 1. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Pretensão de rescisão do contrato e não de cobrança de dívida líquida. Incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. 2. USUCAPIÃO EM DEFESA. Ausência dos requisitos à declaração da aquisição da propriedade. Posse exercida em função de contrato de promessa de compra e venda. Imóvel, ademais, que tem natureza de bem público (arts. 183, §3º, e 191, § único, ambos

da CF). Precedentes. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1000157-65.2020.8.26.0030, rel. Des. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 29/08/2022).

Assim, iniciado o cômputo do prazo decenal em março de 2017, data do vencimento da última prestação (fls. 20), e ajuizada a presente demanda em 09 de setembro de 2021, não se vislumbra o transcurso do decênio, de molde a se impor o afastamento da alegada prescrição.

Correta a condenação de **retenção do IPTU**. Impostos e taxas de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do cessionário quando da rescisão do contrato (cláusula sexta, alínea "b" - fls. 44).

Contudo, como bem observado pela ré em suas contrarrazões de apelação (fls. 482), a recorrente, como herdeira do falecido Edilson, responderá por tal pagamento no limite da herança, nos termos do art. 1.792, do Código Civil.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

O insucesso do recurso enseja a majoração dos honorários do patrono da autora para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, com observância da suspensão da exigibilidade, na forma do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator