



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019837-65.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes ALEXANDRE DE JESUS MONTES e SOLANGE ROSA DO PRADO MONTES, é apelado BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 24 de março de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **GUARULHOS – 9ª VARA CÍVEL**

Apelantes: **ALEXANDRE DE JESUS MONTES e SOLANGE ROSA DO PRADO MONTES**

Apelada: **BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA.**

MM. Juiz Prolator: **Paulo Rogério Bonini**

VOTO Nº 45.891

Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e perdas e danos. A arguição de prescrição já foi decidida – e rejeitada – de modo definitivo por esta Col. Câmara no julgamento do recurso de apelação interposto pela autora contra a primitiva sentença, cujo v. acórdão, extensamente fundamentado, transitou em julgado. Descabida, portanto, a pretensão dos réus de revisitar o tema. Embora a usucapião possa ser alegada como matéria de defesa (Súmula 237 do STF), os elementos coligidos não são capazes de justificar o seu reconhecimento. Sem prejuízo do que eventualmente vier a ser decidido na ação específica movida pelos apelantes, o que se extrai destes autos é não apenas a ausência de *animus domini*, como destacado na sentença, diante da existência de compromisso de compra e venda inadimplido, como a inocorrência de posse sem oposição por período superior aos 15 anos estabelecidos pelo art. 1.238 do Código Civil, haja vista a notificação judicial distribuída pela proprietária do imóvel. Os requeridos não comprovaram a introdução de quaisquer benfeitorias e acessões no lote de terreno, deixando, nas duas oportunidades que lhes foram concedidas para fazê-lo, de requerer a produção de qualquer prova nesse sentido, conquanto tivessem dito na contestação que o fariam na fase instrutória.

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 284/291, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação, para (i) rescindir o contrato de compra e venda do lote nº 03B, quadra 02, do loteamento Parque Residencial Bambi; (ii) determinar a devolução aos réus dos valores por eles pagos, autorizada a retenção de 20% para custear prejuízos de administração, incidindo sobre os 80% a serem restituídos correção monetária desde o desembolso de cada parcela, até a data do depósito, e juros de mora a partir da notificação; (iii) condenar os réus ao pagamento de indenização por fruição (perdas e danos), no percentual de 0,5% por mês do valor do contrato atualizado, com juros de mora de 1% ao mês a partir da notificação, calculados mês a mês, desde a data do inadimplemento (25.11.1998, fl. 35) e até a data da desocupação; (iv) condenar os réus ao pagamento de taxas, impostos e multas incidentes sobre o imóvel no período de ocupação, com atualização desde o dia do vencimento e os mesmos juros de mora aplicados pelo credor, se tiverem sido estipulados; e (v) determinar a reintegração da autora na posse do imóvel. Em razão da sucumbência, condenou os requeridos, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes (fls. 294/297 e 301/306), foram rejeitados (fls. 316/317).

Apelam os réus (fls. 307/315). Afirmam que o Juízo *a quo* julgou procedente a demanda em contradição com o que havia decidido na primeira sentença proferida no processo, anulada em grau de recurso. Alegam que o entendimento inicial, no sentido de reconhecer a prescrição indireta, foi alterado na segunda sentença sem fundamento, causando insegurança jurídica. Defendem que se faz necessário o reconhecimento da prescrição, com aplicação do art. 206,

§ 5º, I, do Código Civil, que trata da cobrança de dívidas líquidas, tendo se desencadeado o prazo em setembro/2007. Sustentam que a notificação judicial ajuizada pela apelada é inapta para interromper o prazo prescricional, pois, embora o débito remonte a 1998, foi distribuída em 2010, desarquivada em 2019 e com intimação realizada somente em 2021. Assinalam que a devolução dos autos à origem para reabertura da instrução não autoriza modificação do que já se encontrava comprovado nos autos. Aduzem que a prescrição se consumou há 24 anos, de modo que se impõe o seu reconhecimento, ainda que aplicado prazo decenal ou vintenário. Acrescentam que está em trâmite ação de usucapião, na qual se comprova a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel durante esses 24 anos. Argumentam que, conquanto a usucapião possa ser arguida como matéria de defesa, a teor do que dispõe a Súmula 237 do E. Supremo Tribunal Federal, o MM. Juiz *a quo* não a levou em conta para reconhecer que esta demanda já se encontrava fulminada no nascedouro, nem tampouco decidiu sobre as benfeitorias e acessões. Sob tais fundamentos, requerem a reforma da r. sentença.

Recurso não contrariado.

É o relatório.

Em que pese aos argumentos declinados pelos apelantes, o recurso não comporta provimento.

Quanto à prescrição, registre-se que a tese sustentada pelos recorrentes já havia sido rechaçada de modo definitivo no processo antes mesmo da sentença de fls. 284/291.

Com efeito, no primeiro julgamento ocorrido na origem o Juízo *a quo* pronunciou a prescrição e julgou improcedente a ação, com fundamento no art. 487, II, do CPC (fls. 174/178).

Ocorre que esta Col. Câmara, ao prover o recurso de apelação então interposto pela autora, afastou a prescrição e anulou a sentença (fls. 237/244), rejeitando, ainda, os embargos de declaração opostos pelos réus (fls. 261/267).

Confira-se o que se decidiu naquele julgamento, oportunidade, aliás, em que foram analisados os mesmos argumentos ora renovados pelos requeridos:

A i. magistrada sentenciante julgou o feito com fundamento no art. 487, II, do CPC ao fundamento de que, embora “*o direito de resolução contratual, por seu caráter potestativo, não está sujeito a prescrição*”, “*considerando que o pleito de resolução está amparado no inadimplemento das parcelas avençadas, plenamente possível sua sujeição ao instituto da prescrição indireta*”. Assim, assinalando que o prazo prescricional aplicável é o quinquenal do art. 206, § 5º, I, do Código Civil e que o termo *a quo* deve ser o vencimento da última parcela ajustada (setembro/2007), concluiu que se consumou a prescrição, observando que não foi interrompida pela notificação judicial de 2010, “*porquanto os réus foram intimados apenas no ano de 2021*”.

Preservada a convicção da MM. Juíza *a quo*, porém, o recurso comporta provimento.

Ainda que se perfilhasse do entendimento expressado pelo Juízo de primeiro grau, no sentido de aplicar ao caso em apreço da teoria da prescrição indireta, impõe-se reconhecer que o prazo foi interrompido na espécie, em razão da notificação judicial proposta pela apelante (proc. nº 047950-66.2010.8.26.0224, fls. 35/37).

Anote-se que a orientação firmada no âmbito do E. Superior Tribunal de Justiça é de que “*o vencimento antecipado do contrato pelo inadimplemento não altera, em favor do devedor, o termo inicial da prescrição da cobrança*” (4ª T., AgRg no AREsp 652.023/PR, Rel. Min. MARCO BUZZI, DJe 01.03.2016).

Isso porque “*O vencimento antecipado da dívida, ao possibilitar ao credor a cobrança de seu crédito antes do vencimento normalmente contratado, objetiva*

protegê-lo de maiores prejuízos que poderão advir da mora do devedor, sendo um instrumento garantidor das boas relações creditórias, revestindo-se de uma finalidade social. É, portanto, uma faculdade do credor e não uma obrigatoriedade, de modo que pode se valer ou não de tal instrumento para cobrar seu crédito por inteiro antes do advento do termo ordinariamente avençado, sendo possível, inclusive, sua renúncia no caso do afastamento voluntário da impropriedade pelo devedor (arts. 401, I, e 1.425, III, do CC)". Portanto, "o vencimento antecipado da dívida livremente pactuado entre as partes, por não ser uma imposição, mas apenas uma garantia renunciável, não modifica o início da fluência do prazo prescricional" (STJ, 3ª T., REsp 1.489.784/DF, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 03.02.2016).

Confirmam-se, a propósito, outros precedentes daquela Col. Corte Superior sobre o tema:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA. PRAZO PRESCRICIONAL. TERMO INICIAL. DATA EXPRESSA NO TÍTULO. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O vencimento antecipado da obrigação não é capaz de alterar o termo inicial da prescrição, devendo ser preservada a data expressa no título. Precedente.
2. Não sendo a linha argumentativa apresentada pelo agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
3. Agravo regimental não provido. (g.n.) (3ª T., AgRg no AREsp 721.641/PR, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, DJe 06.10.2015)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. PRECEDENTES.

1. Em nome dos princípios da economia processual e da fungibilidade, admitem-se como agravo regimental embargos de declaração opostos a decisão monocrática.
2. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida,

permanece inalterado o termo inicial do prazo prescricional.

3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, do qual se conhece para negar-lhe provimento. (g.n.)

(3ª T., EDcl no REsp 1.516.477/PR, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 12.08.2015)

PROCESSUAL. EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. VENCIMENTO ANTECIPADO. IMPROPRIEDADE.

I. O vencimento antecipado do contrato não antecipa o termo inicial da prescrição da ação de execução em favor dos inadimplentes, que deram causa à rescisão.

II. Agravo improvido. (g.n.)

(4ª T., AgRg no REsp 802.688/RS, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJ 26.02.2007, P. 604)

In casu, o contrato de fls. 28/34 previa o término dos pagamentos em 25.09.2007 e a mencionada notificação foi distribuída em 02.08.2010, ou seja, menos de três anos depois, prazo inferior ao quinquenal do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, considerado na sentença.

Esse fato foi reconhecido pela MM. Juíza singular, que só o considerou inapto para a interrupção da prescrição porque a intimação dos apelados ocorreu em 24.08.2021 (fls. 38/39).

Ocorre que, nos termos do art. 202, I e V, do Código Civil, interrompem a prescrição o despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, bem assim qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor.

Ademais, *“a prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper”* (art. 202, parágrafo único, do Código Civil) e *“a interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação”* (art. 239, § 1º, do CPC).

Para que essa interrupção não surtisse efeito seria necessário demonstração de que a demora se deveu à inércia da apelante, nos termos do art. 239, § 2º, do CPC, o que nem sequer foi analisado pela sentença e teria que ser demonstrado pelos apelados, inexistindo prova documental nesse sentido. A propósito, registre-

se que o mesmo artigo da lei processual, no § 3º, prescreve que *“a parte não será prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário”*.

Assim, estando comprovada a distribuição da notificação judicial antes do decurso do prazo prescricional e à míngua de razão comprovada pela qual não se deva considerar interrompido, nos termos da lei, não há cogitar de que a pretensão da autora esteja fulminada pela prescrição, seja direta, seja indireta.

Assim, transitado em julgado o v. acórdão em 24.02.2024 (fl. 269) e devolvidos os autos à origem para regular prosseguimento, não havia possibilidade de que o i. magistrado de primeiro grau decidisse, na nova sentença a ser proferida, de forma contrária ao que fora determinado pela superior instância.

Nesse contexto, mostra-se descabida não só a pretensão dos apelantes de revisitar tema já decidido de modo definitivo no processo, com trânsito em julgado, como também a alegação de que *“a r. sentença de fls. 284/291 vai contra a própria sentença de fls. 174/178, é incompreensível duas decisões diferentes no mesmo processo”*, pois, como bem observado pelo MM. Juiz *a quo* à fl.317, *“a sentença de fls. 174/178 não existe porque foi anulada”*.

Superada essa questão, o outro ponto de irresignação manifestado pelos réus no apelo diz respeito à alegada usucapião.

De fato, embora esteja em curso ação de usucapião proposta pelos apelantes (proc. nº 1037948-34.2021.8.26.0224, da 7ª Vara Cível de Guarulhos), não há impedimento para que a matéria seja também alegada como defesa neste processo, na esteira do entendimento firmado pelo E. Supremo Tribunal Federal na Súmula 237: *“O usucapião pode ser arguido em*

defesa”.

Contudo, ao contrário do sustentado pelos recorrentes, para quem “*o magistrado singular nada relatou em sua sentença sobre essa questão, mesmo após serem opostos embargos de declaração*”, é fato que o MM. Juiz *a quo* não se furtou à análise da arguição e, a meu juízo, o fez de forma correta, para rejeitá-la, assentando:

A arguição de usucapião como matéria de defesa não convence.

A posse é justa enquanto válido o contrato. Ocorrido o inadimplemento, transforma-se em posse injusta, incapaz de gerar direito à aquisição por usucapião.

A promessa de compra e venda (fls. 28/34) é o instrumento por meio do qual a proprietária do lote se obrigou a vendê-lo aos compradores, ora réus, desde que estes pagassem o preço ajustado, em conformidade com as condições pactuadas.

Quando firmaram a avença em questão, a parte ré externou cabalmente que reconhecia a promitente vendedora como proprietária do imóvel, recebendo dela posse precária e se comprometendo a pagar a contraprestação para que, dali por diante (do adimplemento para diante), lhes fosse transferido o domínio do bem.

A intenção dos promitentes compradores inadimplentes, nesta perspectiva, jamais pode ser considerada como *animus domini*, já que por meio do contrato externalizou que se comportariam como meros possuidores da coisa, até que sobreviesse a quitação do preço ajustado com os legítimos proprietários, o que nunca ocorreu.

Em acréscimo, sem prejuízo do que eventualmente vier a ser decidido na ação específica movida pelos apelantes, cujo juízo de cognição é mais amplo, é fato que nestes autos não está evidenciado o cumprimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil, notadamente a posse ininterrupta e sem oposição por 15

anos.

No caso em apreço, a cessão aos réus dos direitos aquisitivos sobre o imóvel ocorreu em setembro/1996 (fls. 28/30), o término dos pagamentos estava previsto para setembro/2007 e, como já destacado, em agosto/2010 foi distribuída notificação judicial pela autora (fls. 35/37). Ainda que a intimação dos réus tenha ocorrido somente em 2021, cujos efeitos retroagem à data da propositura, objetivamente não há como, para efeitos de usucapião alegada como exceção, considerar que a posse ocorreu durante mais de 15 anos sem oposição da proprietária.

Por fim, os requeridos não comprovaram a introdução de quaisquer benfeitorias e acessões no lote de terreno. Conquanto tenham dito na contestação que o fariam na fase instrutória (fl. 67), nas duas oportunidades em que foram instados a especificar as provas que pretendiam produzir, nada requereram nesse sentido (fls. 170/171 e 274/278).

Correta, portanto, a r. sentença, que está de acordo com os elementos constantes dos autos e o direito aplicável à espécie, merecendo integral confirmação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Como não houve oferecimento de contrarrazões, deixo de fixar honorários de sucumbência para a fase recursal.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator