



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298699

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004755-07.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante HZM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelada MARCIA DA SILVA.

ACORDAM, em 32ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1004755-07.2024.8.26.0100

Apelante: Hzm Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelado: Marcia da Silva

Interessado: Associação dos Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado

Comarca: São Paulo

Voto nº 23.114

AÇÃO DE COBRANÇA – Compromisso de venda e compra de imóvel – Autora que pleiteia o recebimento de valores decorrentes de acordo estabelecido com a Associação dos Cooperativos Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado – Sentença de improcedência que reconheceu a quitação da requerida perante a Associação, além da prescrição da pretensão da cobrança - Irresignação da autora - Não acolhimento – Acordo entre a associação e a autora que não torna a ré devedora solidária - Acordo não oponível à ré - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Requerida que quitou a dívida perante a Associação e não pode ser considerada responsável solidária – Acordo estabelecido pela autora com a Associação e não com a requerida - Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 440/446, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido formulado, condenando a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários de advogado, fixados em 10% do valor dado à causa.

A autora propôs ação de conhecimento visando a condenação da parte ré ao pagamento de quantia monetária, referente a fração ideal do Conjunto Habitacional Parque Eldorado, sob a alegação de que, em 15 de dezembro de 1996, a parte autora firmou compromisso de compra e venda, na condição de promitente vendedora, de dois imóveis localizados na av. Sarah Veloso, em Osasco, pelo valor de R\$ 15.954.125,69, com A Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo. Em razão de inadimplemento, em 2 de janeiro de 1999, houve a repactuação da dívida. Isso foi objeto de processo judicial, que em 16 de setembro de 2014, teve o pedido acolhido, para condenar a Cooperativa ao pagamento da quantia de R\$ 8.232.304,09.

Em julho de 2016, iniciou-se a fase de cumprimento de sentença, cujo pagamento não foi satisfeito, até o presente momento. Por força de acordo judicial homologado, houve a inclusão no polo da execução da Associação dos Cooperativos Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado, ocasião em que esta associação sub-rogou-se na posição contratual da antiga compromissária compradora. Alegando que de acordo com assembleia da associação os associados tornaram solidariamente responsável pelo pagamento, propôs a presente ação de cobrança.

Irresignada, apelou a autora (fls. 449/463), inicialmente reiterando as alegações da inicial. Aduz que a ata da assembleia realizada que determinou a aprovação da do valor do saldo final para cada uma das 944 unidades habitacionais e estabeleceu o plano de pagamento é válida e foi aprovada pelos associados da Cooperativa. Alega também que a ata da assembleia geral ordinária realizada em 21/01/2018 explicita a subsistência do vínculo contratual entre as partes, bem como a deliberação acerca do pagamento da dívida por cada associado proporcionalmente a sua cota parte, impondo-se, por conseguinte, o cômputo do prazo prescricional decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, a partir de tal data, não se aplicando o prazo de prescrição de cinco anos. Assevera ainda que o lapso temporal dessa nova ação não decorreu, dado que, a sentença judicial constitui os títulos executivos no processo sob o nº 0049099-71.2016.8.26.0100, 15ª Vara Cível, existe acordo formalizado, ora inadimplido, com isso, o prazo de prescrição estava suspenso em razão da composição, em concordância ao que estabelece no art. 922 do CPC. Afirmar que o acordo deveria ser cumprido até 31/07/2022, entretanto, foi totalmente inadimplido. Ressalta que o plano de pagamento no importe de R\$ 300,00 a ser corrigido pelo IGP-M não foi cumprido, e assim, considerando o valor da dívida deliberada e aprovada da época em 21/01/2018, caso fossem honrados os pagamentos, estes totalizariam uma média de cento e cinquenta e seis parcelas que representam o prazo de 13 anos, somente ocorrendo a prescrição em 2031. Aduz ainda que considerando que a prescrição somente tem início com o vencimento da última parcela, logo, o prazo não decorreu. Por fim, alega que não restou

devidamente comprovado o pagamento do objeto, como determinou o juízo *a quo* quanto ao documento de fl. 285. Afirma que tal documento não possui validade jurídica, posto que, não existe assinatura da credora, no caso a apelante; não confere com o valor original da dívida aprovada na Assembleia Geral e Extraordinária, conforme fls. 143/144; a Associação também é devedora e não possui poderes para dar quitação em dívida em nome da Apelante; não existe comprovante de pagamento bancário. Requer o afastamento do prazo prescricional da r. sentença, adotando-se o prazo decenal e a declaração da nulidade do termo de quitação de fl. 285.

O recurso foi processado, apresentada contrarrazões pela requerida às fls. 469/473.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A pretensão formulada na inicial não é de resolução do compromisso, mas de cobrança.

Verifica-se dos autos que a requerida quitou junto à Cooperativa todo e qualquer valor em decorrência da aquisição de sua unidade, não devendo qualquer valor, seja à apelante, seja à Cooperativa, seja à Associação, visto que também quitou o rateio referente a assembleia de 21 de janeiro de 2018 (fls. 285). Ademais, tendo a autora intentado o presente feito em 16/01/2024, tem-se que prescrita sua pretensão de cobrança.

Nesse sentido tem decidido o C. Superior Tribunal de Justiça:

"... aplica-se a prescrição quinquenal, prevista no rt. 206, § 5º, I, do Código Civil, às ações de cobrança em que se pretende o pagamento de dívida líquida constante de instrumento particular" (AgInt no AREsp n. 1.215.860/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em

26/6/2018, DJe 29/6/2018)” (AgInt no REsp 1807018/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 29/10/2019).

No mesmo sentido tem decidido este E. Tribunal de Justiça:

“Compromisso de compra e venda. Ação de cobrança. Parcelas do preço em aberto. Pretensão de cobrança sujeita ao prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, I do Código Civil, contado a partir do vencimento de cada parcela inadimplida. Prescrição reconhecida. Ação improcedente. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1002573-65.2017.8.26.0400, de 22 de abril de 2020, Rel. Des. Alexandre Marcondes).

“APELAÇÃO CÍVEL Compromisso particular de compra e venda Cobrança de parcelas inadimplidas Aplicação do prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil, contado a partir do vencimento da última parcela Precedentes desta c. Corte - Caso em que o vencimento da última parcela ocorreu em 08.07.2011 e a ação foi ajuizada em 19.12.2016 Prescrição bem reconhecida na origem Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1006775-95.2016.8.26.0408, de 19 de dezembro de 2019, Rel. Des. Rodolfo Pellizari).

“APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – PRESCRIÇÃO – Inadimplemento das parcelas previstas em aditamento contratual – Dívida líquida – Compromisso particular de compra e venda – Prescrição quinquenal do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil – Pretensão prescrita – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1002827-36.2014.8.26.0564, de 13 de janeiro de 2020, Rel. Des. Costa Netto).

Ademais, como se verifica dos autos, e muito bem relatou o d. magistrado *a quo* à fls. 442/443:

“Nesse sentir, é forçoso reconhecer que o acordo homologado em juízo,

entre a parte autora e a Associação dos Cooperativados Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado I, por meio do qual a associação referida assumiu a posição contratual da antiga compromissária compradora, em momento algum pode ser interpretado no sentido de estipular uma solidariedade dos associados perante a parte autora, além dos limites das respectivas quotas sociais, não havendo o item IV, transcrito a págs. 4, segundo o qual "que a Associação dos Cooperativados Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado I firmará o instrumento de confissão de dívida com o CREDOR, assumindo cada um dos 944 associados posição solidária em relação ao pagamento relativo à sua própria unidade habitacional", a extensão de criar pretensão jurídica de cobrança diretamente da parte autora para com os associados adquirentes, pois, o que ali consta é que os associados assume a posição solidária perante a Associação, quanto ao pagamento da própria unidade habitacional, e não perante a parte autora.

Trata-se de solidariedade interna corporis, pois, externamente, o associado somente responde, perante terceiros, no limite da respectiva quota associativa.

Ademais, é bom frisar que a parte ré efetuou o pagamento pela unidade habitacional adquirida perante a Associação em questão, de tal sorte que, se o valor não foi repassado para a parte autora, tal não importa na constituição de qualificação jurídica de parte devedora ou responsável, perante a parte autora, visto que não foi parte no acordo homologado, não sofrendo, portanto, os efeitos da coisa julgada, decorrentes da homologação no processo em fase de cumprimento de sentença.

De ver, portanto, que perante a parte autora, a única parte devedora e responsável pelo pagamento é a parte contratante, ou seja, a Associação acima mencionada". (g.n.)

Nesse sentido tem decidido este E. Tribunal de Justiça, em relação ao

mesmo empreendimento.

“Adjudicação compulsória. Imóvel adquirido de cooperativa. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Súmula 602 da Corte Superior. Legitimidade de todas as integrantes da cadeia de fornecimento. Inúmeros precedentes deste Tribunal, analisando o mesmo empreendimento e as mesmas apelantes. Recusa da outorga da escritura que não se justificava. Quitação dada pela cooperativa há muito tempo. Valores cobrados dos adquirentes que não se sustentam, conforme deliberado por este Tribunal. Existência, contudo, de omissões na sentença, especialmente relativas à responsabilidade da Associação, sucessora da Cooperativa, que agora são supridas, sem alteração do deslinde meritório. Recursos parcialmente providos exclusivamente para tal fim” (Apelação Cível nº 1013515-05.2021.8.26.0405, de 30 de junho de 2023, Rel. Des. Cláudio Godoy).

“De início, cumpre ressaltar que ao reverso do que pretendem fazer crer a Executada, ora Agravante, não há como impor à Exequente, ora Agravada, os termos do ajuste celebrado entre a Cooperativa Habitacional e a Associação dos Cooperativados Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque Eldorado I, porquanto sequer há provas de que a credora integrava o quadro de associados. De outro lado, também não há indícios que a Agravada tenha anuído à sobredita transação, de sorte que o objeto do ajuste realizado entre as referidas partes (Cooperativa e Associação) não pode atingir o direito pertencente à Recorrida, somente produzindo efeitos objetivos e subjetivos àqueles que da transação participou” (TJSP, Agravo de Instrumento 2193611-54.2018.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2019; Data de Registro: 25/04/2019).

“Ademais, a celebração de acordo com a Associação de Moradores não tem o condão de obrigar o embargado: a um porque não comprovada sua adesão à associação; segundo pelo fato de que a mera assinatura em lista de presença em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assembleia Geral Extraordinária não implica no reconhecimento de que o embargado aceitou as condições estabelecidas no acordo” (TJSP, Embargos de Declaração Cível 1012929-70.2018.8.26.0405; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2019; Data de Registro: 15/04/2019).

A sentença cometeu pequeno erro material, ao imputar a ré as verbas de sucumbência, já que tendo sido improcedente o pedido, cabe a autora suportar as custas e honorários advocatícios, que ficam majorados para 12% do valor da causa.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator