



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007080-62.2023.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante IMOBILIÁRIA CAPOBIANCO S/C LTDA ME, são apelados ALINE GABRIELA DE OLIVEIRA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), SALETE DE SOUZA SILVA, FABIANA LOURENÇO DA SILVA e MARIO HENRIQUE FERREIRA DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.887

APELAÇÃO Nº: 1007080-62.2023.8.26.0302 COMARCA: JAÚ - 4ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. PAULA MARIA CASTRO RIBEIRO BRESSAN

APELANTE: IMOBILIÁRIA CAPOBIANCO S/C LTDA ME.

APELADO: ALINE GABRIELA DE OLIVEIRA SILVA E OUTROS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO AÇÃO DE COBRANÇA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame.

1. Ação de indenização por danos materiais decorrentes de reparos em imóvel locado. A autora alega que as locatárias desocuparam o imóvel em 25 de abril de 2020, deixando avarias. O valor despendido nos reparos foi de R\$ 6.077,97. A sentença de primeira instância reconheceu a prescrição e extinguiu a ação.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se a prescrição trienal foi corretamente aplicada, considerando a suspensão dos prazos prescricionais pela Lei nº 14.010/2020.

III. Razões de Decidir.

3. A prescrição trienal para reparação civil, conforme o artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, não se consumou devido à suspensão dos prazos pela Lei nº 14.010/2020, entre 12 de junho e 30 de outubro de 2020.

4. A sentença de primeira instância não analisou todas as teses apresentadas, como a possibilidade de cobrança de todos os reparos apontados, o que impede o julgamento do mérito.

IV. Dispositivo.

5. Sentença anulada, visto que não operada a prescrição.

7. Apelação conhecida e parcialmente provida.

A r. sentença de fls. 105/108, cujo relatório se adota, pronunciando a prescrição, decretou extinta a ação de indenização proposta pela *Imobiliária Capo Bianco Ltda* em face de *Aline Gabriela de Oliveira Silva, Salete de Souza Silva, Fabiana Lourenço da Silva e Mario Henrique Ferreira de Carvalho*, com fundamento no art. 487, inciso II, do CPC, condenado a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.

Inconformada, apela a autora (fls. 114/118), buscando a reforma do julgado. Aduz que não houve prescrição, pois os gastos apenas foram observados após a saída dos locatários do imóvel e a realização das obras. Afastada a prescrição, pede o julgamento do mérito, reiterando os argumentos expostos na inicial.

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo.

Com contrarrazões (fls. 124/126).

Foi proferido despacho, com fundamento no art. 10 do CPC, para que as partes se manifestassem sobre a incidência da Lei 14.010/2020.

Sobrevieram as petições de fls. 133/135 e 137.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais, em razão de reparos realizados em imóvel locado. Aduz a autora que, em 25 de abril de 2020, as corrés locatárias desocuparam o imóvel descrito na inicial, deixando encargos em aberto e o imóvel com avarias. Sustenta que não foram realizadas as pinturas internas e externas, nem das ferragens e das portas ou piso, além de diversos outros reparos que precisaram ser realizados (vidros, fechaduras, tampas do tanque, maçaneta, etc.). Sustenta que o valor despendido foi de R\$ 6.077,97.

Os réus, citados, não apresentaram contestação, com exceção da corrê Aline.

Ela apresentou defesa aduzindo, preliminarmente, a prescrição trienal da pretensão autoral visando ressarcimento de enriquecimento sem causa e, no mérito, a improcedência dos pedidos.

O douto juiz *a quo* houve por bem em pronunciar a ocorrência de prescrição.

Pois bem.

Respeitado o entendimento adotado pelo douto magistrado, tenho que a prescrição não está caracterizada no caso concreto.

Explico.

De fato, **como bem reconhecido pelo magistrado singular, ao caso aplica-se o artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, eis que a pretensão diz respeito a reparação civil.**

Da mesma forma, o termo inicial para a contagem da prescrição é a entrega do imóvel e a realização da vistoria final. Isso porque, desde a realização da vistoria final a parte autora estava ciente dos reparos a serem realizados.

No caso, é incontroverso que houve a entrega das chaves em 25/04/2020 (fls. 55), e considerando o ajuizamento da ação em 19/07/2023, evidente que o prazo prescricional trienal já teria decorrido.

Todavia, **um detalhe de suma relevância não foi levado em consideração pela douta magistrada de primeiro grau, qual seja, há de se observar que os prazos prescricionais foram suspensos pela Lei nº 14.010/2020, que dispôs acerca do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia da COVID-19, pelo período de 12 de junho a 30 de outubro de 2020: “Art. 3º “Os prazos prescricionais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020”.**

Sendo assim, respeitado o entendimento adotado na origem, tenho que no caso concreto, não transcorreu o prazo de três anos entre a data da desocupação, em 25/04/2020, e o ajuizamento da ação, em 19/07/2023, **considerando o período de suspensão do prazo prescricional entre junho e outubro de 2020, e a r. sentença deve ser anulada.**

Destaca-se que a alegação de que a mencionada Lei não se

aplicaria ao caso concreto não se sustenta, posto que não há distinção, em suas normas, de que ela apenas incidiria em situações diretamente relacionadas à Pandemia.

Até porque, na época, presumiu-se que as medidas de restrição à circulação de pessoas efetivamente acarretariam dificuldades em todas as relações jurídicas. Igualmente, aquele momento era imprevisível, de consequências igualmente incalculáveis, o que justificou a paralisação de todos os prazos prescricionais.

Dito isso, entendo que a extinção do feito com fundamento na prescrição foi equivocada, devendo a sentença enfrentar as diversas teses apresentadas pelas partes. Destaca-se que houve alegação de que há excesso de cobrança, o que não foi enfrentado pela sentença.

Da mesma forma, há diversas alegações quanto à possibilidade de cobrança dos reparos não apreciadas, o que deverá ser objeto de análise pelo juízo de primeira instância.

É de se dizer, ao caso não é aplicável o art. 1.013, §1º, do CPC, eis que a causa não se encontra madura para julgamento, porque não houve a devida análise dos fatos apresentados.

A subversão das normas de tramitação do processo acabou por deslocar a discussão em relação à prescrição, resultando em sentença que não enfrentou todas as teses apresentadas pelas partes.

Como consequência, a anulação da sentença, ora reconhecida, não permite que se julgue a questão diante da possibilidade de prejuízo às partes envolvidas, que não teriam a chance de rediscutir a matéria.

Ante ao exposto e por meu voto, anulo a sentença, dando provimento, em parte, ao recurso de apelação.

JOÃO ANTUNES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO