



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46121

Registro: 2025.0000319889

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014708-24.2020.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes EMERSON CESAR RODRIGUES, MARCO ANTONIO RODRIGUES, FLORINDO PELLOSO (ESPÓLIO), JOAO HENRIQUE PELLOSO e PAULA RUBIA PELLOSO DUARTE BARROS, é apelada COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Recurso dos apelantes Emerson Cesar Rodrigues e outro improvido. Recurso dos apelantes João Henrique Pelloso e outros não conhecido (deserção). V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 46121

APELANTES: EMERSON CESAR RODRIGUES E OUTRO; JOÃO HENRIQUE PELLOSO E OUTROS
APELADO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU
COMARCA: BAURU – 7ª VARA CÍVEL
ASSUNTO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA
MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: JAYTER CORTEZ JUNIOR

EMENTA

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CDHU – PRESCRIÇÃO AFASTADA – INADIMPLEMENTO EVIDENTE – AUSENTE ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL – USUCAPIÃO AFASTADA

- O prazo prescricional da pretensão à resolução do contrato por inadimplemento da obrigação de pagar é decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, não sendo aplicável ao caso, a prescrição quinquenal, do art. 206, § 5º, I, do mesmo diploma legal, uma vez que não se trata de ação de cobrança das parcelas inadimplidas;

- Tal prazo tem início com o vencimento da última parcela do contrato, ainda que haja cláusula prevendo o vencimento antecipado da dívida em caso de inadimplemento. Nesse sentido: “o vencimento antecipado da obrigação não altera o termo inicial para a contagem do prazo prescricional, qual seja, o dia do vencimento da última parcela” (STJ, AgInt no REsp 1.737.161/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Data do Julgamento: 12/02/2019);

- A inadimplência dos réus restou incontroversa, tendo eles próprios a admitido e atribuído a dificuldades financeiras, e estendeu-se por longo período, razão pela qual a autora faz jus à resolução do contrato e à reintegração na posse do imóvel;

- Não há que se falar em adimplemento substancial. Os apelantes não comprovaram os pagamentos feitos, o que era seu ônus, nos termos do art. 373, II do CPC. Por outro lado, ficou demonstrado pela parte autora que os compromissários compradores estavam inadimplentes desde a parcela de nº4, das 300 previstas.

RECURSO dos apelantes Emerson Cesar Rodrigues e outro IMPROVIDO

RECURSO dos apelantes João Henrique Pelloso e outros NÃO CONHECIDO - DESERÇÃO

Vistos.

VOTO 46121

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 436/442, cujo relatório se adota, que julgou **PROCEDENTE** a demanda, para declarar rescindido o contrato a partir do ajuizamento da ação, servindo a sentença para constituir a parte devedora em mora, consolidando a propriedade em nome do fiduciário, e, por via de consequência, reintegrar a parte autora na posse do imóvel em questão, condicionando à prévia restituição de eventual saldo favorável das prestações pagas pelos réus, que também responderão pelo pagamento de multa de 10% sobre o valor da avença.

Diante da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignado, a parte requerida apelou.

O espólio de Rosa da Costa Pelluso, representado por Emerson César Rodrigues e outro, reforça a tese de prescrição das cobranças e o adimplemento substancial do contrato, sustentando que foram realizados depósitos no processo nº 0000958-10.1999.403.6108.

O espólio do Sr. Florindo Pelloso afirma que é parte ilegítima, visto que o Sr. Florindo não deixou bens a inventariar e não receberam nenhuma herança na qualidade do imóvel. Pugna pela revisão das cláusulas contratuais, em razão da teoria da imprevisão

Decisão de fls. 562/563 denegou o benefício da justiça gratuita ao apelante espólio do Sr. Florindo Pelloso. Intimado a recolher as custas processuais, ficou-se inerte (fls. 565).

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse movida por Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB em face dos espólios de Florindo Pelloso e Rosa da Costa Pelloso.

Infere-se dos autos que as partes firmaram compromisso de compra e venda

VOTO 46121

de unidade imobiliária sita na rua Claudinei Lopes, 2-46, nesta, conforme contrato firmado em 20.08.1998. Alegou a parte autora que a parte ré infringiu cláusula contratual, que autoriza a rescisão do contrato, já que restou inadimplente com 156 das parcelas ajustadas, a partir da 04 prestação.

Pois bem.

De plano, não conheço do recurso de apelação interposto pelo espólio de Florindo Pelloso, ante a deserção (fls. 365).

Quanto ao recurso de apelação do espólio de Rosa Pelloso, não deve ser provido.

O prazo prescricional da pretensão à resolução do contrato por inadimplemento da obrigação de pagar é **decenal**, nos termos do art. 205 do Código Civil, não sendo aplicável ao caso, a prescrição quinquenal, do art. 206, § 5º, I, do mesmo diploma legal, **uma vez que não se trata de ação de cobrança das parcelas inadimplidas.**

Tal prazo tem início com o vencimento da última parcela do contrato, ainda que haja cláusula prevendo o vencimento antecipado da dívida em caso de inadimplemento. Nesse sentido: “o vencimento antecipado da obrigação não altera o termo inicial para a contagem do prazo prescricional, qual seja, o dia do vencimento da última parcela” (STJ, AgInt no REsp 1.737.161/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Data do Julgamento: 12/02/2019).

Aqui, considerando que o contrato foi assinado em agosto de 1998, prevendo 300 parcelas mensais, o vencimento da última parcela seria apenas em agosto de 2023. Portanto, a demanda proposta em 2020 não prescreveu.

Nesse sentido:

Apelação - Compra e venda de Imóvel – Ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse – Sentença de procedência - Inadimplência da compradora – Não deve haver o reconhecimento da prescrição – Aplicação

VOTO 46121

do prazo prescricional decenal à espécie – Entendimento do C. STJ – Inteligência do artigo 205 do CC – Perdeu a Ré o direito ao reembolso das quantias pagas e de eventuais benfeitorias feitas no local, em razão do uso e fruição do bem sem a devida contraprestação – R. sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000908-27.2021.8.26.0415; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmital - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025)

Apelações. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse. Promessa de compra e venda. CDHU. Sentença de procedência. Recurso das rés. Preliminar de legitimidade passiva da mutuária corré afastada. Inocorrência de prescrição. Prazo decenal, nos termos do art. 205 do CC, por se tratar de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, e não de cobrança. Seguro habitacional que abrange apenas as parcelas posteriores ao sinistro. Ausente quitação do contrato, em razão do falecimento do comutário. Mérito. Inadimplência e cessão indevida do contrato incontroversas. Causas para rescisão contratual. Retenção dos valores pagos e de eventuais benfeitorias. Possibilidade. Compensação pelo tempo de ocupação gratuita do imóvel pela promitente compradora. Sentença mantida. Majoração da verba honorária, conforme artigo 85, §11, do CPC. Recursos não providos.

(TJSP; Apelação Cível 1003006-97.2019.8.26.0368; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Alto - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025)

A inadimplência dos réus restou incontroversa, tendo eles próprios a admitido e atribuído a dificuldades financeiras, e estendeu-se por longo período, razão pela qual a autora faz jus à resolução do contrato e à reintegração na posse do imóvel.

Não há que se falar em adimplemento substancial. Os apelantes não comprovaram os pagamentos feitos, o que era seu ônus, nos termos do art. 373, II do CPC. Por outro lado, ficou demonstrado pela parte autora que os compromissários compradores estavam inadimplentes desde a **parcela de nº4, das 300 previstas.**

VOTO 46121

No mais, os autores não têm direito à usucapião do imóvel.

A apelada é uma sociedade de economia mista, cujo objetivo é a satisfação de uma garanti a constitucional, qual seja, o direito fundamental à moradia da população de baixa renda. Destarte, o bem em comento tem destinação pública, sendo, portanto, considerado público e, consequentemente, insuscetível de usucapião, conforme dispõe o art. 183, § 3º, da Constituição Federal. Nessa perspectiva, confira-se o entendimento firmado pelo E. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO DE BENS DA COHAB. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DESTINAÇÃO PÚBLICA DOS BENS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. 1. As teses apontadas no presente recurso especial não podem ser apreciadas, em virtude da ausência de prequestionamento. Incidência dos enunciados previstos nas Súmulas 282 e 356 do STF. 2. Esta Corte Superior já manifestou o entendimento de que bens integrantes do acervo patrimonial de sociedade de economia mista sujeitos a uma destinação pública podem ser considerados bens públicos, insuscetíveis, portanto, de usucapião. 3. Por outro turno, a alteração da premissa adotada no aresto recorrido - no sentido de que o imóvel é público - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, insindicável em sede de recurso especial por força do entendimento cristalizado na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp 1719589/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 12/11/2018)

Destarte, a sentença da R. Primeira Instância deve ser prestigiada, por seus próprios e bem lançados fundamentos. Para tanto, valho-me do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Referido dispositivo estabelece que *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46121

641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Destarte, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos apelantes Emerson Cesar Rodrigues e outro; Diante do art. 85,§11 do CPC, majoro os honorários advocatícios recursais para 20% sobre o valor da causa, observada a gratuidade. Ainda, **NÃO CONHEÇO** do recurso de apelação de João Henrique Pelloso e outros.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora