



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000355517

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019112-88.2021.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada/apelante CREUZA AVELINO DA SILVA MEDEIROS.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1019112-88.2021.8.26.0005

Comarca: São Paulo

Apelante/Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo –
CDHU

Apelada/Apelante: Creuza Avelino da Silva Medeiros

Voto nº 38.843

APELAÇÕES – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PRESCRIÇÃO – Ocorrência – Aplicação do prazo geral de 10 anos (art. 205 do Código Civil), vez que a causa de pedir é a rescisão do contrato e a reintegração de posse do imóvel, e não a cobrança das parcelas ajustada – Entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça – Diante das peculiaridades do caso, é inviável considerar-se que o início do prazo prescricional se deu apenas com o vencimento da última parcela do financiamento – Existência de seguro e quitação do contrato por sinistro – Considerando-se que a última das prestações inadimplidas até o falecimento do mutuário venceu em setembro de 2009, e tendo a presente ação sido ajuizada somente em outubro de 2021, de rigor o reconhecimento da prescrição – REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO – Descabimento, seja na forma do art. 42, Parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, ou do art. 940 do Código Civil – Ausência de efetivo pagamento e de má-fé por parte da requerente – DANOS MORAIS – Não configuração – Fatos que não atingem direitos da personalidade – Situação incapaz de gerar sofrimento ou humilhação justificadora da compensação – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Não configuração – Ausência de dolo processual – Negado provimento aos recursos.

Vistos.

Trata-se de Apelações interpostas por ambas as partes nos autos da ação de rescisão contratual que
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

ESTADO DE SÃO PAULO — CDHU move contra **CREUZA AVELINO DA SILVA MEDEIROS**, objetivando a reforma da sentença (fls. 201/203) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, Dr. Henrique Berlofa Villaverde, que julgou improcedente a demanda e a reconvenção.

Em razão da sucumbência, a autora restou condenada a arcar com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a requerente (fls. 226/232) defendendo o afastamento da aplicação da teoria do adimplemento substancial e a imprescritibilidade da pretensão de reparação do patrimônio público.

Por seu turno, apela a requerida (fls. 235/240) pleiteando a condenação da autora ao pagamento de danos morais, à restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados e às penas por litigância de má-fé.

Regularmente processados os feitos, foram apresentadas contrarrazões (fls. 244/249 e 250/256).

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, os apelos foram recebidos em seu duplo efeito.

É o relatório.

Em que pese a irresignação deduzida por ambas as partes, reputo que não lhes assiste razão, devendo a r. sentença vergastada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Insta consignar que a presente ação é fundada

em contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, pretendendo-se a sua rescisão em razão da inadimplência de parcelas do preço.

Em outras palavras, o que se discute é a rescisão do contrato e a reintegração de posse do imóvel, e não a cobrança das parcelas ajustadas.

Aplica-se, assim, o prazo de prescrição geral de dez anos de que trata o art. 205 do Código Civil, e não aquele específico quinquenal do art. 206, § 5º, inciso I, que se refere à pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

Neste sentido, aliás, sedimentou-se recentemente o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, pacificando-se a divergência outrora existente entre as suas Terceira e Quarta Turmas:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLENTO CONTRATUAL. PRAZO DECENAL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. REGIMES JURÍDICOS DISTINTOS. UNIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ISONOMIA. OFENSA. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 14/08/2007. Embargos de divergência em recurso especial opostos em 24/08/2017 e atribuídos a este gabinete em 13/10/2017.

2. O propósito recursal consiste em determinar qual o prazo de prescrição aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual, especificamente, se nessas hipóteses o período é trienal (art. 206, §3, V, do CC/2002) ou decenal (art. 205 do CC/2002).

3. Quanto à alegada divergência sobre o art. 200 do CC/2002, aplica-se a Súmula 168/STJ ("Não cabem embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado").

4. O instituto da prescrição tem por finalidade conferir certeza às relações jurídicas, na busca de estabilidade, porquanto não seria possível suportar uma perpétua situação de insegurança.

5. Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos.

6. Para o efeito da incidência do prazo prescricional, o termo "reparação civil" não abrange a composição da toda e qualquer consequência negativa, patrimonial ou extrapatrimonial, do descumprimento de um dever jurídico, mas, de modo geral, designa indenização por perdas e danos, estando associada às hipóteses de responsabilidade civil, ou seja, tem por antecedente o ato ilícito.

7. Por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados.

8. Há muitas diferenças de ordem fática, de bens jurídicos protegidos e regimes jurídicos aplicáveis entre responsabilidade contratual e extracontratual que largamente justificam o tratamento distinto atribuído pelo legislador pátrio, sem qualquer ofensa ao princípio da isonomia.

9. Embargos de divergência parcialmente conhecidos e, nessa parte, não providos. (EREsp nº 1.280.825/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, j. 27.06.2018)

Todavia, diante das peculiaridades do caso, é inviável considerar-se que o início do prazo prescricional se deu apenas com o vencimento da última parcela do financiamento.

Isso porque o contrato celebrado entre as partes estipula a existência de seguro cujo objetivo é a quitação da dívida do segurado, correspondente ao saldo devedor vincendo na data do sinistro, em caso de morte e invalidez permanente (cf. Cláusulas Nona, fls. 38).

Na hipótese vertente, a promitente compradora foi acometida por invalidez permanente, e a própria autora junta aos autos documento que dá conta da quitação do contrato em razão do sinistro (fls. 41/43).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Assim, considerando-se que a última das prestações inadimplidas até o falecimento do mutuário venceu em setembro de 2009, e tendo a presente ação sido ajuizada somente em outubro de 2021, de rigor o reconhecimento da prescrição, como bem pontuado pelo Juízo *a quo*.

Os pedidos reconventionais, todavia, não prosperam.

No tocante à repetição do indébito, considerando que não houve o efetivo pagamento dos valores – que, frise-se, sequer estão sendo cobrados –, tampouco prova de má-fé por parte da apelada, não há lugar para a devolução em dobro destes, seja na forma do art. 42, Parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, seja na forma do art. 940 do Código Civil.

Menciono, nesse sentido, precedentes desta Egrégia Corte:

Indenizatória – Cerceamento de defesa inócua – Inserção indevida em cadastro de inadimplentes – Débito questionado na petição inicial inexigível – Descaracterização do dano moral – Aplicação da Súmula 385 do STJ – Repetição do indébito – Não cabimento – Ausência de pagamento do valor cobrado – Novos débitos não quitados – Legitimidade da cobrança – Ação parcialmente procedente – Reconvenção procedente – Apelo provido. (Apelação nº 1006380-17.2013.8.26.0309, Rel. Des. Fortes Barbosa, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 09.11.2016)

Prestação de serviços. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com pedido de indenização por danos morais repetição de indébito. Prova suficiente da contratação e da prestação de serviços. Ausência de demonstração de pagamento. Condenação mantida. Repetição do indébito. Ainda que indevida a cobrança, a restituição do valor pago só

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

pode ser exigida em dobro se demonstrados o pagamento e a má-fé do credor, independentemente da duvidosa aplicação ao caso concreto das normas insertas no Código de Defesa do Consumidor. Dano moral. Ausência. Mera cobrança parcialmente indevida, efetuada sem emprego de qualquer expediente vexatório, acarreta apenas aborrecimento comum aos dias cotidianos, incapaz de desencadear obrigação de indenizar. Recurso não provido. (Apelação nº 0008387-82.2013.8.26.0152, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 18.10.2016)

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS – INADIMPLENTO DO CONTRATANTE – REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO INDEVIDA – Para a aplicação do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, é imprescindível o efetivo pagamento dos valores cobrados a maior – Ausente de efetivo pagamento pelo consumidor da quantia indevida – Também não há em devolução em dobro pelo art. 940 do Código Civil, que somente se aplica caso demonstrada a malícia ou dolo do credor – Má-fé não demonstrada – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Não caracterização – Hipótese do artigo 17 do CPC/73 não configurada – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO. (Apelação nº 4006853-66.2013.8.26.0562, Rel. Des. Luis Fernando Nishi, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 16.06.2016)

Tampouco se pode conferir indenização por danos morais indistintamente, sem a comprovação de grave violação aos direitos da personalidade, ônus do qual a ré não se desincumbiu.

Sobre a matéria, ensina a doutrina de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

“Viver em sociedade e sob o impacto constante de direito e deveres, tanto jurídicos como éticos e sociais, provoca, sem dúvida, frequentes e inevitáveis conflitos e aborrecimentos, com evidentes reflexos psicológicos, que, em muitos casos, chegam mesmo a provocar abalos e danos de monta.

Para, no entanto, chegar-se à configuração do dever de indenizar, não será suficiente ao ofendido demonstrar sua dor. Somente ocorrerá a

responsabilidade civil se se reunirem todos os seus elementos essenciais: dano, ilicitude e nexo causal.

Se o incômodo é pequeno (irrelevância) e se, mesmo sendo grave, não corresponde a um comportamento indevido (ilicitude), obviamente não se manifestará o dever de indenizar (ausência da responsabilidade civil cogitada no art. 186 do CC)” (Comentários ao Novo Código Civil, vol. III, Tomo II. 4ª ed., pp. 41/42).

Para caracterizar o dano moral, portanto, não basta a existência de contrariedade, dissabor ou incômodo, sendo necessária a presença de dano grave a justificar a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao ofendido, como preleciona SÉRGIO CAVALIERI FILHO:

“Nesta linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (Programa de Responsabilidade Civil. 9ª ed., São Paulo: Atlas, 2010, p. 87)

Desse modo, a reparação dos danos morais busca compensar o intenso sofrimento experimentado em razão de ofensa a direitos personalíssimos, versando o presente caso sobre mero inadimplemento contratual, incapaz de ensejar uma situação de sofrimento ou humilhação justificadora da compensação, especialmente diante da ausência de efetiva cobrança.

Não vislumbro, outrossim, que a demandante tenha litigado de má-fé, porquanto não comprovada sua intenção de prejudicar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

a parte contrária ou sua atuação com o necessário dolo processual.

O fato de deduzir pretensões improcedentes não é o bastante para impor à postulante a condenação por litigância de má-fé, a qual só deve ser aplicada quando comprovado que a parte se utilizou de procedimentos escusos para causar dano processual ao adversário, praticando algumas das condutas elencadas no art. 80 do Código de Processo Civil.

Por fim, levando-se em consideração o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte vencedora, bem como os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, conforme preceitua o § 11 deste mesmo dispositivo.

Pelo exposto, nego provimento aos recursos e majoro os honorários advocatícios devidos pela autora para 15% do valor atualizado da causa.

HUGO CREPALDI

Relator