



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052635-84.2024.8.26.0000, da Comarca de Mairiporã, em que são agravantes JOSÉ SOBRINHO e LUZINETE LUIZ DA SILVA SOBRINHO, é agravado CAVI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2052635-84.2024.8.26.0000

Comarca: Mairiporã (2ª Vara Judicial)

Processo nº 0002591-08.2011.8.26.0338

Juíza: Patrícia Érica Luna da Silva

Agravantes: José Sobrinho e Luzinete Luiz da Sila Sobrinho

Agravada: Cavi Administração e Participações Ltda.

Voto nº 8.100

Agravo de instrumento – Ação indenizatória – Insurgência contra as decisões que, dentre outras providências, afastaram a alegação de prescrição – Prescrição – Inocorrência – Aplicação do prazo decenal do art. 205 do Código Civil – Caso em que se discute hipótese de responsabilidade civil contratual, não extracontratual – Precedentes – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face das r. decisões de fls. 829/833 e 854/858, que, nos autos de ação indenizatória, dentre outras providências, afastaram a alegação de prescrição.

Alegam os réus, ora agravantes, que o inadimplemento da obrigação imposta na parte final do parágrafo segundo da cláusula 1ª ocorreu em 01/11/2004, momento em que nasceu a pretensão da agravada de cobrança da dívida locatícia e de requerer a reparação dos prejuízos que alega ter experimentado, de modo que, em 01/11/2007, ocorreu a prescrição, nos termos do art. 206, § 3º, I e V do Código Civil. Afirmaram, ainda, que mesmo que a agravada afirme desconhecimento em relação à não conclusão das obras de edificação, sua emissão na posse ocorreu em 31/05/2007, oportunidade em que ela conheceu o estado do imóvel e já poderia ter ajuizado a ação.

O efeito suspensivo foi concedido (fls. 85/86).

Veio contraminuta (fls. 93/101).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12/13).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de ação de reparação de danos em bem imóvel na qual a autora, locadora do bem, sustenta que os réus, na qualidade de locatários, não cumpriram a obrigação contratual de executar e concluir obras de edificação no imóvel locado, respeitando o projeto arquitetônico.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente recurso, cumpre ressaltar, inicialmente, que não constitui objeto da presente demanda o recebimento de aluguéis, razão pela qual não há que se falar em aplicação do prazo prescricional previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil.

Com relação a pedido de reparação de danos, vale destacar que a relação havida entre as partes era contratual, de modo que não se aplica o prazo prescricional do art. 206, § 3º, V, Código Civil (que cuida da hipótese de responsabilidade extracontratual), mas, sim, o prazo decenal do art. 205 do Código Civil. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLEMENTO 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 atribuído 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. (STJ; EREsp 1280825/RJ, Rel. Min. Nancy Andrigchi; Segunda Seção; J. em 27.06.2018).

Apelação. Ação indenizatória por danos materiais e morais. Responsabilidade civil contratual. Ação de despejo sendo discutida à época da ocorrência do suposto dano no ambiente do shopping. Suposto ilícito civil ocorrido, sob o crivo de contrato de locação. Relação locatícia incontroversa nos autos. Sentença que caracteriza a existência de prescrição trienal, nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que pressupõe a ocorrência de relação extracontratual. Impossibilidade. A relação contratual existente entre as partes, decorrente de contrato de locação, avoca a aplicação do prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil. Matéria pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento dos embargos de divergência nº 1.280.825 opostos sobre acórdão de recurso especial com

matéria afetada pelo sistema de recursos repetitivos. Prescrição indevida. Sentença anulada para que seja dado prosseguimento quanto ao exame de mérito. RECURSO PACIALMENTE PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível nº 1078281-17.2018.8.26.0100; Rel. Des. L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; J. em 29.01.2021).

Portanto, independentemente do termo inicial alegado pelos réus (novembro de 2004 ou novembro de 2007), o fato é que, no momento em que a ação foi proposta (maio de 2011), ainda não havia transcorrido o prazo de prescrição decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator