



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361988

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001449-55.2024.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que são apelantes PEDRO BASILE (ESPÓLIO), ELENICE BASILE (INVENTARIANTE), FILOMENA LEA CIMINO BASILE (ESPÓLIO) e ELENICE BASILE (INVENTARIANTE), são apelados ANA LUCIA DOS SANTOS SILVA e SANDRO EVANGELISTA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001449-55.2024.8.26.0609

APELANTES: ESPÓLIO DE PEDRO BASILE E OUTRO

APELADOS: ANA LUCIA DOS SANTOS SILVA E OUTRO (JG)

ORIGEM: FORO DE TABOÃO DA SERRA – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LUIZ HENRIQUE LOREY

VOTO Nº 12464

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL CONFIGURADA – PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO QUE NÃO SE FAZ POSSÍVEL – TAC (TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA) QUE TÃO SOMENTE SUSPENDEU A COBRANÇA DE PRESTAÇÕES OU MENSALIDADES RELATIVAS AOS LOTES, NÃO SUSPENDENDO O PRAZO PRESCRICIONAL, EXPRESSAMENTE RESGUARDADO O DIREITO DE OS PROPRIETÁRIOS CONSTITUÍREM EM MORA OS EVENTUAIS INADIMPLENTES, O QUE NÃO OCORREU DENTRO DO PRAZO PRESCRICIONAL NO CASO EM DEBATE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 253/259, de relatório adotado, assim julgou a presente ação de rescisão de contrato com reintegração de posse e perdas e danos ajuizada por PEDRO BASILE e ESPÓLIO DE FILOMENA LÉA CIMINO BASILE em face de ANA LUCIA DOS SANTOS SILVA e SANDRO EVANGELISTA DA SILVA: **“Ante o exposto: 1) JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por PEDRO BASILE e ESPÓLIO DE FILOMENA LÉA CIMINO BASILE, representado por SALVADOR PELUSO BASILE NETO em face de ANA LUCIA DOS SANTOS SILVA e SANDRO EVANGELISTA DA SILVA; 2) JULGO PROCEDENTE o pedido reconvencional**

formulado por ANA LUCIA DOS SANTOS SILVA e SANDRO EVANGELISTA DA SILVA em face de PEDRO BASILE e e ESPÓLIO DE FILOMENA LÉA CIMINO BASILE, representado por SALVADOR PELUSO BASILE NETO para, reconhecendo a prescrição da pretensão de exigir o pagamento do preço do contrato indicado na inicial, conceder aos requeridos/reconvintes título hábil à transferência da propriedade do imóvel do Lote 38, da quadra 32, do Loteamento Jardim Record Gleba C, Matrícula nº 34.828 do CRI de Taboão da Serra/SP. Em consequência, JULGO EXTINTO o presente feito, com resolução de mérito, e fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC.”

Inconformados, recorrem os autores aduzindo que a pretensão da ação é a rescisão de compromisso de venda e compra de bem imóvel e a consequente reintegração à posse, de maneira que o pleito se amolda mais ao *caput* do artigo 205, aplicando-se o prazo prescricional de 10 anos, a contar do vencimento da última parcela (termo inicial). Pontuam que não buscam a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular. Afirmam que há causa suspensiva do prazo prescricional, uma vez que, por força de Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, se encontravam proibidos de cobrar/receber parcelas contratuais até o efetivo registro do loteamento, que se deu em maio de 2021. Discorrem sobre o enriquecimento sem causa dos réus, o que é vedado no ordenamento jurídico pátrio. Apresentaram tópico de prequestionamento (fls. 264/279).

Contrarrazões as fls. 321/336.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Recolhida a complementação ao preparo, recebo o apelo.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação de resolução de contrato amparada no inadimplemento de prestações de compromisso de venda e compra.

In casu verifica-se a obrigação dos adquirentes, ora apelados, de pagar quantia certa, correspondente às parcelas constantes de instrumento particular (fls. 23/27), a se aplicar, portanto, o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I do Código Civil.

Quando do ajuizamento da presente ação, já havia decorrido o prazo prescricional, contado do vencimento da última parcela, a saber, 24/02/2014, como apontado pelos apelantes as fls. 265. Prescritas, pois, as parcelas contratuais que embasaram o pleito de resolução contratual dos autores.

Constatada, assim, a barreira a pretensão resolutória ante a prescrição da pretensão de cobrança dos débitos alegados.

Neste ponto, certo o MM. Juízo *a quo* na sentença quando explana as fls. 257, *in verbis*:

“(…)
Como dito anteriormente, a resolução contratual por inadimplemento é um direito potestativo e, por isso, não se sujeita a prazo prescricional. Todavia, o efeito pretendido pelo autor está diretamente ligado a um direito subjetivo de crédito, este sim sujeito a prazo prescricional, que, como visto, é de 5 anos. Assim, prescrito o exercício do direito subjetivo, falece, consequentemente, o direito potestativo, sendo improcedente a demanda.”

Outrossim, foi atestada a irregularidade do loteamento pôr Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) nos autos da Ação Civil Pública n. 0014872-66.2005.8.26.0609, o qual cuidou de suspender a cobrança de quaisquer “prestações ou mensalidades, vencidas e vincendas

relativas aos lotes” (fls. 44, item IV.3.c), resguardado o direito dos proprietários de “constituir em mora os eventuais inadimplentes, ajuizando as ações competentes, formalizando, inclusive, eventuais acordos, para o efetivo depósito das parcelas vencidas e não pagas” (fls. 45, item IV.4).

O Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) não suspende o prazo prescricional, mesmo ocorrendo determinação para a suspensão do recebimento das parcelas referentes à aquisição do lote.

Referido impedimento não se refere à constituição em mora dos adquirentes, mas à forma de recebimento dos pagamentos.

O apontado TAC firmado objetivou tão somente compelir os autores apelantes à regularização do loteamento.

E, no caso em tela, não se comprovou que os réus apelados foram constituídos em mora dentro do prazo prescricional, mister que pertencia aos autores apelantes.

Neste sentido, já decidiu esta E. Corte Bandeirante:

Compromisso de venda e compra. Ação de rescisão contratual com pleito de reintegração de posse e reparação de danos. Sentença que reconheceu a prescrição da pretensão de exigir o pagamento das parcelas. Decadência do pleito que se afere em função da prescrição da pretensão creditícia que lhe dá suporte. Prescrição ocorrida no caso. Prazo aplicável que é o quinquenal do art. 206, § 5º, I do CC, e não o decenal do art. 205 do CC. Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta que suspendeu a cobrança de prestações ou mensalidades relativas aos lotes, mas que não resultou na suspensão do prazo prescricional, expressamente resguardado o direito dos proprietários de constituir em mora os eventuais inadimplentes. Ademais, TAC buscava compelir o autor a regularizar o loteamento, não podendo agora beneficiá-los. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003166-39.2023.8.26.0609; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A r. sentença não merece reparos.

Embora desnecessário, à vista do disposto no art. 1.025 do CPC, para que as partes não se animem a embargos de declaração com essa finalidade, considere-se pré-questionada toda a matéria debatida do recurso.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais em desfavor dos autores apelantes em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR