



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003623-46.2020.8.26.0619, da Comarca de Taquaritinga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados ANTONIA MARIA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), THEREZA PODENCIANO LOPES e MARCIO RONALDO MENEZES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36257

Apelação Cível 1003623-46.2020.8.26.0619

**Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo
- Cdhu**

**Apelados: Antonia Maria Lopes, Thereza Podenciano Lopes e Marcio Ronaldo
Menezes**

Comarca: Taquaritinga

**Apelação. Ação de rescisão contratual c/c
reintegração de posse. Promessa de compra e venda.
CDHU. Sentença de extinção com julgamento do
mérito pelo reconhecimento da prescrição. Aplicável
à hipótese o prazo decenal do artigo 205, CC. Lapso
prescricional efetivamente decorrido no caso.
Sentença mantida. Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença que, nos autos de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda cumulada com reintegração de posse, reconheceu a ocorrência de prescrição e julgou extinto o feito, com julgamento do mérito, nos termos do artigo 487, II, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência a autora foi condenada ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 576/581).

A autora alega, em síntese, que o pedido de rescisão se baseia em dois inadimplementos contratuais, quais sejam, o inadimplemento das parcelas e a irregularidade na ocupação do imóvel, tendo em vista a impossibilidade de cessão do imóvel a terceiros. Afirma que, a despeito do prazo prescricional decorrido em relação ao inadimplemento das parcelas, houve violação da cláusula décima quinta que impedia a cessão do imóvel sem a autorização da apelante. Requer a reforma da

sentença, julgando-se procedentes os pedidos iniciais (fls. 585/589).

Houve resposta (fls. 595/601).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A hipótese é de rescisão contratual e reintegração de posse, pelo inadimplemento do contrato, o que configura infringência contratual, incidindo, na espécie, o prazo decenal, previsto na regra geral do artigo 205 do Código Civil.

No caso, os documentos encartados à inicial revelam que o contrato previa o pagamento da última parcela em dezembro de 2006, de modo que a pretensão de rescisão por inadimplemento contratual, considerado o prazo de dez anos do lapso prescricional aplicável à hipótese, prescreveu em dezembro de 2016.

Todavia, a demanda foi ajuizada apenas em novembro de 2020, isto é, cerca de quatro anos após atingido o prazo prescricional, sendo inarredável, portanto, concluir pelo acerto da sentença que reconheceu o decurso do prazo prescricional e extinguiu o feito, com julgamento do mérito, nos termos do artigo 487, II, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CDHU. Ação de rescisão contratual e reintegração de posse. Prescrição da pretensão corretamente reconhecida. Aplicação do prazo decenal previsto no artigo 205 do atual Código Civil. Inadimplemento das prestações vencidas entre 1999 e 2003. Reconhecida a quitação das parcelas posteriores pela seguradora, em

razão do falecimento do mutuário. Termo inicial referente à última parcela devida. Ocorrência. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003179-41.2020.8.26.0642; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 27/07/2022; Data de Registro: 27/07/2022)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Inadimplência do comprador. Sentença de extinção, nos termos do artigo 487, II, do CPC. Insurgência da autora. Morte do mutuário em 19/3/2001. Comunicação do sinistro à seguradora. Quitação antecipada das parcelas que venceram após o sinistro. Planilha de cálculos onde a autora CDHU apresenta débito referente ao período de 30/6/96 a 28/2/2001. Pedido de rescisão fundamentado no inadimplemento do mutuário. Prazo prescricional decenal. Art.205 do Código Civil. Ação ajuizada em 26/2/2020. Ocorrência de prescrição. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados. Recurso não provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1001488-71.2020.8.26.0066; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2021; Data de Registro: 18/10/2021)

Destarte, por ter dado correta solução à crise de direito material trazida à apreciação do Estado-Juiz, a respeitável sentença deve ser mantida em sua

integralidade por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Por fim, ante o não provimento dos recursos, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária para 12% do valor atualizado da causa, levando-se em conta os critérios do §2º do mesmo dispositivo.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora