



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393385

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060502-47.2016.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARIA LUSMARINA POMPÔNIO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados COLORADO RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA., PATRIANI MENDONCA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO SC LTDA, ANTONIO TARRAF JUNIOR, CAROLINA PATRIANI BEOLCHI SARTORI, DENISE MENEZES HOMSI, EDSON TARRAF, GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI, MARCILIO PATRIANI NETO, MARTHA LÚCIA BALDUSSI PATRIANI D'ANDREA, ROMEU PATRIANI JUNIOR, SANDRA MARIA VALERIA PATRIANI e SIDNEY D ANDREA.

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 sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO 41046JV

APELAÇÃO Nº 1060502-47.2016.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 6ª VC

APELANTE: MARIA LUSMARINA POMPÔNIO

APELADO: COLORADO RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS

pf

Apelação cível – Compromisso de compra e venda – Rescisão do contrato c.c. indenização pelo atraso na entrega – Improcedência, reconhecida a prescrição – Inconformismo da autora – Prescrição verificada – Contrato firmado em 27/01/1995 – Pagamento da entrada e duas parcelas, a última em 20/03/1995 – Ação proposta em 08/11/2016 – Prazo prescricional decenal, a partir da entrada em vigor do CC 2.002 que findou em 10/01/2013 – Mesmo que aplicado o prazo vintenário do CC 1.916 a ação estaria prescrita já que, sem o pagamento, não poderia pleitear a rescisão pelo atraso da obra, previsto para dezembro de 1.997, pois não quitou o preço, devendo o termo inicial ser o da sua inadimplência, se tratando de desistência do negócio – Prazo que não foi interrompido por ação entre as corrés - Sentença mantida – Recurso desprovido.

A sentença de págs. 982/983, cujo relatório se adota, JULGOU IMPROCEDENTE OS PEDIDOS autorais e CONDENOU autora em honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade

Inconformada apela a autora, págs. 986/994, pugnando pela anulação da sentença, com seguimento da ação ou sua reforma para procedente.

Preliminarmente, pedem seja reconhecida a ausência da prescrição.

Alega que do marco inicial da prescrição não é 27/01/1995 como constou na sentença.

Aduz que em 03/05/2005 a requerida Colorado ingressou com Ação Justiça de Consignação em

Pagamento, processo número 0009256-15.2005.8.26.0576, e que teve o trânsito em julgada 13/03/2015, sendo este o marco inicial para computo da prescrição.

Tendo sido distribuída a ação em 08/11/2016, defende que não ocorreu a prescrição, que é decenal, nos termos do art. 205 do CC.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 998/1.006, 1.007/1.016, 1.017/1.024, 1.025/1.026 e 1.027/1.031.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão de contrato c.c. indenização por perdas e danos envolvendo o instrumento particular de compromisso de compra e venda do apartamento nº 24, Torre C, do empreendimento denominado Edifício “Aspen Towers” e respectiva fração ideal do terreno, firmado em 27/01/1995 entre a autora e Hops.

Relatou que o imóvel deveria ser entregue em dezembro de 1.997, mas que não foi concluído.

Assim, pleiteou a rescisão do contrato, com restituição do valor pago e indenização por perdas e danos.

O juiz entendeu pela prescrição pelo que apela.

O recurso se limita, à questão relativa a ocorrência ou não da prescrição.

Respeitadas as razões recursais, o caso é de se negar provimento ao recurso.

Com efeito, o contrato foi firmado em 27/01/1995, mediante entrada e saldo em 36 parcelas.

O prazo de entrega era dezembro de 1997 – pág. 24 e admitida tolerância de 120 dias, somente em casos de força maior ou caso fortuito, págs. 33.

Ao caso se aplica a prescrição decenal do art. 205 do CC.

Como na entrada em vigor do CC 2002 não havia transcorrido metade do prazo vintenário do CC 1916, pela regra de transição, aplica-se o prazo do art.205 do CC 2.002, a contar da entrada em vigor do código, 10 de janeiro de 2003.

Assim, o prazo final era 10/01/2013.

A ação somente movida em 08/11/2016.

No mais, ao que se vê, a autora somente quitou a entrada e duas parcelas, a última em 20/03/1995, não podendo ser pleiteada a rescisão pelo atraso na entrega, mas sim por desistência, pelo que até mesmo o prazo vintenário, se adotado, teria sido ultrapassado já que, sem o pagamento do preço, não poderia pleitear a entrega.

A ação movida pela Colorado em nada altera o prazo prescricional, não afetando a relação jurídica do contrato de compra e venda, não interrompendo o prazo para propositura da ação.

Assim, correta a sentença em declarar prescrito o direito da autora, ficando mantida em sua integralidade.

Consigne-se que a ausência de menção explícita de todos os dispositivos legais citados, não implica em omissão, uma vez encontrada a fundamentação necessária para a solução da lide, também não constituindo omissão a não citação expressa de todos os argumentos, como se fosse um questionário.

Este é o entendimento consagrada no c. STJ, e não é o Tribunal é órgão de consulta, que deva elaborar parecer sobre a implicação de cada dispositivo legal que a parte pretende mencionar no recurso, uma vez encontrada a fundamentação necessária para solução da lide.

Também para fins de prequestionamento, observo que a solução da lide não passa necessariamente pela restante legislação invocada e não declinada. Equivale a dizer que se entende estar dando a adequada interpretação à legislação invocada pelas partes.

Nesse sentido a jurisprudência do STJ:

"Processo Civil - Recurso Especial - Pré-questionamento implícito - O pré-questionamento consiste na apreciação e na solução, pelo Tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, inexistindo a exigência de sua expressa referência no Acórdão impugnado" (STJ - REsp 162.608-SP, Corte Especial - Embargos de Divergência em Recurso Especial, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 16.06.99, v.u.).

Para fins de prequestionamento, observo que a solução da lide não passa necessariamente pela restante legislação invocada e não declinada, despidiend a menção explícita de dispositivos uma vez encontrada a fundamentação necessária, consoante entendimento consagrado no Eg. Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, ante a improcedência do recurso, majoram-se, nos termos do art. 85, § 11º do CPC, os honorários para 12% do valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Silverio da Silva
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO