



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010680-14.2020.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JALICO EMPREENDIMENTOS LTDA., são apelados PAULO RICARDO DE MENDONÇA - ESPÓLIO DE (ESPÓLIO) e MARCÍLIA CASTILHO DONON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 7.417

Apelação Cível nº 1010680-14.2020.8.26.0006

Comarca: São Paulo

Apelante: JALICO EMPREENDIMENTOS LTDA

Apelados: PAULO RICARDO DE MENDONÇA - (ESPÓLIO) e MARCILIA CASTILHO DONON

Juiz: José Luiz de Jesus Vieira

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDA DE VALORES PAGOS. Sentença de improcedência, reconhecida a prescrição da ação. Insurgência. Acolhimento. Aplicação do prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, que se inicia a partir do término do prazo para pagamento das prestações. Precedentes. Notificação judicial do devedor que tem o condão de interromper o fluxo do prazo, nos termos do artigo 202, inciso V, do mesmo diploma legal. Revelia do devedor, ademais, que faz com que se presumam verdadeiros os fatos em que fundamentada a ação. Inadimplência do mutuário devidamente caracterizada. Posse injusta configurada. Reintegração que é consequência do rompimento do negócio. Restituição das partes ao *status quo ante* que impõe a devolução de 80% do valor das prestações pagas e indenização pela uso indevido do bem, à base de 0,5% do valor do contrato, por mês de ocupação indevida. Reconhecimento, ainda, do direito do apelado à indenização pelas benfeitorias erigidas no imóvel. Acerto de contas a ser feito em regular liquidação do julgado. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta em ação de rescisão de contrato, cumulada com reintegração de posse e perda de valores, julgada improcedente, reconhecida a prescrição da ação.

Apela a vencida, postulando a reforma do julgado, asseverando que não está postulando a cobrança dos valores em atraso e, sim, a rescisão da avença, dado o inadimplemento do apelado, o qual é inconteste. Acrescentou que a prescrição, no caso, é decenal e seu prazo ainda não transcorreu, pois se inicia quando do término das prestações do contrato e porque ainda ocorreu notificação judicial do devedor, a interromper sua fluência. Postulou, assim, o acolhimento do recurso, para que a ação seja integralmente acolhida.

O recurso é tempestivo, bem preparado, não tendo sido apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda, referente a um lote de terreno, a ser pago parceladamente, avença essa firmada no dia 1/11/98 e cujas prestações deveriam ser adimplidas até o mês de março de 2009.

Assim, o prazo prescricional aplicável, que é o decenal, nos termos do artigo 205 do Código Civil, deveria começar a fluir a contar de então. A respeito do tema, o seguinte precedente do C. STJ:

“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 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" (EResp. nº 1.280.825/RJ, Relª. Minª. Nancy Andrighi, 2ª Seção, j. 27/6/18).

Ademais, convém ressaltar que a apelante promoveu a notificação judicial do devedor, ocorrida no ano de 2014, a qual teve o condão de interromper o fluxo do aludido prazo.

Assim, o ajuizamento da presente ação, em 5/11/20, ocorreu antes do transcurso do prazo prescricional aplicável ao caso.

Afasta-se, destarte, o fundamento de improcedência da ação, devendo ser analisados os demais fatos concernentes à demanda.

Nesse passo, tem-se que o apelado ficou revel e, assim, incide a presunção de veracidade dos fatos narrados na petição inicial, os quais, ademais, encontram amparo nos documentos que a instruem, que demonstram a realidade da avença celebrada entre as partes e a inadimplência do mutuário.

De rigor, assim, a declaração da rescisão do contrato, com a reintegração da apelante na posse do bem que o teve como objeto.

E para a completa restituição das partes ao *status quo ante*, deve a apelante restituir ao apelado os valores recebidos por conta da avença rescindida, em valores atualizados desde o pagamento e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, por se cuidar de rescisão operada por culpa do adquirente.

Cabível, também, a retenção de 20% dos valores pagos, como forma de compensar a apelante pelas despesas tidas com o negócio afinal frustrado, conforme se tem habitualmente determinado, em casos como o presente.

Por outro lado, o apelado deverá pagar taxa de fruição pelo uso do imóvel, desde a data em que foi constituído em mora pela apelante (por meio de notificado judicial), até a data da efetiva reintegração da apelante na posse do bem, a qual é fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de ocupação.

Também deverá a apelante indenizar o apelado pelas benfeitorias erigidas no imóvel, o que deverá ser apurado em regular liquidação do julgado, expedindo-se mandado de reintegração de posse apenas depois que efetuada a efetiva composição entre todos esses valores.

No sentido dessas conclusões, os seguintes precedentes, deste E. Tribunal de Justiça, proferidos em processos ajuizados pela mesma empresa aqui apelante:

“APELAÇÃO - Promessa de Compra e Venda de Imóveis - Ação de

Resolução Contratual c/c Reintegração de Posse e Reversão das Vantagens Auferidas com o Uso do Imóvel - Sentença de parcial procedência – Ambas as partes apelaram. Apelação do autor, insistindo na procedência total da demanda - Descabimento - A taxa de fruição do bem, merece ser mantida no percentual ora fixado de 0,5% ao mês, atualizado, desde a constituição em mora do requerido até a efetiva devolução do bem - Corretamente a r. sentença que condenou o autor ao pagamento de indenização ao requerido, pelas benfeitorias nos lotes, consistentes em construção, no valor de R\$ 140.000,00, com atualização monetária, incidência dos juros moratórios no percentual de 1% ao mês, desde a apuração da perícia. Apelação do requerido, preliminares de prescrição quinquenal com base no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil e inépcia da petição inicial, bem como insistindo no desproimento da ação - Preliminares afastadas - Restou comprovado nos autos o inadimplemento contratual por parte do requerido, a ensejar a rescisão contratual e a retomada dos imóveis pelo autor - Preliminar de prescrição - Não ocorrência - O prazo prescricional da pretensão de rescindir compromisso de compra e venda é o decenal, inteligência do artigo 205 do Código Civil (...) - RECURSOS IMPRÓVIDOS" (Apelação Cível nº 1003500-20.2015.8.26.0006, Rel. Des. Luis Roberto Reuter Torro, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 8/11/22

“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse e perdas e danos. Revelia dos réus (...) Taxa de fruição devida sobre o valor do contrato, a partir da notificação em mora do réu, momento em que a posse passou a ser injusta. Direito dos réus as benfeitorias úteis, reconhecido. Inteligência dos artigos 1.200 e 1.220 do Código Civil. Condenação dos demandados ao reembolso de impostos e taxas. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1017856-47.2020.8.26.0005, Relª. Desª. Cármen Lúcia da Silva, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 28/9/22).

"(...) Taxa de fruição devida sobre o valor do contrato, a partir da notificação em mora do réu, momento em que a posse passou a ser injusta - Direito do réu as benfeitorias úteis reconhecido - Inteligência dos artigos 1.200 e 1.220 do Código Civil - Condenação do réu ao reembolso de impostos e taxas - Apelo parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1016492-40.2020.8.26.0005, Rel. Des. Galdino Toledo Jr., 9ª Câmara de Direito Privado, j. 5/4/22).

Anote-se, ainda, que, em razão da posse do imóvel, o apelado também é responsável pelos débitos correlatos, razão pelo qual, eventual dívida remanescente, a esse título, depois de reintegrado o apelante na posse do bem, pode ser-lhe exigida.

De rigor, assim, a reforma da sentença, para que a ação seja julgada parcialmente procedente, para declarar-se a rescisão da avença, determinar a devolução de 80% do valores pagos pelo apelado, determinar que esse pague taxa de fruição pelo uso do imóvel no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de indevida ocupação, e para que seja o apelado indenizado por eventuais benfeitorias erigidas no bem, devendo a efetiva composição desses valores ser efetuada em regular liquidação do julgado, previamente à expedição de mandado de reintegração de posse em favor da apelante.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação e como o apelante restou vencido em parcela mínima da pretensão deduzida, carrego o ônus da sucumbência integralmente ao apelado, condenando-o ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atualizado atribuído à causa.

MÁRCIO BOSCARO
Relator