



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408799

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1077286-91.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IZABEL MARIA DA SILVA REIS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP e SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32936

APELAÇÃO Nº: 1077286-91.2024.8.26.0100

APELANTE: IZABEL MARIA DA SILVA REIS

APELADAS: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB e SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ: RENATO DE ABREU PERINE

APELAÇÃO. PRESCRIÇÃO c/c OBRIGAÇÃO DE FAZER. Demanda ajuizada pela devedora, visando à declaração da prescrição da pretensão da ré de cobrar parcelas decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel, bem como obrigá-la à transferência deste bem para sua titularidade. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. **AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO.** Não ocorrência. O MM. Juiz expôs precisamente as razões de seu convencimento, as quais foram perfeitamente compreendidas pela apelante. Preliminar rejeitada. **PRESCRIÇÃO.** Inocorrência. Prazo decenal. Precedentes do C. STJ e desta E. Corte. Termo inicial deve corresponder à data do vencimento da última parcela do preço do bem (10.02.2017), e considerando que a presente demanda foi ajuizada em 20.05.2024, o fenômeno da prescrição não se consumou. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Honorários majorados. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 211/214, que julgou improcedentes os pedidos contidos na petição inicial, atribuindo à autora o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os últimos arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 222).

Inconformada, alega a apelante, preliminarmente, nulidade da sentença por vício na fundamentação. No mérito, sustenta que o prazo prescricional para a cobrança de dívidas previstas em instrumento particular, como o compromisso de compra e venda firmado, é de cinco anos. O temo inicial é o do vencimento da última parcela do financiamento. A prescrição ocorreu em outubro de 2022, antes do ajuizamento da presente demanda. Cita precedentes. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado, com apresentação de contrarrazões a fls. 243/245 e fls. 246/252.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação declaratória de prescrição c/c obrigação de fazer, ajuizada por IZABEL MARIA DA SILVA REIS em face da COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB e SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS.

Segundo consta, em 10.03.1993, a autora e a primeira ré celebraram um compromisso de compra e venda referente ao imóvel localizado na Rua Igarapé da Missão, nº 323, Apto. 138, no bairro Santa Etelvina, nesta capital (fls. 12/17). O contrato previa o pagamento em 296 parcelas mensais e sucessivas, com início em 10.04.1993 e vencimento da última parcela em 10.12.2017.

Argumentou que o prazo prescricional para a cobrança de dívidas previstas em instrumento particular, como o compromisso de compra e venda firmado, é de cinco anos. O temo inicial é o do vencimento da última parcela do financiamento. A prescrição se consumou, antes do ajuizamento da presente demanda.

Diante disso, a autora ajuizou a presente ação, requerendo o

reconhecimento da prescrição do débito e a condenação da ré à transferência da propriedade do imóvel.

Citada, a primeira ré apresentou contestação (fls. 26/35), alegando ter cedido seu crédito à segunda ré.

Determinada a inclusão da cessionária, esta foi regularmente citada e apresentou contestação (fls. 91/104), sustentando a inexistência de prescrição, ao defender a aplicação do prazo decenal.

Após a tramitação do feito, os pedidos da autora foram integralmente rejeitados, motivando a interposição do presente recurso.

Inicialmente, cumpre afastar a preliminar aventada pela apelante sob o argumento de carência de fundamentação.

A adoção de entendimento contrário aos seus interesses, por si só, não significa ofensa ao art. 93, IX, da Constituição Federal, ou ao art. 489, §1º, do CPC/15.

O MM. Juiz expôs precisamente as razões de seu convencimento, as quais foram perfeitamente compreendidas pela apelante, na medida em que manifestou seu inconformismo por meio deste recurso. É o que basta.

A Constituição Federal exige que a decisão judicial seja fundamentada, mas não exige seja a fundamentação exaustiva. Mesmo na vigência do CPC/15, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir sua decisão, consoante ventilado no Informativo 585 do E. STJ:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Essa é a interpretação que se extrai do art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015. Assim, mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada”. STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315- DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), julgado em 8/6/2016 (Info 585).

De meritis, inocorreu a prescrição.

Assim o é porque, como já decidido por esta E. Corte, a prescrição do saldo devedor em sede de compromisso de compra e venda **não se confunde** com a prescrição ou decadência do direito de rescisão contratual por parte do promitente vendedor.

Do contrário, estar-se-ia a criar hipótese de aquisição da propriedade imobiliária não prevista pela legislação, sem que estivessem presentes os requisitos fáticos imprescindíveis à caracterização da usucapião.

Cabe consignar que à pretensão de rescisão contratual, a “*prescrição quinquenária das parcelas em aberto não se cogita, por tratar-se de rescisão contratual por inadimplemento e não de cobrança de parcelas vencidas e não pagas*”¹.

No mesmo sentido, Luis Antônio Scavone Junior afirma que “*é equivocado o entendimento que aplica prazo prescricional à ação desconstitutiva de resolução de compromisso de compra e venda*”².

¹ TJ-SP - CR: 5319594800 SP, Relator: Donegá Morandini, Data de Julgamento: 04/11/2008, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/11/2008

² SCAVONE JUNIOR, Luis Antônio. **O inadimplemento do promitente comprador: prescrição da pretensão da cobrança, da resolução do contrato e prescrição aquisitiva (usucapião) requerida pelo promitente comprador inadimplente.** Disponível em <<http://www.scavone.adv.br/o-inadimplemento-do-promitente-comprador-prescricao-da-pretensao-da-cobranca-da-resolucao-do-contrato-e-prescricao-aquisitiva-usucapiao-requerida.html>>

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em tais casos, a jurisprudência dominante firmou entendimento de que *“a pretensão de resolução contratual por inadimplemento, está sujeita ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos a que alude o artigo 205 do Código Civil”* (Apelação Cível n. 436.628.4/5-00, de São Paulo, Relator Francisco Loureiro, julg: 5/03/2009)

No mesmo sentido, o C. STJ assim já decidiu:

“RECURSO ESPECIAL. PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CAUSA DE PEDIR. INADIMPLEMENTO DESIGNIFICATIVA PARTE DAS PRESTAÇÕES DEVIDAS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. REGÊNCIA. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. No caso em exame, a prescrição não se cogita quinquenária decorrente de pretensão de cobrança por inadimplemento de parcelas em aberto (art. 206, § 5º, inc. I, do CCB), mas de resolução contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, regida pelo art. 205 do Código Civil Brasileiro, consoante remansosa jurisprudência desta c. Corte Superior de Justiça. 2. Recurso especial provido.” (Resp nº 1.807.473 SP, DJ de 28/5/2019 g.n).

Confira-se outros precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Pedido de reconhecimento da prescrição das parcelas do negócio. Improcedência. Recurso da autora. Prazo decenal aplicável. Precedente do STJ. Suspensão decorrente da celebração de TAC para fins de regularização do loteamento. Impossibilidade de cobrança. Suspensão da prescrição até a exigibilidade. Prazo prescricional não atingido. Improcedência mantida. **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1006839-11.2021.8.26.0609; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. HIPÓTESE EM QUE O VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA DO CONTRATO DEU-SE EM JULHO DE 2014. DEMANDA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA AJUIZADA EM FEVEREIRO DE

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2024. PRESCRIÇÃO, NA HIPÓTESE, QUE É DECENAL, NO QUE CONCERNE AO PLEITO DE EVENTUAL RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 205, "CAPUT", DO CC. TERMO INICIAL QUE SE INICIA COM O VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO. PRESCRIÇÃO QUE OPERARIA APENAS EM JULHO DE 2024. SENTENÇA REFORMADA NO TOCANTE. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004227-70.2024.8.26.0003; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER – Interesse de Agir – Presença - A prescrição do direito de cobrar o preço pode ser alegada para o fim de obter a regularização registral – Entendimento firmado perante o STJ de que nas relações contratuais, no descumprimento aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do Código Civil de 2002, bem como que o termo inicial da contagem é o vencimento da última prestação – Não ocorrência – Improcedência da ação - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1006621-80.2021.8.26.0609; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2024; Data de Registro: 24/01/2024)

Aplica-se, portanto, a prescrição **decenal**, cujo termo inicial é computado do vencimento da última parcela, ou seja, em 10.12.2017.

Estabelecido, portanto, que o prazo prescricional, no caso em análise, é decenal, cujo termo inicial deve corresponder à data do vencimento da última parcela do preço do bem, e considerando que a presente demanda foi ajuizada em 20.05.2024, o fenômeno da prescrição não se consumou.

Portanto, deve ser mantida, pelos corretos fundamentos, a r. sentença da lavra do MM. Juiz RENATO DE ABREU PERINE.

Observados os parâmetros fixados pelo §11 do artigo 85 do CPC, majoro os honorários sucumbenciais devidos pela apelante para 15% sobre o valor da causa.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora