



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061859-93.2020.8.26.0100, da Comarca de Santos, em que são apelantes GABRIEL KARPAT e BETTY KARPAT, é apelada GUARATUBA EMPREENDIMENTOS SC LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1061859-93.2020.8.26.0100

PARTE APELANTE: Gabriel Karpát e Outro

PARTE APELADA: Guaratuba Empreendimentos SC Ltda Me

COMARCA: Santos

VOTO N. 00872

APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Sentença de improcedência – Aquisição de lote e quitação do preço pelos autores com posterior adjudicação por associação de moradores decorrente de acordo com a empreendedora, com venda a terceiros – Acordo realizado sem a participação dos compromissários compradores – Aquisição do lote anteriormente à constituição da associação, o que denota ausência de anuência dos autores com a taxa associativa, tornando controversa a obrigação de referido pagamento – Reconhecimento, todavia, de prescrição da pretensão indenizatória de ofício – Matéria de ordem pública – Prazo trienal previsto no art. 206, §3º, V, do CC, contado da primeira averbação no registro imobiliário – Aplicação do Princípio da Publicidade dos Atos Registrais – Não estão sujeitas à preclusão as matérias de ordem pública que não tenham sido apreciadas na via ordinária. RECURSO PREJUDICADO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pelos autores, GABRIEL KARPAT e BETTY KARPAT, contra a

sentença de fls. 480/488, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente a ação de consignação de chaves cumulada com pedido de indenização por danos materiais.

Os autores buscam a reforma da r. sentença. Para tanto, narram que adquiriram o lote discriminado na inicial e realizaram o pagamento integral do preço, tendo a empreendedora outorgado a respectiva escritura. Ainda alegam que houve acordo entre a empreendedora e a associação de moradores do loteamento no qual está inserido o lote, envolvendo vários imóveis por dívidas decorrentes de conservação, sendo que os autores não foram chamados a integrar a lide, sobrevindo adjudicação do imóvel para a associação, com posterior alienação do bem para terceiros. Ressaltam que foram prejudicados pelo referido acordo do qual não fizeram parte e que não havia obrigatoriedade de formalizarem o registro da escritura. Também alegam que os réus possuíam o dever de denunciar à lide os apelantes para que fizessem parte da ação e, se assim o quisessem, quitar o referido débito cobrado. Pleiteiam a fixação de indenização pelos danos materiais no valor atual de mercado do referido lote.

Recurso tempestivo, preparado e processado com contrarrazões às fls. 510/515.

A decisão de fl. 528 determinou a manifestação das partes sobre a ocorrência de eventual decadência ou prescrição.

Em resposta, a apelante manifestou a respectiva concordância com a preliminar de decadência apresentada pela denunciada em sede de contestação (fl. 531).

A parte apelante defendeu que referida discussão encontra-se preclusa, uma vez que sequer foi objeto de análise pelo Juízo *a quo*, não tendo havido nenhum recurso de iniciativa da denunciada. Ademais, pontuou que o fundamento do pedido indenizatório não está calcado no negócio jurídico formulado entre as partes, mas no acordo entabulado entre a associação e empreendedora, sem a participação dos apelantes, que não foram informados sobre a ação judicial (fls. 533/534).

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não há oposição ao julgamento virtual (fls. 558).

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

De início, consigne-se que a decisão fl. 528 foi adotada para que se conferisse oportunidade às partes de manifestarem sobre o tema decadência e prescrição e com isso cumprisse o disposto no artigo 10 do CPC/15.

Quanto ao mais, por se tratar de matéria de ordem pública, que pode ser reconhecida a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, coloca-se em relevo o reconhecimento da prescrição da pretensão indenizatória, como se verá.

E sobre a possibilidade de reconhecimento de ofício da prescrição, o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE COMBATE A TODOS OS FUNDAMENTOS DO CAPÍTULO IMPUGNADO. EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART. 1.021, § 1º, DO CPC.

SÚMULA 182/STJ. CONTRARIEDADE AOS ARTS. 223, 485, § 3º, 507, 508 e 535, III, TODOS DO CPC; E 104 DO CDC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. De acordo com o art. 1.021, § 1º, do CPC, constitui ônus da parte recorrente impugnar especificamente os alicerces do decisório

combatido, evidenciando o desacerto das razões declinadas no julgamento monocrático.

2. A Corte Especial, ao julgar os EREsp 1.424.404/SP (rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 17/11/2021), decidiu que, em relação ao agravo interno manejado contra decisão monocrática de relator, deverá a parte agravante refutar a todos os fundamentos empregados no capítulo por ela impugnado, sob pena de incidência do óbice previsto na Súmula 182/STJ ("É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão recorrida").

3. Hipótese em que o insurgente se limita a reprisar genericamente a tese de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, ambos do CPC, sem impugnar especificamente os pilares da decisão atacada. Incidência da Súmula 182/STJ.

4. Ao afastar a tese de preclusão, a Corte regional deu à controvérsia solução que está em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal, no sentido de que o tema prescrição não se submete à preclusão temporal, já que constitui uma matéria de ordem pública cognoscível de ofício pelo juiz a qualquer tempo. A propósito: AgInt no AgInt no REsp 1.880.582/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, DJe de 15/8/2024.

5. A incidência do art. 104 do CDC se dá em casos de propositura da ação coletiva após o ajuizamento de ações individuais, hipótese diversa da situação dos autos, em que a ação coletiva foi proposta antes da ação individual. Nesse sentido: AgInt no REsp 1.457.487/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22/8/2017, DJe de 31/8/2017; AgInt no AREsp 1.911.623/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, DJe de 2/9/2024.

6. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (destaquei)

(AgInt no AREsp n. 1.884.628/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Deveras, os autores celebraram contrato de compra e venda, em 21/03/1983, do lote nº 02 da quadra JB, antigo sítio Itaguaré, na praia de Guaratuba, naquele tempo distrito de Bertiooga, município de Santos. Ainda, concluíram o pagamento do preço em 07/06/1989 e formalizaram a transmissão do imóvel por meio de escritura pública, cujo título não foi levado a registro por opção dos demandantes (conforme reconhecido na petição inicial – fl. 03, item III).

Posteriormente, referido imóvel foi adjudicado pela Associação dos Amigos de Guaratuba, por meio do processo nº

0003605-16.2006.8.26.0075, ação de cobrança de taxa associativa após acordo celebrado entre a empreendedora e a associação de moradores.

De fato, em virtude do acordo supramencionado, do qual os autores não participaram, uma vez que a associação estava impossibilitada de identificar os proprietários dos lotes, o que somente seria possível à empreendedora que detinha a qualificação dos compradores com dados registrados nos contratos de compra e venda, foi autorizada a adjudicação do bem por conta de suposto débito para com a Associação.

Ainda, o lote foi adquirido no ano de 1.983, antes que fosse constituída a Associação em 1.984, de forma que não havia como a parte autora anuir com a taxa associativa quando da aquisição do imóvel, restando inclusive controversa a obrigação dos demandantes de arcarem com tais despesas.

Portanto, os fatos discutidos nos autos e que ensejam a pretensão inicial ocorreram sem a participação dos compromissários compradores, tendo se desenvolvido à revelia dos verdadeiros proprietários que buscam na presente demanda o ressarcimento pelos danos materiais sofridos.

Contudo, no presente caso, questão diversa impede o acolhimento da pretensão inicial.

Isso porque a demanda foi ajuizada em 16/07/2020, de modo que, considerado o prazo trienal previsto no artigo 206, §3º, inciso V, do Código Civil, a contar da primeira averbação no registro de imóveis, que revela a expedição de carta de sentença para fins de registro imobiliário (em 16/05/2016 – fl. 36), a pretensão estaria prescrita em maio de 2019.

Ressalte-se que o termo inicial do prazo prescricional visando à reparação civil decorre do conhecimento da violação pelo seu titular e o sistema de registro de imóveis se destina, dentre outros objetivos, além da fé pública, também a garantir a publicidade dos atos relativos a direitos reais sobre bens de raiz, levando-os ao conhecimento de todos que possam ter algum interesse jurídico, hábil a gerar presunção de seu conhecimento por terceiros.

A respeito da presunção legal de conhecimento público dos atos registrários decorrente do princípio da publicidade vejam-se os seguintes precedentes:

APELAÇÃO – 'AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COMPRA E VENDA' – Improcedência. Prescrição – Inconformismo que não comporta acolhimento – Venda e compra realizada por meio de Escritura Pública devidamente registrada junto à Matrícula do imóvel. Princípio da publicidade registral. É

presumido o conhecimento do negócio jurídico pelo apelante, que não fez prova em contrário— Prazo prescricional de 10 anos, nos termos do artigo 205, do Código Civil e entendimento do C . Superior Tribunal de Justiça. Prescrição consolidada — Autor que, ademais, não se desincumbiu do ônus de demonstrar ofensa à parte indisponível do patrimônio da suposta doadora — Pretensão de declaração de nulidade de compra e venda que também não pode ser acolhida, eis que sequer apresentados indícios de que os vendedores teriam praticado negócio simulado: preço que foi por eles recebido; imóvel que foi por eles entregue — Sentença mantida — Recurso desprovido. (destaquei)

(TJ-SP - 10074876920208260562 Santos, Relator.: Clara Maria Araújo Xavier, Data de Julgamento: 09/11/2023, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2023)

Apelação cível. Ação de nulidade de negócios jurídicos de compra e venda de móveis e imóveis que compõem o espólio do avô materno da autora. Alegação de simulação ante venda dos bens sem consentimento dos demais descendentes. Sentença que reconheceu a decadência. Tempestividade do

recurso de apelação interposto pela autora. Interposição de embargos de declaração após publicação da r. sentença. Interrupção do prazo recursal. Insuficiência do preparo recursal do recurso interposto pela autora. Determinada a complementação. Atendimento. Mérito. Princípio da publicidade registral. Ciência "erga omnes" do negócio jurídico a partir do seu registro público. Procuração outorgada para venda dos veículos em 28/04/2017. Escritura de compra e venda de imóveis realizada em 19/04/2018. Prazo para pleitear a anulação do negócio jurídico com base no artigo 496 do Código Civil é decadencial. Interpretação do artigo 179 do Código Civil. Prazo decadencial consumado quando do ajuizamento da ação em 16/08/2021. Descendentes que não anuíram ao negócio jurídico celebrado deveriam ter postulado a sua anulação no prazo de dois anos, contado da data da conclusão dos atos devidamente registrados. Caso de extinção da ação em decorrência do reconhecimento da decadência que deve ocorrer em relação a todos os bens móveis e imóveis, inclusive no tocante ao veículo excluído pela r. sentença. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso de apelação interposto pela autora não provido e provido o recurso de apelação interposto pelos réus. (destaquei)

(TJ-SP - Apelação Cível: 1086773-90.2021.8.26.0100 São Paulo, Relator.: Edson Luiz de Queiróz, Data de Julgamento: 22/08/2023, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/08/2023).

Apelação. Ação declaratória de nulidade parcial de doação inoficiosa. Prescrição. Fluência a partir da data do registro da escritura pública de doação. Inteligência do artigo 177, do Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos. Ação ajuizada após a prescrição decenal, considerado o prazo a partir da maioria das autoras, com aplicação da regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil. Recurso não provido. (destaquei)

(TJ-SP - 00052166720148260028 SP 0005216-67.2014.8.26.0028, Relator.: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, Data de Julgamento: 13/03/2019, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/03/2019).

Apelação. Anulação de escritura de compra e venda. Extinção com julgamento do mérito com fundamento no art. 487, II, do CPC. Inconformismo. Descabimento. Venda feita pelo ascendente à descendente. Reconhecimento do

decurso de prazo decadencial para anular o negócio . Negócio firmado em 20/05/2009. Termo inicial do prazo decadencial contado da data de registro da escritura pública no CRI competente (26/06/2009). Ação promovida em 16/06/2016, após uma década. Recurso improvido. (destaquei)
(TJ-SP - 10178677020168260602 Sorocaba, Relator.: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, Data de Julgamento: 22/08/2018, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/08/2018).

Logo, a partir do R.1/86.432 de 16 de maio de 2016 fl. 36, quando do registro da Carta de Sentença Extrajudicial extraída dos autos da Ação Ordinária de Cobrança processo n. 0003605-16.2006.8.26.0075 da comarca de Bertioga, foi tornado público referido ato por força do princípio da publicidade dos atos registraes, e por conseguinte há presunção legal de que os autores tiveram conhecimento de referida transação e somente foram adotar providência judicial após o transcurso de três anos de referida data, hábil a acessar a prescrição.

E sabe-se que a presente Ação de Indenização Material pura pressupõe a existência de prática de ato ilícito, no caso consistente no rompimento imotivado e indireto do contrato original de compra e venda de imóvel, independentemente da manifestação de vontade dos autores, decorrente da adjudicação do bem por terceiro

(associação de moradores), considera-se como termo inicial da contagem do prazo prescricional, a data em que efetuado o registro de referido negócio na matrícula.

Vale dizer, a primeira averbação decorrente da prolação da sentença que homologou o acordo celebrado entre a empreendedora e associação de moradores, por meio do qual a proprietária passou a ser a Associação dos Amigos de Guaratuba, tornando-se, portanto, pública a transferência.

Por conseguinte, é inegável que entre a data do primeiro registro imobiliário havido aos 16.5.16 – R.1/86.432 da matrícula e a data da propositura da presente demanda (16.7.20) transcorreu prazo superior ao da prescrição de três anos (Código Civil art. 206, § 3º, V), o que impede o exame da pretensão de fundo.

E diante dos já pronunciados princípios da fé pública e da publicidade advindos dos atos notariais, não se pode conceber que o termo inicial da prescrição tenha sua contagem aferida a partir da data em que o particular tomou conhecimento do negócio jurídico envolvendo sua propriedade, senão a data da alteração da matrícula, sob pena de se atribuir ao particular o controle exclusivo dos marcos prescricionais.

Por fim, é imperioso ressaltar que a alegação de

decadência realizada pela denunciada na respectiva contestação (fl. 417) não chegou a ser apreciada na via ordinária, seja por decisão saneadora, ou por sentença. Tampouco a denunciada apresentou recurso. Dessa forma, não há preclusão sobre matéria que sequer foi analisada em primeiro grau.

Nesse sentido é a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ACOLHIMENTO DE PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. ARGUIÇÃO DA NULIDADE EM CONTRARRAZÕES. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO NÃO CONFIGURADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . É assente no Superior Tribunal de Justiça que as questões de ordem pública não estão sujeitas à preclusão e podem ser apreciadas a qualquer tempo, inclusive de ofício, desde que não tenham sido decididas anteriormente. 2. No caso, a tese sobre cerceamento de defesa não fora apreciada anteriormente e, por se tratar de matéria de ordem pública, entendeu por bem o Tribunal estadual analisar a preliminar suscitada em contrarrazões, acolhendo-a, de modo que não há nenhum reparo

a ser feito no acórdão recorrido. 3 . Agravo interno desprovido. (destaquei)

(STJ - AgInt no REsp: 1967572 MG 2021/0326074-8, Data de Julgamento: 25/04/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/04/2022).

Desse modo, comporta ser reconhecida, de ofício, a prescrição, eis que a demanda foi ajuizada mais de três anos após o início do prazo prescricional em 16/07/2020, impondo-se sua extinção, nos termos do artigo 487, II, do Código de Processo Civil.

E, com o reconhecimento da prescrição, resulta prejudicado o exame do presente recurso.

Por tais fundamentos, **JULGA-SE PREJUDICADO O RECURSO.**

Os honorários advocatícios a cargo da parte autora, fixados em 10% sobre o valor da causa, devem ser majorados para o percentual de 12% sobre a mesma base de cálculo, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como se vota.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR