



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002647-68.2020.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados CRISTIANE PINHEIRO DOS SANTOS PENELUPPI (INVENTARIANTE) e AMAURI PENELUPPI (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002647-68.2020.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

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

Apelados: Cristiane Pinheiro dos Santos Peneluppi e Amauri Peneluppi

MM. Juiz de 1º Grau: Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

VOTO Nº 11604/2025 (ESF)

APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação de resolução contratual por inadimplemento do compromissário comprador cumulada com reintegração de posse – Sentença de reconhecimento da prescrição da pretensão inicial – Apelo da promitente vendedora – Alegação de imprescritibilidade da pretensão por se tratar de ressarcimento de dano ao erário – Rejeição – Imprescritibilidade constitucional do artigo 37, § 5º que se limita a atos ímprobos praticados dolosamente contra a Administração Pública – Tema 897 da Repercussão Geral do E. STF em recursos extraordinários – Aplicação do prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil – Vencimento da última parcela no ano de 2007 que disparou a contagem do prazo prescricional, fulminada a pretensão inicial pela prescrição em 2017, antes do ajuizamento da ação havido em 2020 – Planilha de débito que veicula vencimento de parcelas até o ano de 2019 que está divorciada da prova documental produzida pela própria promitente vendedora – Sentença mantida – Honorários advocatícios majorados – Recurso IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por "COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO – CDHU", que contende com espólio de AMAURI PENELUPPI, em face da r. sentença de fls. 515/517, que julgou extinta a ação com resolução do mérito em razão da prescrição da pretensão inicial e condenou a apelante em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor atualizado da causa.

Razões de apelação a fls. 520/530. Sustentou a apelante que a pretensão inicial não está sujeita à prescrição, visto que ações de ressarcimento ao erário são imprescritíveis, na esteira do entendimento do E. STF e do C. STJ. Aduziu que, ainda que se admita que a pretensão da apelante é prescritível, o prazo prescricional não se consumou, na medida em que os vencimentos sucessivos das parcelas terminam apenas em 30/12/2019, ao passo que a prescrição na hipótese ocorreria em dez anos, diante da previsão do artigo 206 do Código Civil. Requereu a reforma da sentença para declarar o contrato rescindido e promovida a reintegração da posse do imóvel à apelante.

Contrarrazões a fls. 539/552. Requereu o apelado a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso formalmente em ordem, tempestivo e preparado.

É o relatório.

O apelo **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Cuida-se de responsabilidade civil por inadimplemento contratual no âmbito de compromisso de venda e compra de bem imóvel.

Reza a exordial que a apelante elegeu o apelado para se beneficiar de política pública de promoção do direito à moradia e celebrou com este compromisso de compra e venda de imóvel, mediante o pagamento de prestações mensais do financiamento. Consta ainda que o apelado deixou de pagar parcelas e cedeu o imóvel para que outra pessoa resida no local, de modo a inadimplir obrigações assumidas no contrato.

A r. sentença guerreada reconheceu o transcurso do prazo prescricional decenal, em razão da última parcela do financiamento ter vencido em setembro de 2007 e da presente ação ter sido proposta apenas no ano de 2020, cerca de doze anos depois do disparo da contagem do prazo prescricional.

Com razão o I. Magistrado.

Rechaço o argumento da apelante de que sua pretensão é imprescritível por tratar de ação de ressarcimento do erário.

É cediço que a Constituição da República prevê que *"A lei estabelecerá os prazos de prescrição para ilícitos praticados por qualquer agente, servidor ou não, que causem prejuízos ao erário, ressalvadas as respectivas ações de ressarcimento."* (art. 37, § 5º).

O Egrégio Supremo Tribunal Federal teve a oportunidade de apreciar a questão em sede de Recurso Extraordinário com repercussão geral e conferiu o seguinte sentido e alcance ao referido comando constitucional, objeto de tese vinculante:

"São imprescritíveis as ações de ressarcimento ao erário fundadas na prática de ato doloso tipificado na Lei de Improbidade Administrativa." (STF, RE 852.475/SP, Rel. p. Ac. Min. Edson Fachin, j. 08/08/2018, grifo e negrito nossos)

De se notar que o dispositivo constitucional está localizado em artigo que disciplina a Administração Pública e faz menção a agentes públicos, de modo que a imprescritibilidade invocada no recurso está limitada à hipótese de danos causados ao erário por ato doloso que importa em improbidade administrativa, do que definitivamente não cuida a presente lide.

Destarte, não havendo que se falar em imprescritibilidade, deve-se aplicar à espécie o prazo geral decenal previsto no artigo 206 do Código Civil, posto que não se enquadra em nenhuma das hipóteses especiais do subsequente artigo 206.

Outrossim, não prospera a alegação de que as prestações de trato sucessivo se venceram até o ano de 2019. O único documento que acompanha a petição inicial e trata do assunto estampa o prazo de 129 meses para a quitação da obrigação do mutuário (fls. 63) e o contrato foi formalizado em 30/11/1996 (fls. 62).

Logo, a planilha de débito de fls. 44/51 se encontra divorciada da prova documental produzida pela própria apelante.

A mesma sorte segue a pretensão de reintegração de posse pela ocupação do imóvel por outrem que não o mutuário compromissário comprador, o que, pelo que se infere da prova documental, foi constatado apenas em 2019 (fls. 54), quando já fulminada pela prescrição a pretensão de resolução do contrato por inadimplemento da obrigação de pagar, de modo que se devem dar por exoneradas as partes das demais obrigações contidas no instrumento contratual, a partir do que se torna lícito ao mutuário que aliene o imóvel a terceiros.

É o suficiente para fundamentar a confirmação da r. sentença guerreada.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração

destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)