



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425961

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064788-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SAMARA S/A INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO e CIA CORONADO DE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, é agravada JUDIMARA GAROFALO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2064788-18.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: SAMARA S/A INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO E CIA
CORONADO DE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS

AGRAVADO: JUDIMARA GAROFALO

INTERESSADO: PROCIMT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA – ME

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ: JORGE ALBERTO QUADROS DE CARVALHO SILVA

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 51493

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PRESCRIÇÃO
RECONHECIDA - PRAZO INICIADO A PARTIR DO
DECRETO Nº 26.881/87 - FEITO EXTINTO COM
RESOLUÇÃO DO MÉRITO - DECISÃO REFORMADA -
AGRAVO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento, postulando as Recorrentes por modificação de R. despacho, copiado a fls., que afastou alegação de prescrição, conhecido o vício em 2013; revelam as insurgentes do decaimento da pretensão, regulamentada a área de proteção por meio de Decretos Estaduais, ampla a divulgação, contado o prazo para anular o pacto da data da celebração, evidente a prescrição.

Concedido efeito suspensivo.

Recurso bem processado. Sem resposta.

Esse o brevíssimo relato.

Com efeito, a insurgência está em obra de se receber, malgrado o zelo do Juízo “a quo”.

É o que o pacto fôra firmado um pouco antes do Decreto Estadual nº 26.881, de março de 1987, que declarou todo o território da Ilha Comprida como área de proteção ambiental. Ajuizado o feito quase trinta anos após, extrapolados todos os prazos prescricionais previstos no Código Civil.

Nesse sentido, já decidiu o Magnífico Superior Tribunal de Justiça:

“A jurisprudência do STJ é unânime, sem divergências, de que as

limitações administrativas à propriedade geram obrigação de não fazer ao proprietário, podendo ensejar direito à indenização, o que não se confunde com a desapropriação [...] Na limitação administrativa a prescrição da pretensão indenizatória segue o disposto no art. 1º do Dec. 20.910/32, enquanto a desapropriação indireta temo prazo prescricional de vinte anos" (Embs. Div. 901.319/SC Rel. Eliana Calmon j. 24.06.2009).

Na hipótese, o prazo com ser aplicado é o vintenário, mantido mesmo quando da entrada do novel CC em 2002, pois que transcorrido mais da metade do tempo, iniciada a contagem quando da data da promulgação do Decreto apontado; ver entendimento deste Desembargo:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - INDENIZAÇÃO POR Esvaziamento do domínio útil em face do Decreto Estadual 26.881/87, que declarou o Território de Ilha Comprida Área de Proteção Ambiental - ALEGAÇÃO DE CARACTERIZAÇÃO DE LESÃO AO DIREITO COM O Decreto Estadual regulamentar 30.817/89 - PRAZO DE PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA, QUE SE CONTA DA EFETIVA RESTRIÇÃO AO USO E GOZO DO BEM, OU SEJA, A PARTIR DO Decreto que institui a APA - SÚMULA 119 DO E. STJ – INAPLICABILIDADE DAS REGRAS DO ARTIGO 1º. DO Decreto Nº 20.910/32 E DO ARTIGO 10, PARÁGRAFO ÚNICO DO Decreto Lei 3.365/41 - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA CONSUMADA, DE QUALQUER MODO - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO EXTINTA COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 269, INCISO VI, DO CPC.” (AI nº 0133140-53.2011.8.26.0000; V.U. j. 27/09/2011) grifo nosso.

Desta feita, de há muito escoado o prazo, nem se há que falar em reconhecimento depois do “vício”, pois que bem informados todos os atos do Estado -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

repita-se, datado o Decreto Estadual poucos meses após da assinatura do contrato entre as partes.

Pelo exposto, DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso, reconhecida a prescrição, extinto o feito com resolução do mérito, nos termos do Inciso II do Artigo 487 do Código de Processo Civil; sucumbente, arcará a Autora com as custas processuais e honorária de 12% sobre o valor atualizado da causa, já considerado o disposto no §11, do Art. 85 do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica