



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004012-68.2008.8.26.0619, da Comarca de Taquaritinga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados GRACIE ELIAS DE ALMEIDA, CICERO ELIAS DE ALMEIDA, MARIA SONIA ELIAS DE ALMEIDA, MARIA DOS ANJOS ALMEIDA, MARIA EDNA, APARECIDO ELIAS DE ALMEIDA, JOSÉ ELIAS DE ALMEIDA, MARIA JOSÉ DE ALMEIDA, FABIANA DE ALMEIDA, VANESSA DE ALMEIDA, ANDRÉIA DE ALMEIDA, ANTONIO ELIAS DE ALMEIDA FILHO e ANTONIO ELIAS DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.868

Apelação nº 0004012-68.2008.8.26.0619

Apelante: Cdh - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelada: Gracie Elias de Almeida

Apelado: Cicero Elias de Almeida

Apelado: Maria Sonia Elias de Almeida, Maria dos Anjos Almeida (Baixada), Maria Edna, Aparecido Elias de Almeida, José Elias de Almeida, Maria José de Almeida (Baixada), Fabiana de Almeida, Vanessa de Almeida, Andréia de Almeida, Antonio Elias de Almeida Filho, Antonio Elias de Almeida (Baixada)

Comarca: Taquaritinga (2ª Vara)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CDHU. MORTE DO MUTUÁRIO COM QUITAÇÃO DAS PARCELAS POSTERIORES. PARCELAS INADIMPLIDAS ANTERIORES AO ÓBITO. PRESCRIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela autora CDHU contra sentença de extinção pelo reconhecimento da prescrição. A autora busca a reforma da sentença, alegando que não há prescrição para rescisão do contrato por inadimplemento, aplicando-se o prazo decenal.

II. Questão em Discussão: Verificar se a prescrição quinquenal impede a rescisão do contrato por inadimplemento das parcelas anteriores ao falecimento dos compradores.

III. Razões de Decidir: O contrato foi quitado por seguro após o falecimento dos compradores, restando inadimplidas apenas as parcelas anteriores, sujeitas à prescrição quinquenal. Contrato firmado em abril/1996, com pagamento do preço totalmente financiado em 157 parcelas, a primeira em 30/05/1996. Ação ajuizada em julho/2008 alegando inadimplemento contratual no tocante ao pagamento das parcelas e no dever de residir no imóvel, sem indicar o valor e parcelas inadimplidas ou a contatação de terceiro residente. Oficial de justiça que certificou que o filho dos compradores informou o falecimento do casal. Autora que peticionou informando que confirmou o falecimento do comprador e que as parcelas a partir de julho/2007 estavam quitadas, pretendendo a inclusão dos herdeiros e apresentando planilha com 36 parcelas anteriores inadimplidas, vencidas de abril/1997 a maio/2001. Prazo prescricional quinquenal para cobrança das parcelas inadimplidas de instrumento particular (art. 206, §5º, I, do CC). A ação foi ajuizada após o prazo prescricional, impossibilitando a cobrança das parcelas e, conseqüentemente, a rescisão do contrato. A prescrição quinquenal das parcelas impede a rescisão do contrato por inadimplemento. Precedentes do STJ e deste Tribunal.

IV. Tese de julgamento: 1. Direito potestativo para resolução que se extingue no mesmo prazo da prescrição da cobrança do crédito que lhe dá causa 2. A quitação do contrato por seguro após o falecimento dos compradores extingue a obrigação de pagamento das parcelas posteriores. **RECURSO DESPROVIDO.**

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, em face da sentença de fls. 488/489, proferida nos autos da ação de rescisão contratual c/.c. reintegração de posse promovida contra Antonio Elias de Almeida e Maria dos Anjos de Almeida, sucedidos por Andréia de Almeida, Antonio Elias de Almeida Filho, Aparecido Elias de Almeida, Cicero Elias de Almeida, Fabiana de Almeida, Gracie Elias de Almeida, José Elias de Almeida, Maria Edna, Maria José de Almeida, Maria Sonia Elias de Almeida e Vanessa de Almeida.

A ação foi julgada extinta pelo reconhecimento da prescrição, nos termos do art. 487, II, do CDC, condenando a Autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa (débito prescrito).

A sentença foi disponibilizada no DJe de 14/01/2025 (fls. 491).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido (fls. 498/499). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 502/505.

A Autora requer a reforma da sentença. Alega que não há prescrição porque não se pretende a cobrança de parcelas, mas a rescisão do contrato por inadimplemento, que pode ser requerida enquanto o contrato está vigente. Aduz que não busca a cobrança da quantia devida, sujeita à prescrição quinquenal, mas a rescisão do contrato pelo descumprimento, aplicando-se o prazo decenal, que não havia se esgotado, pois se encerraria em 2011 e a ação foi ajuizada em 2008.

A ré Gracie, por sua vez, requer a manutenção da sentença e aplicação de multa por litigância de má-fé, enquanto os demais corréus não se manifestaram

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse proposta pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU – contra ANTONIO ELIAS DE ALMEIDA, falecido em 29/07/2001 (fl. 03 dos autos em apenso) e MARIA DOS ANJOS ALMEIDA, falecida em 19/12/2004 (fl. 04 dos autos em apenso), sucedidos por Andréia de Almeida, Antonio Elias de Almeida Filho, Aparecido Elias de Almeida, Cicero Elias de Almeida, Fabiana de Almeida, Gracie Elias de Almeida, José Elias de Almeida, Maria Edna, Maria José de Almeida, Maria Sonia Elias de Almeida e Vanessa de Almeida, alegando, em síntese, que firmou com a parte requerida contrato de promessa de venda e compra para aquisição de imóvel residencial urbano, contudo, a parte requerida ficou inadimplente, deixando de pagar parcelas do financiamento. Requer a rescisão do contrato celebrado com a requerida e, por consequência, a reintegração de posse do imóvel, compensando-se eventuais direitos decorrentes de benfeitorias com o valor devido pela ocupação gratuita. Juntou documentos (fls. 04/40).

Habilitação dos herdeiros (fl. 169/170).

O cartório certificou a regularidade da citação (fl. 297).

Alguns sucessores não foram encontrados (fl. 461).

As partes se manifestaram sobre a prescrição (fls.).

Não obstante a insurgência recursal, revendo as provas dos autos e as argumentações das partes, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos e as alegações das partes, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

Destaco os seguintes pontos da sentença:

Consoante se verifica dos autos, em 1.996, a autora CDHU e os de cujus firmaram “Contrato de Promessa de Venda e Compra” de imóvel, tendo por objeto unidade habitacional, com prazo de financiamento de 157 meses (fls. 21/31, 32/34 e 35/39). Contudo, segundo alega a autora, os mutuários teriam deixado de adimplir com as parcelas, a ensejar o ajuizamento da presente ação para rescisão da avença e consequente retomada do bem.

Ocorre que, no precitado contrato, foi pactuado seguro por morte, o qual previa que, ocorrendo alguma das hipóteses elencadas, haveria a quitação do saldo devedor do financiamento, de modo que o contrato encontra-se quitado a partir de 29/07/2001, data de falecimento do requerido, conforme informado pela própria requerida (fls. 51/52).

Por consequência, restariam em aberto apenas as parcelas anteriores ao óbito (de 30/04/97 a 31/05/2001 - fl. 53), as quais, porém, estão fulminadas pela prescrição quinquenal, nos termos do art. 206, §5º, inc. I, do Código Civil (a ação foi ajuizada em 2008 e o falecimento do requerido se deu em 29/07/2001).

A Autora ingressou com a ação em julho/2008 contra os compradores-mutuários pretendendo a rescisão do contrato em razão de inadimplência contratual no tocante ao dever de “ocupar o imóvel, bem como, pagar, nos vencimentos pactuados, as prestações relativas ao imóvel”. Não foi indicado na inicial especificamente quais parcelas não foram pagas, bem como se havia, de fato, constatado a presença de terceiros residindo no imóvel. Juntou cópia de carta de notificação enviada ao comprador em 06/06/2008 para pagamento da quantia devida (R\$ 7.378,59 – fls. 37). A Autora pleiteou a rescisão do contrato, compensação dos valores pagos e benfeitorias com o tempo em que residiu sem pagamento e, consequente reintegração de posse do imóvel. Deu à causa o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Expedida carta de citação, certificou o oficial de justiça que ao comparecer ao endereço foi informado pelo filho Cícero que o casal de compradores havia falecido (fls. 44).

A Ré apresentou aditamento à inicial requerendo a substituição dos réus pelo herdeiro Cícero, apresentou planilha com os débitos e afirmou que:

A Requerente ao averiguar a veracidade do alegado quanto ao falecimento dos Requeridos constatou que os mesmos realmente faleceram.

Ocorre que, em razão do falecimento dos Requeridos o contrato em questão encontra-se quitado a partir de 29/07/2001. Assim, os valores devidos anteriores a data do falecimento dos Requeridos encontram-se em aberto.

Não havia na certidão do oficial de justiça informação sobre a data de falecimento dos compradores e a Ré afirmou que o contrato estava quitado a partir de 29/07/2001, de modo que se reputa que não apenas foi cientificada do fato quanto recebeu o respectivo seguro, afirmando que o contrato estava quitado a partir de 29/07/2001.

Verifica-se que no quadro demonstrativo de valores do contrato (fls. 32) que o preço do imóvel (R\$ 8.272,56) seria inteiramente financiado em 157 (cento e cinquenta e sete) parcelas, iniciando-se em 30/05/1996.

Na planilha apresentada às fls. 54, a Ré indica que não foram pagas 36 (trinta e seis) parcelas, que não são totalmente sequenciais, iniciando-se em abril/1997 até maio/2001, havendo parcelas pagas dentro deste período.

Considerando que a Ré indicou inadimplência de 36 parcelas, existindo a quitação das não relacionadas e das vencidas a partir de 29/07/2001, conclui-se que houve a quitação de 121 (cento e vinte e uma) parcelas, ou seja, 77% (setenta e sete por cento) do valor.

Foi instaurado incidente para a habilitação dos herdeiros pela Autora (0012570-87.2012.8.26.0619).

Posteriormente, os dez herdeiros foram incluídos no polo passivo como sucessores dos compradores originais (fls. 164/170).

Foi apresentada contestação por Cícero (fls. 277/281) e Gracie (fls. 368).

A Autora indicou às fls. 347/348 os réus 7 (sete) ainda não citados.

A decisão de fls. 466 intimou as partes para se manifestarem sobre a prescrição, ocasião em que a Autora alegou que está tentando citar os réus e estava diligenciando para localizá-los, mas havia dificuldade para sua localização (fls. 470).

A Autora às fls. 51/52 confirmou a informação de que os compradores réus haviam falecido informando que o contrato estava quitado a partir de julho/2001, indicando que existiam parcelas inadimplidas antes do período anterior, apresentando a respectiva planilha dos valores inadimplidos.

Conforme já exposto, das 157 parcelas, 121 foram quitadas e na petição de fls. 51/52, que se trata de aditamento/emenda a inicial, a Ré requer a substituição do polo passivo pelos herdeiros e passa a indicar especificamente o valor do débito inadimplido referente a 36 (trinta e seis) parcelas.

Havendo quitação de quase a totalidade do contrato com o falecimento do comprador, a Ré poderia exigir o pagamento das poucas parcelas inadimplidas dos herdeiros, que sequer foram todos citados.

Entretanto, conforme bem analisado pelo MM Juízo *a quo*, as 36 parcelas inadimplidas se referem ao período de em abril/1997 até maio/2001 e a ação foi ajuizada em julho/2008, ou seja, mais de sete anos do vencimento da última parcela.

Certo que a Autora tinha a informação sobre o falecimento do comprador, tanto que confirmou que as parcelas vencidas a partir de julho/2001 estavam quitadas, o que se deu em razão do seguro habitacional atrelado ao contrato de financiamento.

Não comprovou a Autora que desde desta quitação tenha tomado qualquer providência para constituir em mora os herdeiros sobre as 36 parcelas inadimplidas anteriores ao óbito. A carta de notificação juntada aos autos, endereçada ao comprador falecido, é datada de 06/06/2008, ou seja, mais de sete anos após o óbito.

A ação foi ajuizada em julho/2008, quando não era possível realizar qualquer cobrança de valores, porque estava prescrita tal pretensão condenatória, conforme art. 206, §5º, I, do CC¹ ressaltando-se que a última prestação exigível era de maio/2001, considerando a quitação das demais com a morte do segurado/mutuário; por conseguinte, há a decadência do direito para requerer a resolução do contrato, considerando a natureza do direito formativo.

Existindo prescrição quinquenal da cobrança de valores inadimplidos contidos no instrumento particular, não se pode mais pretender a resolução do contrato, porquanto decaiu em tal direito.

O Superior Tribunal de Justiça já deixou assente que "*o exercício do direito potestativo de promover ação constitutiva negativa de resolução do negócio por descumprimento do promissório comprador não tem prazo estipulado na lei, aplicando-se a regra geral da prescrição dos direitos de crédito, porque é nesse tempo que se esgota a pretensão creditícia da vendedora em relação àquele negócio que ela quer desfazer*" (Edcl no REsp 208.492 DF, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 20.11.2001).

No mesmo sentido:

¹ Art. 206: Prescreve [...] §5º: em cinco anos: I – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”

Direito civil e processual civil. Ações de consignação em pagamento e de resolução de negócio jurídico c/c perdas e danos. Inadimplemento. Imissão na posse. **Prescrição da pretensão de crédito.** Acórdão fundamentado. Omissão, contradição, obscuridade e prequestionamento ausentes. Reexame de provas. Dissídio. - **Como a lei não estabelece o prazo de extinção do direito potestativo de resolver o contrato, deve ser entendido que o direito persiste enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito, aplicando-se, portanto, o prazo de prescrição da pretensão de crédito** (art. 177 do CC/16 - correspondência parcial: art. 205 do CC/02). - A regra de transição disposta no art. 2.028 do CC/02, impõe seja aplicado o prazo prescricional do CC/16, porque na data de entrada em vigor do CC/02, já havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido pelo CC/16, considerando-se a data de celebração do negócio jurídico. - Inviável o recurso especial quando o Tribunal de origem decidiu fundamentadamente as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, embora sem adentrar a matéria jurídica versada nos dispositivos tidos como violados. - Inadmissível o recurso especial quando, para a solução da controvérsia, for necessário o reexame das circunstâncias fáticas e das provas apresentadas no processo. - O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas similares. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 770.746/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/9/2006, DJ de 30/10/2006, p. 300).

Conforme ensina Pontes de Miranda²:

Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou resilição por inadimplemento porque o réu não mais tem obrigação de prestar, embora deva. Não há prescrição; há o encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou resilição [...] direito de resolução se extingue por efeito da prescrição da pretensão creditícia.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça segue na mesma direção em casos análogos:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato c.c reintegração de posse. Sentença de procedência. Inconformismo da parte autora. Prescrição reconhecida de ofício. **Nos termos do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, deve ser reconhecida a prescrição da cobrança de valores, ainda que inadimplido o contrato, impondo-se, em consequência, o reconhecimento da prescrição da pretensão ao desfazimento do contrato.** Sentença reformada. Recurso prejudicado. (TJSP; Apelação Cível 1000107-85.2020.8.26.0435; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pedreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/01/2023; Data de Registro: 12/01/2023).

² AGUIAR JR, Ruy Rosado. Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor. 2ª edição. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003, p. 36/37.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ACÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Incontroversa existência de quitação em decorrência da morte do promitente comprador e da existência de sinistro acobertado por seguro prestamista. **Prestações em aberto anteriores ao sinistro fulminadas pela prescrição quinquenal.** Sentença de improcedência mantida. Ausência de recolhimento das custas de preparo do recurso adesivo. Deserção. Reconhecimento. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO – RECURSO ADESIVO DO RÉU NÃO CONHECIDO.(TJSP; Apelação Cível 1005929-58.2019.8.26.0510; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2022; Data de Registro: 21/10/2022).

APELAÇÃO – TERMO DE OCUPAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL FIRMADO EM 1990 – RESOLUÇÃO DO COMPROMISSO – CDHU – SFH – INADIMPLENTO DO PREÇO DESDE 2006 – MORTE DO MUTUÁRIO SEGURADO EM 2011 - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – QUITAÇÃO – DÉBITOS ANTERIORES AO SINISTRO COM COBRANÇA PRESCRITA – DECADÊNCIA DIREITO DA ALIENANTE. Recurso em face de sentença que julgou a ação procedente para declarar rescindindo negócio firmado pela CDHU e mutuário, relativo à permissão de uso e aquisição de imóvel, alcançando terceiros herdeiros beneficiários, com a condenação ao perdimento de indenização pela ocupação e eventuais débitos com tributos, além de determinar a reintegração na posse - Insurgência recursal dos corréus que se acolhe, para reformar a sentença e julgar improcedente a ação – Diante da incontroversa morte do mutuário segurado, possível a declaração de quitação a ser vindicada em defesa pelos beneficiários, por conta de sinistro coberto em seguro, não se aplicando prazo prescricional anual, mas decenal, que não se consumou – **Parcelas vencidas entre os meses de julho/2006 a novembro/2011, antes da quitação, cuja cobrança resta obstada pela prescrição – Direito potestativo para resolução que se extingue no mesmo prazo da prescrição da cobrança do crédito que lhe dá causa** – Improcedência da ação. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003170-09.2021.8.26.0266; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 3ª Vara; Data do Julgamento: 10/06/2022; Data de Registro: 10/06/2022).

AÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDA CUMULADA COM REIVINDICATÓRIA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA PACTUADO EM 1999 – AUTORES ALEGAM INADIMPLEMENTO DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES – ÚLTIMA PARCELA COM VENCIMENTO EM 21/04/2002 – AÇÃO PROTOCOLADA EM 19/12/2014 - SENTENÇA QUE RECONHECEU A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO EM RELAÇÃO AO PEDIDO DE COBRANÇA DOS VALORES ATRASADOS, MAS DECLAROU A RESCISÃO DO CONTRATO, DETERMINANDO A REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO BEM – INSURGÊNCIA DO RÉU – REQUER QUE A AÇÃO SEJA JULGADA TOTALMENTE IMPROCEDENTE, NOS TERMOS DO ART. 487, II DO CPC – ASSISTE RAZÃO AO APELANTE – INCONTROVERSA A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO – ART. 206, §5º, I, CC/02 – DEMANDA AJUIZADA APÓS O TRANSCURSO DO PRAZO QUINQUENAL PARA A COBRANÇA DAS PARCELAS – AUSÊNCIA DE CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO – **SE OCORREU A PRESCRIÇÃO EM RELAÇÃO À COBRANÇA DAS PARCELAS, É INEQUÍVOCO QUE A RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO, QUE DECORRE DO INADIMPLEMENTO, É INVIÁVEL – IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA QUE ENSEJA IMPOSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL** – PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA – POR FIM, TAMBÉM REQUER QUE OS AUTORES SEJAM CONDENADOS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, NOS TERMOS DO ART. 940 DO C.C. – IMPROCEDÊNCIA – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ILÍCITO PRATICADO PELOS AUTORES OU DANOS MATERIAIS OU MORAIS AO APELANTE - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO - SENTENÇA REFORMADA, A FIM DE JULGAR A AÇÃO TOTALMENTE IMPROCEDENTE, NOS TERMOS DO ART. 487, II, DO CPC. (TJSP; Apelação Cível 0004108-41.2014.8.26.0177; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Embu-Guaçu - Vara Única; Data do Julgamento: 18/06/2019; Data de Registro: 18/06/2019).

Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse – Compromisso de compra e venda de imóvel – **Direito à resolução da avença extinto em decorrência da prescrição da pretensão de cobrança das parcelas do preço inadimplidas – Pedido resolutório que não guarda caráter perpétuo – Notificação premonitória para a conversão da mora em inadimplemento absoluto encaminhada ao devedor quando já transcorrido o prazo prescricional previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, aplicável à espécie** – Precedente desta E. Câmara – Sentença reformada – Prescrição reconhecida de ofício – Improcedência decretada – Extinção do feito com julgamento do mérito – Inteligência do artigo 487, II, do CPC – Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1008439-76.2015.8.26.0577; Relator (a): A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2019; Data de Registro: 13/06/2019)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. 1. Prescrição do direito de pleitear a rescisão contratual. Inaplicabilidade. Ação desconstitutiva que está sujeita apenas à decadência, caso existente prazo específico sobre o conteúdo demandado. **Direito potestativo, contudo, que somente pode ser exercido enquanto não prescrito o crédito subjacente. Precedentes. Prescrição do crédito verificada. Prazo iniciado a partir do vencimento da última parcela, em 2008.** Decurso do quinquênio sem insurgência da vendedora (art. 206, par. 5º, Código Civil), com apresentação da notificação judicial somente em 2014 e ajuizamento da presente ação em 2017. **Inviabilidade de dedução do pedido de rescisão contratual.** 2. Confiança legítima acerca da manutenção do contrato, a despeito do inadimplemento parcial, em razão da prolongada inércia da vendedora. Conduta contraditória. Violação ao nemo venire contra factum proprium. Cláusula geral de boa-fé objetiva em sua função limitadora dos contratos (artigo 422, CC). Sentença reformada. APELO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004467-22.2017.8.26.0224; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2019; Data de Registro: 13/03/2019)

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de resolução por inadimplemento do adquirente. Prescrição das prestações relativas ao preço. Inadmissibilidade da resolução por ausência do pressuposto necessário. **Ainda que a resolução corresponda a direito potestativo, sujeito a eventual decadência, a circunstância de estarem prescritas as parcelas relativas ao crédito que fundamenta o pedido afasta possibilidade de resolução do contrato, pois não se poderia rescindir por inadimplemento contrato cujas prestações não podem mais ser exigidas.** Notificação destinada a interromper a prescrição proposta mais de cinco anos após vencimento da última parcela do preço. Prescrição caracterizada. Resolução do contrato inadmissível. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1024487-05.2015.8.26.0224; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2019; Data de Registro: 09/05/2019).

Enfim, se as parcelas não podem mais ser exigidas em razão da prescrição, não se pode mais pretender a rescisão do respectivo contrato.

Não vislumbro razões para a aplicação da multa por litigância de má-fé, conforme solicitado pela Ré em suas contrarrazões, porquanto a meu sentir não restou caracterizada nenhuma das hipóteses previstas no art. 80 do CPC, a justificar a imposição de sanção.

Em resumo, de rigor manutenção da sentença, impondo-se o desprovimento do apelo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **nego provimento** ao recurso.

Por força do art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor do patrono dos Réus, para 15% (quinze por cento) do valor da causa (débito prescrito), conforme requisitos e critérios fixados pelo STJ³.

L. G. Costa Wagner

Relator

³ Tema 1059 do STJ e EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017.