



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442510

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009611-35.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes LUIZ FERNANDO BENSSI e SIMONE CARBONARI LUZ, é apelado BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1009611-35.2021.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS - 7ª VARA CÍVEL

APELANTES: LUIZ FERNANDO BENSSI

APELADA: BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTO LTDA.

JUÍZA SENTENCIANTE: DRA. MÔNICA SANDOVAL GONÇALVES BELFORT

VOTO 7557

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. A sentença declarou resolvido o compromisso de compra e venda, determinou a restituição de 80% dos valores pagos, indenização por benfeitorias, reintegração de posse e reembolso de IPTU. O réu foi condenado ao pagamento das custas e honorários advocatícios. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se (i) verificar a eventual ocorrência da prescrição da pretensão autoral, considerando o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, e (ii) analisar a alegação de usucapião pelo réu, que afirma ter exercido a respectiva posse de forma ininterrupta e com animus domini desde 1999. Razões de Decidir: A prescrição atinge apenas a pretensão processual de cobrança da dívida, não o direito potestativo de rescisão contratual por inadimplemento. A usucapião foi reconhecida, pois o réu ocupou o imóvel de forma mansa e pacífica por mais de 15 anos, caracterizando abandono pela vendedora e mudança do caráter possessório. Dispositivo e Tese: Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A prescrição não impede a rescisão contratual por inadimplemento. 2. A usucapião pode ser reconhecida quando há posse prolongada e abandono pelo proprietário.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 502/518), interposto por **LUIZ FERNANDO BENSSI**, em face da r. sentença (fls. 484/488, integrada a fls. 499) que julgou procedente em parte **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS** movida por **BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTO LTDA.**, para “(i) resolver o compromisso de compra e venda; (ii) condenar a autora a restituir 80% dos valores desembolsados

pelos réus, montantes esses que serão atualizados, desde cada desembolso, acrescidos de juros moratórios, à razão de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, e (iii) a pagar indenização por acessões e benfeitorias, cujo valor será apurado em fase de liquidação por arbitramento; (iii) reintegrar a autora na posse do bem; (iv) condenar o réu a reembolsá-la pelo IPTU incidente sobre o imóvel, até a futura desocupação, desde que seja demonstrado o recolhimento do tributo”. Em razão da sucumbência o réu foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais, o apelante requer a reforma da sentença sob a alegação de que a pretensão autoral encontra-se prescrita, tendo em vista que a última prestação do contrato venceu no dia 25/06/2009 e a presente demanda foi proposta somente em 16/03/2021, quando já ultrapassado o prazo quinquenal previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil. Sustentou, ainda, a necessidade de reconhecimento da usucapião, afirmando que reside no imóvel de forma ininterrupta desde o ano de 1999, realizando edificações e reformas, agindo como se dono fosse.

Recurso tempestivo e sem preparo, tendo em vista o apelante ser beneficiário da justiça gratuita (fls. 487).

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de demanda na qual a autora alega que, em 25/01/1996, firmou com Ana de Andrade Benssi (genitora do apelante, falecida no ano de 2019), compromisso de compra e venda do Lote 10-B da Quadra 19, localizado no loteamento Parque Residencial Bambi em Guraulhos/SP, sendo certo que a inadimplência da compromissária compradora data de 25/11/2000. Afirmou, ainda, que a devedora foi constituída em mora por meio da notificação judicial nº 1038374-22.2016.8.26.0224, porém ficou-se inerte, razão pela qual propôs a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

presente demanda requerendo a rescisão do contrato, sua reintegração na posse do imóvel, bem como o recebimento de indenização pelo uso do bem e o ressarcimento de taxas, multas, impostos e contas de consumo vencidas durante o período da posse.

O réu, em sua defesa, alegou a prescrição do direito da autora, bem como a necessidade de reconhecimento da usucapião (fls. 196/213). O juízo *a quo*, por meio da sentença de fls. 484/488, integrada a fls. 499, julgou procedente em parte o pedido autoral para, em razão do inadimplemento incontroverso, declarar resolvido o contrato com a consequente reintegração da requerente na posse do imóvel, tendo sido afastadas as alegações de prescrição e de usucapião.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente recurso, cumpre ressaltar que, conforme se verifica da “Nota de Compra” e do “Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra” acostados a fls. 42/49, o preço deveria ser quitado em 150 prestações, a primeira com vencimento em 25/02/1996 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, sendo certo que a inadimplência da promitente compradora data de 25/11/2000. Conforme constou na r. sentença, a pretensão de resolução do contrato por inadimplemento configura um direito potestativo no qual inexistente prazo para o seu exercício, sendo certo que a prescrição atinge apenas a pretensão processual de cobrança da dívida e não o débito propriamente dito. Nesse sentido, precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta 3ª Câmara de Direito Privado a respeito do tema:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PELA PRESCRIÇÃO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes. 2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo" (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). Precedentes. 3. Agravo interno a que se nega provimento (STJ; AgInt no AREsp 2354591/MG; Min. Isabel Gallotti; Quarta Turma; DJe 04.06.2024).

APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Insurgência quanto à procedência do pleito. Acolhimento. Inequívoca existência de parcelas inadimplidas e ausência de quitação do preço. 1) Prescrição bem reconhecida, por aplicação do prazo quinquenal do art. 206, §5º, inc. I, CC e por inoccorrência de interrupção; 2) A quitação do preço é requisito para a adjudicação compulsória e a prescrição não importa em quitação do valor devido, pois o decurso do lapso prescritivo não atinge o direito subjetivo, apenas a pretensão processual. Precedentes da Câmara e do C. STJ (TJSP; Apelação nº 1010588-27.2021.8.26.0224; Rel. Des. Donegá Morandini; 3ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 07/10/2024).

Portanto, ainda que esteja prescrita a pretensão processual de cobrança da dívida, não há que se falar em prescrição do direito do promitente vendedor em requerer a rescisão do contrato em razão do inadimplemento.

Com relação à alegação de usucapião, vale destacar que, conforme o relatado acima, o preço deveria ser quitado em 150 prestações, a primeira com vencimento em 25/02/1996 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, de

modo que a última parcela venceu em 25/08/2008. Consoante o alegado pela autora, a inadimplência da promitente compradora data de novembro de 2000, não tendo sido demonstrado que, até o ajuizamento da presente ação (ocorrido em março de 2021), tenha havido algum tipo de acordo de renegociação da dívida, ou que, ao longo de todos esses anos de inadimplência, a promitente vendedora tomou alguma medida efetiva visando à retomada do imóvel.

É certo que, em outubro de 2016, a promitente vendedora ajuizou notificação judicial em face da promitente compradora (fls. 54/57). No entanto, além de referida notificação ter sido apresentada aproximadamente vinte anos após a celebração do contrato e dezesseis anos depois do início do inadimplemento, ela não possuía o condão de interromper o prazo de usucapião, pois tinha por fim apenas dar ciência à devedora acerca da inadimplência do compromisso de compra e venda, não possuindo a finalidade específica de retomada e desocupação do imóvel. Nesse sentido: “*Notificação judicial ou protesto para interromper a prescrição aquisitiva deve ter fim específico e declarado.*” (STJ, 4ª Turma, REsp 149.186, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 4/11/2003). Na mesma conformidade, a doutrina de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald em *Curso de Direito Civil, 13ª ed., Vol. 5, Salvador: JusPodivm, 2017, p. 414*:

Não mais se tolera que notificações extrajudiciais, cartas e outros atos materiais interrompam a prescrição aquisitiva. A interpelação judicial cessa o curso da usucapião se, após o prazo nela referido, imediatamente for ajuizada ação adequada, sob pena de perda dos efeitos da mora com aquela obtida. Respeitando-se esse procedimento, a sentença não retroagirá apenas à data do ajuizamento da ação, e sim à da própria interpelação.

Verifica-se, portanto, que a autora permaneceu inerte por período superior a 15 anos desde a inadimplência, havendo efetivo abandono de sua parte, sendo certo que, durante esse período, o ora apelante ocupou o lote e

estabeleceu a moradia de sua família (cf. docs. de fls. 231 e seguintes). Embora sua posse fosse, inicialmente, precária, em razão da existência de compromisso de compra e venda, caracterizado o abandono por parte da promitente vendedora, o caráter possessório mudou. Nesse sentido, ensina Fábio Caldas de Araújo na obra *Usucapião*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013, p. 190:

No entanto, em algumas situações é possível que a situação fática prevaleça sobre a regra nemo sibi ipse. A causa da posse só prevalece até o momento em que não seja alterada por fato superveniente. Não resta dúvida de que uma pessoa que loca bem imóvel ou que recebe um bem para depósito não poderá surpreender o possuidor indireto com a alegação de usucapião no final do contrato. Por outro lado, o que dizer do proprietário que abandona o imóvel, deixa de receber alugueres e permite que locatário modifique a natureza da ocupação (residencial para comercial) e promova alterações estruturais no local? A posse precária certamente estará interrompida a partir do momento em que o primeiro ato enérgico de contestação tenha acontecido. Esta forma de construção da posse hábil para a usucapião é denominada pela doutrina estrangeira de interversão da posse.

Assim, considerando o abandono do referido bem pela vendedora e que o apelante ocupou o imóvel com *animus domini*, sem oposição e de maneira mansa e pacífica por período superior a 15 anos, utilizando-o como moradia de sua família, é de rigor que, nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, seja reconhecida de maneira incidental a exceção de usucapião, restando afastados os pedidos de rescisão contratual e reintegração de posse formulados pela autora. Nesse sentido, precedentes desta 3ª Câmara de Direito Privado:

Usucapião extraordinário e especial. Compromisso de venda e compra. Inadimplência dos compromissários compradores,

que remonta ao ano de 2005, sem reclamo a respeito, até o ano de 2011. Convalescimento da posse dos compromissários compradores em relação ao imóvel. Incidência do artigo 1.240 do Código Civil. Inversão do caráter da posse. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido. (TJSP; Apelação nº 0059350-09.2012.8.26.0224; 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto; J. em 17.11.2022).

RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZATÓRIA. Insurgência das partes em face da sentença de procedência parcial. Sentença reformada, julgando-se improcedentes os pedidos da autora. RECURSO DE APELAÇÃO DOS RÉUS. Pedido inicial da vendedora pela rescisão do compromisso de compra e venda com reintegração de posse. Exceção de usucapião. Acolhimento. Contrato celebrado em novembro de 2000. Inadimplência dos promitentes compradores desde o ano de 2002. Vendedora que ficou inerte, não adotando as medidas necessárias para retomada do imóvel até 2021. Insuficiência da notificação judicial (ajuizada em 2011 e cumprida em 2016). Notificação que não teve a finalidade específica de exigir a desocupação do imóvel, além de não ter sido seguida da correspondente ação judicial. Inércia da autora por mais de 15 anos. Inversão do caráter possessório. Réus que ocuparam o lote e construíram uma residência utilizada por sua família. Reconhecimento incidental da usucapião (art. 1.238, par. único do CC/2002), afastando-se a rescisão do compromisso de compra e venda e a reintegração de posse. RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA. Pretensão à majoração da retenção e da taxa de ocupação, além do afastamento da indenização das benfeitorias. Recurso prejudicado, em razão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do reconhecimento incidental da usucapião em favor dos réus. RECURSO DOS RÉUS PROVIDO. RECURSO DA AUTORA PREJUDICADO. (TJSP; Apelação cível nº 1039340-09.2021.8.26.0224; Rel Des. Carlos Alberto de Salles; 3ª Câmara de Direito Privado; j. em 25.07.2023).

De rigor, portanto, a reforma da r. sentença para que, acolhida a exceção de usucapião, a demanda seja julgada improcedente. Ante a sucumbência, a autora deverá arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUHITE JUNIOR
Relator