



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011158-16.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes ED CARLOS TEIXEIRA, EDSON TEIXEIRA, LUIZ CARLOS TEIXEIRA e LUCINEIA DE CARVALHO UCHOAS TEIXEIRA, são apelados LITORAL LESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e LITORAL SATÉLITE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1011158-16.2024.8.26.0577

**Apelantes: Ed Carlos Teixeira, Edson Teixeira, Luiz Carlos Teixeira e
Lucineia de Carvalho Uchoas Teixeira**

**Apelados: Litoral Leste Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e Litoral
Satélite Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

MM. Juiz de Direito: Eduardo de França Helene

**Comarca de São José dos Campos - Foro de São José dos Campos - 8ª Vara
Cível**

Voto nº 6008

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO
DE COBRANÇA C.C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou improcedente a ação, reconhecendo a ocorrência da prescrição quinquenal para a cobrança dos valores contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações dos Apelantes quanto à existência de Cláusula Contratual (Condição Suspensiva) que condicionava o pagamento da última parcela quando da regularização da matrícula do imóvel pelos Vendedores, motivo pelo qual entendem não ter ocorrido a prescrição debatida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Autores que não lograram êxito em demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC. 4. Relação Contratual guerreada não submetida ao CDC. 5. Hipótese em que a condição suspensiva ventilada pelos Apelantes dependeria de iniciativa dos próprios vendedores no tocante ao ato de registro da propriedade em favor dos compradores, consistindo em verdadeiro abuso de direito da parte contratante (Vendedores), o que seria inadmissível, consoante art. 122 e 129, ambos do Código Civil. 6. Necessidade de se avaliar as Cláusulas Contratuais com base no Princípio da Boa-Fé Objetiva (art. 422, CC). 7. Prazo Prescricional que somente seria contado quando do cumprimento de uma condição contratual de iniciativa dos Vendedores, que caso não ocorresse, obstaria a ocorrência da prescrição de forma indefinida. Interpretação que não pode ser invocada pela parte cujo comportamento omissivo à aproveitava. 8. Prescrição Configurada.

IV. DISPOSITIVO E TESE



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “1. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes” (art. 122, CC); “2. Reputa-se verificada, quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer, considerando-se, ao contrário, não verificada a condição maliciosamente levada a efeito por aquele a quem aproveita o seu implemento” (art. 129, CC); “3. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (art. 422, CC).

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 157/159 que julgou improcedente Ação de Cobrança ajuizada por Ed Carlos Teixeira e Outros, ora Apelantes, contra Litoral Leste Empreendimento Imobiliários SPE LTDA e Litoral Lestes Satélite Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, ora Apeladas, nos seguintes termos: *“Ante todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão autoral. Sucumbentes, condeno os autores ao pagamento solidário das custas e das despesas processuais, além dos honorários advocatícios sucumbenciais de 10% sobre o valor da causa, atualizado monetariamente desde a data do ajuizamento (enunciado sumular nº 14, do C. STJ) pelo IPCA, acrescido de com juros de mora (pela aplicação da Taxa Selic, apenas, que já contempla em si a correção) a contar do escoamento do prazo para pagamento voluntário em sede de cumprimento de sentença ou ação executiva, caso não atendido mandamento judicial. Em consequência, JULGO EXTINTA esta demanda com resolução de mérito e fundamento no art. 487, incisos I e II, do Código de Processo Civil, dando por finalizada a fase de conhecimento”*.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Foram opostos Embargos de Declaração (e-fls. 162/164), os quais foram rejeitados pelo Juízo Singular nas e-fls. 165.

Em suas razões de apelação (e-fls. 168/175), insurge-se a parte apelante, sustentando, em síntese, a existência da Cláusula 3ª do Contrato (Condição Suspensiva) que condicionava o pagamento da última parcela quando da regularização da matrícula do imóvel pelos Vendedores, motivo pelo qual entendem não ter ocorrido a prescrição debatida. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões das Apeladas (e-fls. 188/204) pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram, em síntese, que as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel pelo valor total de R\$ 2.700.000,00, a ser pago em 06 parcelas. Salientaram que houve inadimplemento da sexta e última parcela, no valor de R\$ 1.000,00, em 29/04/2016, sobre a qual deve incidir correção, juros e multa contratual de 2% pelo atraso, na forma da Cláusula 5ª. Pretenderam o bloqueio de ativos financeiros em nome dos Réus, bem como a condenação destes no pagamento da parcela em atraso e a fixação de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00.

Citadas, as Rés alegaram prejudicial do



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mérito pela prescrição, afirmando que o vencimento ocorreu em abril de 2016, enquanto a presente demanda e a pré processual, foram propostas em 2024 e 2022, respectivamente, já transcorridos os 05 anos para a cobrança dos valores, não havendo que se falar em indenização por dano moral, pois ausente dano passível de reparação. Pretenderam a improcedência da ação.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação em virtude da prescrição quinquenal ocorrida.

Cinge-se a presente controvérsia tão somente ao debate arguido pelos Apelantes a respeito da Cláusula 3ª do Contrato, a qual dispõe que *“O pagamento desta parcela do preço fica condicionado à prévia outorga da propriedade da parte ideal do imóvel ao Comprador, quer pelo registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, ou, no caso de sua inviabilidade, quer pelo registro do Mandado Judicial expedido nos autos de eventual e necessária Ação de Usucapião. Caso o registro da propriedade do imóvel em nome do Comprador não ocorra dentro do prazo para pagamento de 18 (dezoito) meses, a quitação desta última parcela do preço se dará quando do ato do registro da propriedade em seu nome”* (e-fls. 36/37).

Tendo em vista o exclusivo debate quanto à condição suspensiva da prescrição alegada, ficam mantidas as fundamentações quanto aos demais tópicos arguidos, sobretudo a questão da inoccorrência de novação: *“Os autores fundamentam sua pretensão no inadimplemento do contrato de fls. 31/42, referente a venda e compra de 60% de um imóvel, com vencimento em 29/04/2016. Arguida prescrição, tentou afastá-la por eventual novação, a qual não se operou, pois os contratos de fls. 126/137, são referentes à venda e compra de 40% do imóvel, ou seja, têm objeto distinto, não tendo que se confundir, mesmo que seja o mesmo bem, observadas as proporções distintas”* (e-fls. 158).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pois bem, em que pese as irresignações dos Apelantes, razão não assiste a eles.

Inicialmente, destaque-se que a relação contratual guerreada não está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor.

Notoriamente, *“São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes”* (art. 122, CC).

Ademais, *“Reputa-se verificada, quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer, considerando-se, ao contrário, não verificada a condição maliciosamente levada a efeito por aquele a quem aproveita o seu implemento”* (art. 129, CC).

Finalmente, *“Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”* (art. 422, CC).

Neste sentido, trata-se de hipótese em que a condição suspensiva ventilada pelos Apelantes dependeria de iniciativa dos próprios vendedores no tocante ao ato de registro da propriedade em favor dos compradores, consistindo em verdadeiro abuso de direito da parte contratante (Vendedores), o que seria inadmissível, consoante art. 122 e 129, ambos do Código Civil, em violação à Boa-Fé Objetiva havida entre as partes.

Saliente-se que, no tocante à prescrição debatida, tal cláusula não pode ser utilizada em favor dos Vendedores, tendo em vista que ocasionaria situação de abuso de direito em que a prescrição não poderia ocorrer em virtude de os Compradores estarem presos indefinidamente a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

uma conduta que dependeria exclusivamente dos Vendedores.

Diante disso, verifico que o prazo prescricional somente seria contado quando do cumprimento de uma condição contratual de iniciativa dos Vendedores, que, caso não ocorresse, obstaria a ocorrência da prescrição de forma indefinida, não podendo esta incorreta interpretação ser utilizada pela parte cujo comportamento omissivo à aproveitava.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“AÇÃO DE COBRANÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. Autora que requer a condenação do pagamento de honorários contratuais inadimplidos, em razão de serviços advocatícios prestados. Sentença de procedência. Apelo da ré. Ausência de controvérsia em relação à prestação dos serviços advocatícios, atuação efetiva da requerente, benefício jurídico obtido e valor dos honorários contratuais pactuados. Disposição contratual que impõe condição potestativa em favor do contratante postergando de forma desarrazoada o recebimento por parte do contratado. Aplicação dos arts. 122 e 129 do Código Civil. Defesa que se limita a justificar sua conduta pelo princípio do pacta sunt servanda. Inexistência de fato obstativo do direito do autor. Ré que não se desincumbiu de seu ônus processual em demonstrar suas alegações ou qualquer outro fato obstativo da pretensão autoral. Procedência da ação. Sentença mantida. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1023431-

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

92.2023.8.26.0114; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado, em 19/08/2024).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Compromisso de compra e venda celebrado no ano de 1.992. Alienação de quota-parte de imóvel rural, recebido pelos promitentes vendedores réus a título de doação com reserva de usufruto. Ausência de prova da quitação do preço por parte dos adquirentes. Prescrição da pretensão de cobrança de eventuais parcelas em aberto, que não podem ser opostas como exceção substancial à adjudicação. Rejeição da alegação de suspensão do prazo prescricional, em razão de termo e da condição apostos no contrato. Condição suspensiva consistente de prévia regularização do imóvel rural que não pode ser frustrada em razão de comportamento omissivo de quem a modalidade aproveita Ação de adjudicação compulsória procedente. Sentença reformada apenas para conceder aos requeridos os benefícios da justiça gratuita. Recurso provido em parte” (TJSP; Apelação Cível 1000997-37.2017.8.26.0400; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado, em 02/07/2018).

Portanto, não sendo o caso da aplicação de condição suspensivo para a prescrição, verifico que o vencimento da última parcela ocorreu em 29/04/2016 e, aplicado o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC, a cobrança poderia ter sido realizada até 29/04/2021, o que não ocorreu, visto que a demanda pré-processual foi ajuizada em 2022, e a presente Ação de Cobrança em 2024.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que os Autores arcarão integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos das Requeridas, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora