



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446429

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009050-49.2023.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que são apelantes FILOMENA LEA CIMINO BASILE (ESPÓLIO), PEDRO BASILE (ESPÓLIO) e ELENICE BASILE (INVENTARIANTE), são apelados LUCILEIDE DO CARMO PEREIRA, JULIO CESAR PACHECO e LUCIANA DE JESUS SANTOS SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

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 1009050-49.2023.8.26.0609

Apelantes: Filomena Lea Cimino Basile, Pedro Basile e Elenice Basile

Apelados: Lucileide do Carmo Pereira, Julio Cesar Pacheco e LUCIANA DE JESUS SANTOS SOUZA

MM. Juiz de Direito: Luiz Henrique Lorey

Comarca de Taboão da Serra - Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível

Voto nº 6068

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO NA POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações dos Apelantes, preliminarmente, quanto à aplicação da prescrição decenal a partir do vencimento da última parcela, tendo em vista que não estaria cobrando as prestações contratuais vencidas, mas pretendendo a rescisão contratual, não tendo ocorrido a prescrição, além da existência de causa suspensiva para a contagem da prescrição, consistente na regularização do loteamento Jardim Record (Gleba).

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado em 10/02/2003, com pagamento da última parcela previsto para outubro de 2013. Demanda ajuizada em setembro de 2023. 4. Inexistência de ações ou cobranças pretéritas pelos Autores em desfavor dos Requeridos em relação ao imóvel ou ao contrato guerreado. 5. Prescrição para cobrança das parcelas do preço de compromisso de venda e compra obedece ao prazo quinquenal previsto no artigo 205, § 5º, I, do Código Civil. Prestação de pagamento das parcelas do preço é líquida, em valores determinados e com vencimento a termo. 6. Embora o direito de resolução do contrato dos Autores (Vendedores) não esteja sujeito a prazo prescricional, a mais autorizada doutrina e Jurisprudência desta Corte orientam para que, reconhecido extinto o direito de crédito (preço) pelo decurso do prazo para sua exigibilidade, não é possível mais pedir a resolução do contrato. 7. Hipótese em que a condição suspensiva ventilada pelos Apelantes dependeria de iniciativa dos próprios vendedores consistindo em verdadeiro abuso de direito da parte contratante (Vendedores), o

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que seria inadmissível, consoante art. 122 e 129, ambos do Código Civil. 8. Necessidade de se avaliar as Cláusulas Contratuais com base no Princípio da Boa-Fé Objetiva (art. 422, CC). 9. 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, não podendo esta ser utilizada pela parte cujo comportamento omissivo à aproveitava. 10. Prescrição Configurada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. 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. 557/563 que julgou improcedente Ação de Rescisão Contratual c.c Reintegração na Posse e Indenização por Danos Materiais ajuizada por Espólio de Pedro Basile e Filomena Léa Basile, ora Apelantes, contra Lucileide do Carmo Pereira, Julio César Pacheco José Barbosa e Luciana de Jesus Santos, ora Apelados, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por PEDRO BASILE e ESPÓLIO DE FILOMENA LÉA CIMINO BASILE, representado por SALVADOR PELUSO BASILE NETO ajuizou em face de LUCILEIDE DO CARMO PEREIRA, JULIO CÉSAR PACHECO JOSÉ BARBOSA e LUCIANA DE JESUS SANTOS. Em consequência, JULGO EXTINTO o presente feito, com resolução de mérito, e fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC. Sucumbente, a parte autora arcará*

com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em 10% (dez por cento) do valor da causa, sobre os quais incidirão correção e juros legais. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, ex vi do § 8º do art. 85 do CPC”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 566/582), insurge-se a parte autora, sustentando, preliminarmente, a aplicação da prescrição decenal a partir do vencimento da última parcela, tendo em vista que não estaria cobrando as prestações contratuais vencidas, mas pretendendo a rescisão contratual, não tendo se operado a prescrição no caso concreto. Aduzem a ocorrência de causa suspensiva para a contagem da prescrição, consistente na regularização do loteamento Jardim Record (Gleba). Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões dos Apelados (e-fls. 618/626)
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 decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram ser os legítimos proprietários do “Loteamento Jardim Record – Gleba C” e, em 15/08/2006, houve a celebração de TAC – Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, no qual foi estabelecido que os contratos seriam mantidos para comprovação de promessa de aquisição ou de aquisição de lote



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

na hipótese de regularização dos loteamentos. Informou que a regularização ocorreu em 03/08/2021, com o registro na matrícula nº 34.625/2021, do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra/SP.

Esclareceu que celebrou com os Requeridos proposta de Reserva de Lote nº 3201, referente ao lote nº 37, da quadra 32, firmada em 10 de fevereiro de 2003, mediante pagamento de R\$ 3.858,38 de entrada e mais 120 parcelas de R\$ 289,38. Salientou que, das parcelas pactuadas, os Requeridos somente quitaram a entrada e 26 parcelas, restando em aberto 94. Pretenderam a resolução contratual com a sua reintegração na posse do imóvel.

Citados, os correqueridos alegaram preliminar de ilegitimidade ativa pela ausência de comprovação do efeito cumprimento da obrigação firmada no TAC, além de ilegitimidade passiva em razão da venda do terreno, em 20/11/2006, para José de Souza Barbosa e Luciana de Jesus Santos. No mérito, aduziram que não houve comprovação do cumprimento do TAC, de modo que a cobrança seria ilegal. Salientou que haveria prescrição da pretensão dos Autores.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação em virtude da verificação da ocorrência de prescrição.

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

No caso concreto, a proposta de reserva de lote em nome de LUCILEIDE e JULIO CESAR (fls. 46/50) está datada de 10/02/2003, com valor de entrada de R\$ 3.858,38 e 120 parcelas no valor de R\$ 289,38, com início de pagamento em 10/10/2003 e pagamento da última parcela em outubro de 2013, sendo a presente demanda ajuizada em setembro de 2023.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por sua vez, inexistem ações ou cobranças pretéritas pelos Autores em desfavor dos Requeridos em relação ao imóvel ou ao contrato guerreado.

Neste sentido, não há dúvida de que a prescrição para cobrança das parcelas do preço de compromisso de venda e compra obedece ao prazo quinquenal previsto no artigo 205, § 5º, I, do Código Civil. Isso porque a prestação de pagamento das parcelas preço é líquida, em valores determinados e com vencimento a termo. Tendo em vista que o pagamento da última parcela se daria em outubro de 2013, o prazo para cobrança se esgotou em outubro 2018.

Superado o debate quanto ao lapso temporal, não obstante o direito de resolução do contrato não estar sujeito a prazo prescricional, a mais respeitada doutrina (RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR, citando Pontes de Miranda, in Comentários ao novo Código Civil, série Forense, coordenada por Sálvio de Figueiredo Teixeira, vol. VI, tomo II, 2011, p. 467) reforça que, reconhecido extinto o direito de crédito (preço) pelo decurso do prazo para sua exigibilidade, não é possível mais pedir a resolução do contrato.

Nesse sentido, consoante firmado pelo Ilmo. Des. Francisco Loureiro em caso análogo, ao analisar a questão da prescrição, consignou que *“a prescrição da pretensão de cobrar o preço produz o mesmo efeito prático da quitação. Com efeito, a prescrição torna inexigível o preço, o que corresponde ao efeito liberatório da prestação que cabe ao promissário comprador (pagamento do preço), subsistindo apenas a prestação da promitente vendedora de outorga da escritura definitiva. Elementar que se o preço deixou de ser exigível do comprador, tal equivale à quitação, impondo-se a contraprestação da vendedora, o que autorizaria até mesmo a adjudicação compulsória do imóvel. Disso decorre que a promitente vendedora não teria como se opor à pretensão do*

promissário comprador de obter a outorga da escritura definitiva. Parece sensato que, não podendo mais cobrar a dívida relativa ao preço, também não pode o credor promitente vendedor usá-la como exceção de contrato não cumprido em eventual ação adjudicatória movida pelo promitente-comprador. É a regra do artigo 190 do Código Civil: a exceção prescreve no mesmo prazo em que a pretensão. A inexigibilidade das parcelas do preço (seja pelo pagamento, seja pela prescrição, que retira a coercibilidade da pretensão), faz nascer ao promitente comprador e ao seu cessionário o direito de exigir a adjudicação do imóvel”.

Eis a ementa deste julgado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução do contrato por inadimplemento. Impossibilidade. Prescrição indireta. Resolução tem natureza de direito formativo extintivo, não sujeito aos efeitos da prescrição, mas sim de eventual decadência. Não obstante, há possibilidade de prescrição de modo indireto, quando se perde a pretensão sobre as parcelas do preço ou sobre a coisa vendida. Não faria sentido que a prescrição impedisse o vendedor de cobrar as parcelas do preço, mas com fundamento no mesmo inadimplemento admitisse a consequência mais severa da resolução do contrato. Aplicabilidade do prazo quinquenal do art. 206, §5º, I, adequado a crédito líquido, positivo e a termo de prestação do preço. Direito intertemporal. Decurso de mais de cinco anos entre a adoção de medidas interruptivas do lapso prescricional e o ajuizamento da ação de resolução. Inércia da promitente vendedora e prescrição da pretensão de cobrança do preço resulta no direito potestativo do promissário comprador de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

exigir outorga da escritura definitiva, extensível ao cessionário. Sentença mantida. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1080989-79.2014.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado, em 09/12/2020).

Destarte, considerando que a Ré não pode mais cobrar a dívida, nem rescindir o contrato pelo inadimplemento, vez que a exceção prescreve no mesmo prazo da pretensão (artigo 190 do Código Civil), tampouco opor a exceção do contrato não cumprido, de rigor reconhecer a prescrição no caso concreto.

Nesse sentido, recente decisão proferida pelo C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. EFEITOS. RESCISÃO. DIREITO POTESTATIVO. FACULDADE. EXERCÍCIO. PRAZO PRESCRICIONAL. COBRANÇA. CRÉDITO. SALDO DEVEDOR. EXISTÊNCIA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULAS NºS 7/STJ E 284/STF. 1. A controvérsia dos autos está em definir se o reconhecimento da prescrição no tocante à ação de cobrança de eventual saldo remanescente decorrente de contrato de compra e venda de imóvel tem o condão de i) afastar o direito do credor à rescisão contratual e ii) impedir a adjudicação compulsória do objeto do ajuste. 2. Nos casos de rescisão de negócio jurídico por inadimplemento, em que a lei não estabelece prazo extintivo, o direito potestativo de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

o credor promover a resolução do negócio se sujeita ao prazo prescricional relativo à pretensão de cobrança de eventual saldo em aberto decorrente do contrato firmado entre as partes. Precedentes. 3. Na hipótese, o reconhecimento da prescrição quanto à pretensão de cobrança de eventual dívida decorrente do compromisso de compra e venda de imóvel fulmina a possibilidade de exercício do direito potestativo de rescisão contratual pelo credor. 4. Na hipótese, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca da ausência de comprovação da existência de saldo devedor sem a reanálise dos elementos de convicção produzidos nos autos, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ. 5. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivos legais que não contêm comando normativo capaz de conferir sustentação jurídica às teses defendidas nas razões recursais. Incidência da Súmula nº 284 do STF. 6. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.” (RECURSO ESPECIAL Nº 1765641 SP, 3ª T., MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julg. 11/06/2024).

Assim, tendo em vista que 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 que já se exauriu no presente caso.

Passo ao exame da condição suspensiva da prescrição supostamente aplicável na espécie, consoante apontado pelos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelantes.

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).

Com efeito, trata-se de hipótese em que a condição suspensiva ventilada pelos Apelantes dependeria de iniciativa dos próprios vendedores, 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 dos Compradores estarem presos indefinitivamente a um ato que dependia dos Vendedores.

Neste sentido, como bem fundamentado pelo Juízo Singular (e-fls. 559/560), *“Ademais, a alegação de condição suspensiva decorrente do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta,*

firmado 2006, não socorre à parte autora, pois o referido instrumento não tem o condão de suspender o prazo prescricional na hipótese, ainda que haja cláusula desautorizando o recebimento das prestações. Referido termo, assinado em 15 de agosto de 2006, foi firmado visando à regularização fundiária dos loteamentos comercializados pelos autores em inobservância às normas em vigor.

É evidente, portanto, que a determinação de cessação do recebimento das prestações tinha a função de impedir a parte autora de receber diretamente os pagamentos dos promitentes adquirentes, tratando-se, a bem da verdade, de espécie de sanção destinada a compeli-los a promover, rapidamente, a regularização do empreendimento. No ponto, afirma o § 1.º do art. 38 da Lei nº 6.766/1979 que, nessas hipóteses, "o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial".

Assim, já que as prestações eram exigíveis, conclui-se que não era proibida a constituição em mora dos compradores, o que, sem sombra de dúvidas, acabaria por obstar a prescrição da pretensão deduzida na inicial. Porém, não ficou devidamente comprovado nos autos que os requeridos foram notificados para constituição em mora dentro do lustro prescricional. Nesses termos, verifica-se que a alegada suspensão da prescrição constituiria verdadeiro benefício aos autores, o que seria inconcebível. Aplica-se, ao caso, o princípio geral de Direito que veda ao contratante beneficiar-se de sua própria torpeza".

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 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 1023431-92.2023.8.26.0114; 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).

Assim, é o caso de reconhecer, consoante dispositivo da r. sentença, a improcedência dos pedidos autorais, já que prescrita a pretensão de cobrança dos valores inadimplidos e, por consequência, de eventual rescisão contratual.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos Requeridos, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes científicas 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