



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1862684 - SP (2020/0040543-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADO : EVANDRO GARCIA - SP146317
RECORRIDO : MARIA JOSÉ MOTA DE ALMEIDA
ADVOGADO : Ariovaldo dos Santos - SP193694

DECISÃO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão proferido pelo TJSP assim ementado (e-STJ fl. 100):

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.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 149/154).

Em suas razões (e-STJ fls. 112/131), a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao art. 205 do CC/2002.

Sustenta, em síntese, que "a prescrição para rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por inadimplemento é de 10 (dez) anos" (e-STJ fl. 113).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 159/167).

É o relatório.

Decido.

A insurgência não merece prosperar.

Segundo a jurisprudência do STJ, "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" (REsp n. 770.746/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2006, DJ

Do mesmo modo:

COMPRA E VENDA. Resolução. falta do pagamento do preço. Prescrição.
Reconvenção na ação de despejo.

[...]

- Não havendo na lei regra limitando o tempo para a decadência do direito de promover a resolução do negócio, a ação pode ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato.

[...]

Recurso não conhecido.

(REsp n. 208.492/DF, Relator Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 2/8/2001, DJ 3/9/2001, p. 226.)

Outrossim, segundo a jurisprudência do STJ, "aplica-se a prescrição quinquenal, prevista no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, às ações de cobrança em que se pretende o pagamento de dívida líquida constante de instrumento particular" (AgInt no AREsp n. 1.215.860/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2018, DJe 29/6/2018).

Na mesma linha: AgRg no AREsp n. 185.575/RS, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2012, DJe 20/9/2012.

O TJSP rejeitou o pedido de resolução contratual da recorrente, ante a incidência da prescrição quinquenal sobre sua pretensão de cobrança do saldo devedor restante. Confira-se (e-STJ fls. 103/108):

Tecnicamente, não se pode falar em prescrição da pretensão de resolução do contrato, visto que se trata de direito potestativo e, portanto, sujeito à decadência.

(...)

As ações constitutivas são justamente aquelas que têm por objetivo a criação ou a alteração de uma situação de direito ou, como ensina o mesmo Agnelo Amorim,

(...)

Ora, diante de tais argumentos, tem-se que o prazo a que submetido o exercício do direito de resolver o contrato é decadencial.

No entanto e como bem adverte Araken de Assis:

(...)

Vale trazer a lume, ainda, excerto do voto proferido pelo eminente Des. Francisco Loureiro, nos autos da apelação nº 0073441-45.1999.8.26.0100, que bem elucida tal questão:

(...)

Disso decorre que a prescrição das parcelas do preço inadimplidas pela adquirente atinge o próprio direito da vendedora à resolução do contrato.

Conforme consulta realizada nos autos da Notificação Judicial nº 1006198-19.2018.8.26.0224 que tramitou pela 1ª Vara Cível de Guarulhos, verifica-se que a inadimplência data de 30 de janeiro de 1999 e a notificação premonitória foi efetivada em junho de 2018, quando já havia transcorrido o prazo de prescrição de 05 anos, previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, aplicável à espécie, uma vez que se cuida de dívida líquida constante de instrumento particular.

De conseguinte, não se há invocar o prazo de 10 anos do artigo 205 do CC, como pretendido pela autora.

Assim, quando efetivada a notificação extrajudicial, visando à conversão da mora em inadimplemento absoluto e, por conseguinte, à abertura de caminho para o pedido resolutório, a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas já havia se configurado.

O prazo é contado a partir do vencimento da última parcela do contrato, o qual conforme afirma a própria autora, se deu em maio de 2008 fl. 2 dos autos da notificação. Deste modo, fácil verificar-se que quando realizada a notificação judicial, em junho de 2018, há muito se operara o decurso do prazo.

Mais uma vez aqui, pede-se vênica para transcrever o magistério do Des. Francisco Loureiro, que serve como uma luva à hipótese em tela:

(...)

Nesse mesmo sentido, confira-se a lição de José Osório de Azevedo Júnior.

Destarte, a notificação judicial, no caso, não interrompeu o fluxo do prazo prescricional da cobrança das parcelas, porquanto este já havia transcorrido integralmente, antes do requerimento de tal providência.

Prescrita a pretensão de cobrança, inviável a resolução do contrato. Nesse sentido, impende destacar julgado desta E. Câmara:

(...)

Assim sendo, tratando-se de matéria de ordem pública, de rigor o reconhecimento, de ofício, da ocorrência de prescrição e, em consequência, o reconhecimento da improcedência da demanda, extinguindo-se o feito com exame do mérito, nos termos do artigo 487, II, do CPC, condenando-se a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Portanto, em resumo, de ofício, reconhece-se a ocorrência da prescrição, dando-se provimento ao recurso da requerida e, em consequência, julga-se extinto o feito com julgamento do mérito, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Dessa maneira, estando o acórdão impugnado em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Brasília, 02 de abril de 2020.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**
Relator