

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011236-24.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**  
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**  
 Requerido: **Valmir de Lima Feitoza**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA** propuseram ação Rescisória c/c Reintegração de Posse e Indenização contra **VALMIR DE LIMA FEITOZA**. Alegaram que são proprietárias do lote 3584-A de nº 100, do loteamento denominado Cidade Aracy e na qualidade de legítimas possuidoras, celebraram, em julho/2003, proposta de compra e venda com a parte requerida. Todavia o comprador deixou de cumprir com as suas obrigações desde Agosto/2003, tendo sido paga apenas 01 prestação. Requereram a rescisão do contrato de compra e venda, a reintegração de posse do imóvel, bem como indenização pela ocupação do imóvel com a perda das parcelas pagas. Deram à causa o valor de R\$6.720,00.

Com a inicial veriam os documentos de fls. 07/46.

A parte requerida, citada por hora certa na pessoa de seu filho (fl. 67), se manteve inerte.

A Defensoria Pública apresentou defesa por negativa geral (fls. 96/102). Aduziu que o requerido já preencheu os requisitos para que lhe seja concedido o direito de propriedade do bem, através da usucapião do imóvel, já que transcorrido longo período entre 2001 e 2016, de posse mansa e pacífica. Que a usucapião pode ser invocada como matéria de defesa, nos termos do Enunciado nº 237, do STF. Requereu a improcedência da demanda, bem como o reconhecimento da usucapião arguida.

Réplica às fls. 106/114.

**É o relatório.****Fundamento e decido.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder. (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Inicialmente, cabe observar que não há demonstração da relação jurídica entre o réu e a autora Ibiara. Os contratos sociais juntados não demonstram a existência do grupo econômico, sendo insuficiente para este fim a coincidência entre sócios.

Consta da matrícula do imóvel que apenas a autora **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** é a proprietária do bem (fl. 29), e a proposta de compra e venda foi oficializada somente com esta requerente (fl. 30). Desse modo, reconheço a ilegitimidade ativa no que concerne à **IBIARA IMÓVEIS LTDA**, não tendo sido demonstrada qualquer vinculação com a lide, e julgo **EXTINTO O FEITO**, em relação a esta, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do NCPC.

Pois bem, a requerente comprova a relação jurídica entre as partes tal como a existência de proposta de compra e venda do imóvel objeto desta ação. Havendo alegação de inadimplemento competia à parte ré a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas.

No entanto, importante destacar que o contrato discutido entre requerente e requerido foi celebrado em 12/07/2003 (fl. 30). Segundo a própria requerente, a parte requerida pagou apenas 01 prestação e se tornou inadimplente. Houve notificação premonitória do promitente comprador apenas em 02/03/2016, conforme comprovam os documentos de fls. 44/46. A presente demanda foi proposta em 26/09/2016.

Nota-se que a Inicial é clara ao afirmar que o inadimplemento ocorre desde o dia 22/08/2003, data em que houve o vencimento da parcela não paga, sendo este o início do descumprimento contratual surgindo, portanto, a pretensão.

Flávio Tartuce ensina:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

"A respeito da contagem do prazo prescricional, é o teor do Enunciado nº 14 do CJP/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, realizada em setembro de 2002: " Art. 189: 1) o início do prazo prescricional ocorre com o surgimento da pretensão, que decorre da exigibilidade do direito subjetivo; 2) o art. 189 diz respeito a casos em que a pretensão nasce imediatamente após a violação do direito absoluto ou da obrigação de fazer". (TARTUCE, Flávio. Manual e Direito Civil, 5ª Ed., São Paulo, Editora Método, 2015, pg. 279).

No mesmo sentido a jurisprudência: "a contagem do prazo prescricional tem início com o descumprimento do contrato, e não a partir da assinatura do mesmo" (TJSP - Apelação n. 234.634.4-0/00 - 994.02.025652-7, Julg: 23/02/2010).

Há entendimento sedimentado na jurisprudência, com o qual comungo, no sentido de que o cerne da lide não é a cobrança, mas sim a rescisão contratual e reintegração de posse, razão pela qual se aplica a prescrição residual, e não a específica para as cobranças. Nesta conformidade, o Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento da apelação cível nº 0033072-55.2012.8.26.0002, relator o Desembargador Salles Rossi, assim se pronunciou a respeito da questão (grifo meu):

"RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Improcedência, sob o argumento de prescrição da dívida em relação às prestações do imóvel - Descabimento - Ação presente que visa a rescisão (resolução) do contrato e não a cobrança da dívida - Demanda, de cunho pessoal, que prescreve em 10 anos, a teor do que dispõe o artigo 205 do Código Civil, (...)". No mesmo sentido: "Vale lembrar que há muito se definiu terem as ações possessórias tónus pessoal, por isso subordinadas na égide do Código Beviláqua - ao lapso extintivo vintenário, o que se reforça diante da prévia necessidade de resolução contratual, pois o objeto da discussão são as consequências obrigacionais, de natureza pessoal, da mencionada rescisão contratual." (TJSP. Apelação nº 000053991.2013.8.26.0104. Relator: Dr. Ferreira da Cruz, publicada em 11/03/2015).

Dessa forma, aplica-se ao caso concreto o prazo prescricional de 10 anos, conforme disposto no art. 205, do CC/02.

Tendo o réu ficado inadimplente em 22/08/2003, conforme informes da própria requerente, sem que houvesse qualquer oposição, o prazo prescricional de 10 anos foi atingido.

A autora se manteve inerte por mais de 10 anos apresentando notificação premonitória da parte ré apenas depois de decorrido o lapso prescricional.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, é de rigor o reconhecimento da prescrição com fundamento no art. 487, inciso II, do NCPC, salientando-se que a prescrição é matéria que pode ser conhecida de ofício, conforme disposto no artigo 332, § 1º, do Novo Código de Processo Civil (Apelação Cível nº 990.10.036655-6, 20ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Desembargador REBELLO PINHO).

Ademais, a autora teve a oportunidade de se manifestar acerca da possível prescrição, como o fez, em sua manifestação à contestação.

No tocante ao pedido contraposto, observo que a Defensoria Pública atua como curadora especial em razão da forma como se deu a citação, e não tem legitimidade para o exercício do direito de ação, se limitando ao exercício do direito de defesa. Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

Com relação ao réu Olavo Fernandes, observa-se que este foi citado fictamente por edital e defendido no processo por curador especial. Ressaltase que o múnus do curador especial é defender o réu, atividade passiva, ou seja, não lhe é atribuída legitimidade para exercer direito ativo de ação, como ajuizar reconvenção em favor do demandado, veículo processual adequado ao pedido de indenização por benfeitorias. No tocante aos poderes do curador especial, lecionam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery "Sua atividade é restrita à defesa do réu, naquele processo específico, vedado o exercício do direito de ação, como por exemplo, o ajuizamento de reconvenção". (RT 468/60, 447/91) Apelação Cível nº 689001-9 fls. 7. Inadmissível a dedução de pedido contraposto em demanda sujeita ao rito comum, ordinário, resta incabível a indenização por benfeitorias. Portanto, há que se acolher a pretensão do apelante com o fim de reformar a sentença de primeiro grau.(...) (TJ-PR - AC: 6890019 PR 0689001-9, Relator: José Laurindo de Souza Netto, Data de Julgamento: 05/10/2010, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 517)

Assim, necessário o ingresso de ação própria, com poderes conferidos para tanto, podendo ser discutida a questão da propriedade do bem.

Ante o exposto, com relação a **IBIARA IMÓVEIS LTDA**, julgo **EXTINTO** o feito, sem exame do mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do NCPC. Reconheço, de ofício, a prescrição e **JULGO IMPROCEDENTE a ação** com fundamento no art. 487, inciso II do CPC.

A autora arcará com todas as despesas e custas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Transitada em julgado, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 27 de setembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**