



**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: **1005619-83.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**  
 Requerido: **José Simplicio Ribeiro - Espólio**

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 **Espólio de José Simplicio Ribeiro**, devidamente representado por Jacira de Oliveira Ribeiro. Alegaram que são proprietárias do lote 2878-A de nº 82, do loteamento denominado Cidade Aracy e na qualidade de legítimas possuidoras, celebraram, em Maio/2003, proposta de compra e venda com a parte requerida. Todavia, o comprador deixou de cumprir com as suas obrigações desde Abril/2004. 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\$5.250,00.

Com a inicial veriam os documentos de fls. 07/34.

A parte requerida, devidamente citada (fl. 70) na pessoa de sua representante legal (fls. 54/59) se manteve inerte e não apresentou contestação.

Instadas a se manifestarem acerca da possível ocorrência de prescrição, adveio manifestação às fls. 75/78.

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

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



**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**

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 a ré 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. 23), e a proposta de compra e venda foi oficializada somente com esta requerente (fl. 24). 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.

Na espécie, conquanto regularmente citada (fl. 70), a parte ré ficou-se inerte em apresentar defesa, logo, aplicáveis os efeitos da revelia. Nos termos do artigo 344, do Novo Código de Processo Civil:

"Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Restando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da autora, o que deve ser feito, já que a revelia não impõe, necessariamente, à procedência da ação.

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 alegações 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 entre requerente e requerida foi celebrado em 24/05/2003 (fl. 24). Segundo a própria requerente, a parte requerida pagou apenas as 11 primeiras prestações mensais e se tornou inadimplente em 10/04/2004. Houve notificação extrajudicial em 28/05/2015, conforme documento de fls. 28/30, bem como tentativa de notificação premonitória do promitente comprador (fls. 31/34), apenas em dezembro de 2015, tendo sido ela protocolada no Cartório de Registro de Títulos local em 17/11/2015. Frise-se que a notificação não se deu diante da notícia do falecimento do promitente comprador. A presente demanda foi proposta em 28/04/2016.

Nota-se que a Inicial é clara ao afirmar que o inadimplemento ocorre desde o dia 10/04/2014, data em que houve o vencimento da parcela não paga, sendo este o início do



**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**

descumprimento contratual surgindo, portanto, a pretensão.

Flávio Tartuce ensina:

"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 a ré ficado inadimplente em 10/04/2004, conforme informes da própria requerente, sem que houvesse qualquer oposição, o prazo prescricional de 10 anos foi atingido.

A autora, ainda que soubesse da inadimplência da parte ré, já que não recebia os valores das prestações desde abril de 2004, e se manteve inerte por mais de 10 anos, apresentando



**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**

notificação premonitória da parte ré apenas depois de decorrido o prazo prescricional.

Assim, é de rigor o reconhecimento da prescrição com fundamento no art. 487, inciso II, do NCPC. Frise-se que foi dada à parte autora a devida oportunidade para se manifestar acerca da possível prescrição, nos termos do art. 487, parágrafo único, do NCPC.

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. Não há condenação em honorários advocatícios visto que não houve atuação profissional nos interesses da parte ré.

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.

Transitada em julgado, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 24 de maio de 2017.

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