



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361677

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021104-28.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MAGALI APARECIDA FERNANDES CARREGA e SÉRGIO LEITE CARREGÃ, é apelado CONCRELITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Compareceu ao julgamento o advogado REUEL BARBOZA SIQUEIRA, OAB/SP 400.078", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 15999

PROCESSO Nº: 1021104-28.2023.8.26.0001

**CLASSE ASSUNTO: APELAÇÃO CÍVEL - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA COM REVISÃO**

APELANTE: MAGALI APARECIDA FERNANDES CARREGA E OUTRO

APELADO: CONCRELITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR. CARLOS ALEXANDRE BÖTTCHER

(AC)

**EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO.
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO
PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Ação de adjudicação compulsória em que a parte apelante busca o reconhecimento da prescrição de débito relativo a imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão impõe se verificar (i) a existência de coisa julgada entre ações, e (ii) a prescrição de débito relativo a imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de coisa julgada foi demonstrada pela diferença da causa de pedir das ações.

4. A prescrição do débito é de ser reconhecida, considerando-se a interrupção do prazo prescricional em 2010 e a aplicação do prazo de cinco anos, nos termos do que estabelece o Código Civil de 2002.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso provido, para o fim de se adjudicar em favor da autora o imóvel, valendo esta decisão como título hábil para registro.

LEGISLAÇÃO CITADA: Código Civil, art. 206, §5º, I, e 2.028.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JURISPRUDÊNCIA CITADA: STJ, AgInt no REsp 1920967/SP; STF, RMS nº 36.297-AgR-ED/DF; TJSP, Apelação Cível nº 1103109-72.2021.8.26.0100, Rel. Alcides Leopoldo, j. 01/07/2022; TJSP, Apelação Cível nº 1002242-93.2021.8.26.0125, Rel. Moreira Viegas, j. 11/09/2023; TJSP, Apelação Cível 1004431-40.2020.8.26.0073, Rel. Rodolfo Pellizari, j. 27/09/2021.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença de fls. 185/187, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação declaratória de prescrição cumulada com adjudicação compulsória ajuizada por **MAGALI APARECIDA FERNANDES CARREGA E OUTRO** em face de **CONCRELITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**:

“(…) Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido da presente ação de adjudicação compulsória proposta por MAGALI APARECIDA FERNANDES CARREGÃ e SÉRGIO LEITE CARREGÃ em face de CONCRELITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora no pagamento das custas judiciais e despesas processuais despendidas, atualizadas a partir do desembolso, abstendo-me de condená-la no pagamento de honorários em razão da ausência de constituição de patrono pela parte contrária.”

Apela a autora. Sustenta, em apertada síntese, que a sentença é omissa e carece de fundamentação; que não há coisa julgada em relação à demanda anterior (autos nº n. 0115515-91.1997.8.26.0001), tendo em vista que têm distintas causas de pedir: a anterior foi julgada improcedente em razão do reconhecimento de existência de débito, e a atual ação visa o reconhecimento de fato superveniente, vale dizer, a prescrição do débito, do que decorreria seu direito à adjudicação compulsória do imóvel em questão (fls. 206/224).

Recurso tempestivo e custas recolhidas (fl. 238). Certificou-se o decurso do prazo para apresentação de contrarrazões, sem manifestação do apelado (fl. 236). A parte prestou os esclarecimentos solicitados (fls. 242/258).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 241).

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece acolhimento.

Ab initio, afasto a alegação de nulidade da sentença, tendo em vista que todas as questões colocadas foram devidamente enfrentadas de forma fundamentada pelo juízo *a quo*, de se ver que não é ele obrigado a responder todos os argumentos trazidos pelas partes, desde que apresente as razões que entenda sejam suficientes à formação do seu convencimento, o que, no caso, ocorreu (STJ, AgInt no REsp 1920967/SP, e STF, RMS nº 36.297-AgR-ED/DF).

No que tange à existência de coisa julgada, em que pese o respeitável posicionamento do juízo *a quo*, tal não ocorre no caso vertente, vez que as causas de pedir da presente lide é diversa daquela que tramitou nos autos nº 0115515-91.1997.8.26.0001, vale dizer, não há identidade de ações.

Com efeito, embora ambas as ações busquem, ao final, o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória, a primeira o fez com base em alegação de quitação de débito. Já a presente ação não trata de quitação do débito, mas sim do reconhecimento da prescrição da pretensão de se exigí-lo.

Passa-se à análise da prescrição do débito.

Trata-se de débito oriundo de contrato particular celebrado em 30/07/1988 (fls. 18/22). Em 28/05/1990, foi editado um novo contrato em substituição ao anterior (fls. 26/29).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Há informação nos autos de que o último pagamento efetuado pela apelante ocorreu no ano de 1994 (fls. 36/37), data em que se iniciou a contagem do prazo prescricional.

Foi ajuizada ação de adjudicação compulsória (autos nº 0115515-91.1997.8.26.0001), cujo acórdão reconheceu a existência de débito em desfavor da apelante, o que ensejou a interrupção da contagem do prazo prescricional (trânsito em julgado da decisão em 14/05/2010 - fls. 49/58).

É certo que o cumprimento de sentença originado daquela ação visou apenas o recebimento de valores de honorários sucumbenciais, não havendo que se falar em prescrição intercorrente de eventual débito relativo ao imóvel (fls. 60/63). Também não se identificou outra ação de cobrança desses valores.

Considerando-se que na data da entrada em vigor do CC 2002 não havia decorrido mais da metade do prazo prescricional de 20 anos (entre 1994 e 2002 transcorreu apenas 8 anos), o prazo prescricional a ser considerado no caso concreto é de cinco anos, nos termos dos artigos 206, §5º, I, e 2.028, do Código Civil.

Assim, mesmo considerando-se a causa interruptiva da prescrição do débito em 2010, é de se reconhecer que ela terminou por se verificar.

E a inexigibilidade do preço pela promitente vendedora/apelada somada à impossibilidade de rescisão do contrato com fundamento em seu inadimplemento, como exceção de contrato não cumprido, equiparam-se à quitação da avença, autorizando a adjudicação compulsória do imóvel, uma vez que nada mais há que impeça a obtenção da escritura definitiva pela promissária compradora do imóvel.

No mais, anoto que a jurisprudência desta C. Câmara e deste E. Tribunal de Justiça se tem posicionado no sentido de que, constatada a prescrição, torna-se desnecessária a comprovação da quitação de eventual saldo/resíduo do preço, tendo a promitente compradora o direito à adjudicação compulsória do imóvel:

“DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C.C. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Prescrição da pretensão da ré à cobrança dos valores relativos ao compromisso de compra e venda – Decretação da falência da promitente vendedora que não suspende o prazo prescricional para cobrança dos créditos relativos aos compromissos de compra e venda por ela firmados – Prescrição da cobrança que obsta a resolução do contrato por inadimplemento do promitente comprador - Vendedora que não pode se valer de qualquer exceção para se opor à adjudicação pretendida – Equiparação à quitação do preço – Adjudicação porém inviabilizada pela irregularidade no registro do imóvel, uma vez inexistente a matrícula individualizada do imóvel que se pretende adjudicar - Recurso provido em parte.” (TJSP. Apelação Cível nº 1103109-72.2021.8.26.0100. 4ª Câmara de Direito Privado. Relator: Alcides Leopoldo. Julgado em 01/07/2022).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Improcedência pela ausência de prova de quitação do preço Requisito necessário, mas superado no caso concreto, pela verificação da prescrição da pretensão de cobranças das parcelas contratadas e da ação de rescisão contratual em relação ao compromisso de compra e venda que remonta à década de 80 Inteligência dos artigos 190 e 476 do Código Civil Sentença reformada Recurso provido.” (TJSP. Apelação Cível nº 1002242-93.2021.8.26.0125. 5ª Câmara de Direito Privado. Relator MOREIRA VIEGAS. Julgado em 11/09/2023).

“APELAÇÃO CÍVEL. Adjudicação Compulsória. Improcedência pautada na falta de comprovação da quitação integral do preço. Inconformismo. Cabimento. Suprimento judicial de declaração de vontade que demanda o preenchimento de requisitos objetivos e subjetivos exigíveis para a lavratura da escritura e consequente registro no CRI: (a) existência de contrato preliminar de promessa de compra e venda sem cláusula de arrendimento; (b) comprovação de pagamento integral do preço e (c) recusa injustificada do vendedor, ou quem o substitua, em outorgar a escritura definitiva. Contrato firmado pelas partes em 1983, com pagamento em 42 prestações mensais e

sucessivas, vencida a primeira em 15/08/1983 e a última em 15/02/1987. Regra de transição. Hipótese em que mais da metade do prazo prescricional de vinte anos (art. 177, CC/1916) já havia transcorrido quando do início de vigência do novo Código Civil, em 11 de janeiro de 2002. Caso concreto que é regido pela prescrição vintenária, segundo inteligência do art. 2.028 do CC/2002. Prescrição operada em fev/2007. Prestações inexigíveis, inexistindo óbice à adjudicação do imóvel. Dicção do art. 1.418 do Código Civil. Alegação da ré de que o imóvel não é mais de sua propriedade que não se sustenta, diante da certidão atualizada da matrícula do imóvel trazida pelo autor, constando a ré como titular dominial. **AÇÃO PROCEDENTE. RECURSO PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 1004431-40.2020.8.26.0073; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2021; Data de Registro: 27/09/2021, grifo nosso).

O recurso, destarte, merece provimento.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, a fim de adjudicar em favor da autora o imóvel, valendo esta decisão como título hábil para registro.

Como consequência, impõe-se a inversão dos ônus de sucumbência, que deverão ser suportados pelo réu/apelado em sua totalidade, inclusive honorários dessa natureza que fixo, com apoio no art. 85, §2º, no importe de 10% do valor atribuído à causa, devidamente atualizado.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator