



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000443029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029428-64.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUZIA GUEDES DA SILVA, é apelado COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram 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, 7 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1029428-64.2024.8.26.0100

Apelante: Luzia Guedes da Silva

Apelado: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo Cohab/sp

MM. Juíza de Direito: Elaine Faria Evaristo

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 20ª Vara Cível

Voto nº 5958

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C.C RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO DE COBRANÇA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou improcedente a ação por reconhecer a aplicação do prazo prescricional decenal na hipótese.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Apelante quanto à ocorrência da prescrição das parcelas inadimplidas pela Autora no Compromisso de Compra e Venda guerreada, pretendendo a declaração de inexigibilidade de qualquer valor referente a essa aquisição em função da prescrição, além da condenação da Ré na transferência da propriedade em favor da Autora, com entrega do termo de quitação do imóvel e a averbação em sua matrícula.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate Compromisso de Compra e Venda firmado em 10/04/1993, com pagamento em 296 parcelas mensais, com último vencimento em 10/10/2017, ao passo que a demanda foi ajuizada somente em 29/02/2024. 4. Inexistência de ações ou cobranças realizadas pela Ré (COHAB) em relação ao imóvel ou ao contrato guerreado. 5. Situação em que não resta dúvida 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, tendo em vista que a 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 da Requerida (Vendedora) não esteja sujeito, em princípio, a prazo prescricional, a mais autorizada doutrina e Jurisprudência desta Corte orientam para que, reconhecida a extinção da pretensão de exigir o crédito (preço) pelo decurso do prazo para sua exigibilidade, não é possível mais pedir a resolução do contrato. 7. Prescrição da pretensão de cobrar o preço que produz o mesmo efeito prático da quitação. 8. Prescrição que torna inexigível o preço, correspondendo ao efeito liberatório da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prestação que cabe ao promissário comprador (pagamento do preço), subsistindo apenas a prestação da promitente vendedora de outorga da escritura definitiva. 9. Procedência dos pedidos autorais que é de rigor com base na aplicação da Teoria da Causa Madura.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “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”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 123/125 que julgou improcedente Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada por Luzia Guedes da Silva, ora Apelante, contra Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), ora Apelada, nos seguintes termos: *“Assim, não havendo ainda prescrição, não pode ser acolhida a pretensão da autora. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação proposta. Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios em favor do patrono da ré, fixados em 10% do valor atualizado da causa”*.

Foram opostos Embargos de Declaração pela Autora (e-fls. 128/131), os quais foram rejeitados pelo Juízo Singular nas e-fls. 137.

Em suas razões de apelação (e-fls. 140/156), insurge-se a Autora, sustentando, em síntese, a aplicação do prazo quinquenal ao caso concreto. Afirma que, uma vez prescrita a cobrança, impossível a rescisão contratual por inadimplência, de forma que, diante da prescrição e impossibilidade de cobrança das parcelas, não mais subsistiria fundamento para a rescisão, consoante Jurisprudência do E. TJSP. Pretende a nulidade da sentença por falta de fundamentação e, no mérito, a reforma da r.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença para julgar totalmente procedente a ação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 195/203)
pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

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 a Autora pretendeu o reconhecimento da prescrição das parcelas inadimplidas no Compromisso de Compra e Venda firmado em 10/04/1993, referente à unidade habitacional 43-A, do Condomínio Santa Etelvina, situado na Rua Cereja do Rio Grande, nº 32, São Paulo/SP, que teria 296 parcelas mensais, com último vencimento em 10/10/2017. Assim, pretendeu a declaração de inexigibilidade de qualquer valor referente a essa aquisição em razão da prescrição, bem como a condenação da Ré na transferência da propriedade em favor da Autora, com a entrega do termo de quitação do imóvel e a averbação em sua matrícula.

Citada, a Ré alegou que as afirmações da Autora não possuíam respaldo jurídico, salientando que há previsão contratual para a rescisão quando inadimplidas 3 parcelas consecutivas ou não, aplicando-se, ao contrário do alegado pela Autora, o prazo decenal, e não o quinquenal.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação, tendo em vista a aplicação do prazo decenal pelo Juízo Singular.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pois bem, compulsados os elementos constantes dos autos e respeitado o entendimento do Juízo Singular, razão assiste à Autora, sendo de rigor a procedência da ação por meio do julgamento do mérito em 2º grau a partir da aplicação da Teoria da Causa Madura, dado que os fatos apresentados pelas partes relativos ao Compromisso de Compra e Venda guerreado são incontroversos, tratando-se de debate tão somente de direito, a respeito da controvérsia relativa ao prazo prescricional aplicado à hipótese *sub judice*, não demandando maiores dilações probatórias além do que já apresentado pelas partes nos autos.

Notoriamente, a adjudicação compulsória, conforme lecionado por Ricardo Arcoverde Credie, pode ser definida como “*a ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado*” (Adjudicação Compulsória, São Paulo, 1.997).

No caso concreto, em 10/04/1993, a compromissária compradora celebrou um negócio jurídico com a Requerida para aquisição do imóvel guerreado nos autos, em 296 parcelas mensais, com último vencimento em 10/10/2017, inexistindo ações de cobrança, rescisão ou notificações extrajudiciais em seu desfavor, sendo a presente demanda ajuizada em 29/02/2024.

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



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores determinados e com vencimento a termo.

Tendo em conta o vencimento da última parcela em 10/10/2017, o prazo para cobrança se esgotou em 10/10/2022, muito antes do ajuizamento da ação em 2024.

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*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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 pode opor a exceção do contrato não cumprido, sendo de rigor a adjudicação compulsória em favor da Autora.

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 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.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Outorga de escritura definitiva. Sentença de procedência. Inconformismo dos réus em face da condenação em custas e honorários advocatícios. Inexistência de prova de inadimplemento dos

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

autores, tampouco de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança. Contrato firmado com previsão de parcelamento do preço. Última parcela vencida em 30.09.1981. Decurso do prazo prescritivo para cobrança de débito ou rescisão do contrato (artigo 206, § 5º, I, do CC). Ajuizamento da ação em 29.07.2021 Inexistência de causa impeditiva, suspensiva ou interruptiva do prazo prescricional. Superveniência do óbito de um dos vendedores, cuja obrigação foi transmitida aos herdeiros. Inércia dos autores e réus que não obsta o direito à outorga de escritura definitiva do bem imóvel e que enseja o reconhecimento da quitação do contrato. Condenação dos requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais que deve ser mantida. Sentença mantida. Nega provimento.” (TJSP; Apelação Cível nº 1002580-42.2021.8.26.0586, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Enio Zuliani; em 23/07/2024).

Assim, é o caso de reconhecer a procedência dos pedidos autorais, já que prescrita a pretensão de cobrança dos valores inadimplidos (o que equivale à quitação do preço) e, por consequência, de eventual rescisão contratual, sendo de rigor a conclusão contratual no sentido da adjudicação compulsória do imóvel em favor da Compradora.

Nestes termos, **REFORMO** a r. sentença para **JULGAR PROCEDENTE** a ação, e a) **RECONHECER** a prescrição da pretensão de cobrança pela Ré dos valores relativos ao contrato *sub judice* e, consequentemente, da pretensão de eventual rescisão contratual pela Requerida; b) **CONDENAR** a Ré a proceder com todos os atos necessários para a transferência da propriedade da unidade habitacional Rua Cereja do Rio Grande, nº.32, apto 43-A, Conjunto Habitacional Santa Etelvina, São Paulo – SP (imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

objeto dos autos), à Autora, dentre as quais a entrega do termo de quitação do imóvel e promover sua averbação eletrônica a margem da matrícula do imóvel.

Em virtude do resultado do julgamento, **DETERMINO** que a Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da Autora, ora fixados no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º, do CPC.

Ficam as partes cientificadas 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, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora