



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1002531-66.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Prescrição e Decadência**  
 Requerente: **Carlos Joaquim dos Santos e outro**  
 Requerido: **Construtora Sequencia Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

CARLOS JOAQUIM DOS SANTOS E ROBERTO CARLOS DOS SANTOS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Construtora Sequencia Ltda., também qualificado, tenham firmado com a ré, em 26/11/1999, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda tendo por objeto o imóvel composto pelo Lote nº 191, Quadra 07, do *Loteamento Jardim dos Coqueiros*, localizado nesta cidade de São Carlos/SP, descrito na matrícula nº 85.889 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, no valor de R\$ 9.777,00, a ser pago mediante sinal de R\$ 1.750,00, mais cinco (05) parcelas no valor de R\$ 350,00 cada uma, e o saldo remanescente de R\$ 8.027,00 dividido em 70 parcelas mensais no valor de R\$ 160,00, reclamando que, não obstante já quitado o preço há muitos anos, não teriam logrado obter a transferência do domínio para seus respectivos nomes em razão de que a ré reclame a existência de dívida de R\$ 54.927,85 referente a parcelas que afirma não terem sido pagas, vencidas no período compreendido entre 20/03/2001 e 20/02/2006, e porque não possuem os comprovantes dos pagamentos, entendem-se coagidos pela ré que estaria a cobrar a dívida sob pena de inclusão dos seus nomes no rol dos maus pagadores, cobrança que, como dito, entendem indevida e já prescrita, porquanto decorrido prazo superior a 19 anos desde que firmado o contrato e outros 12 anos do vencimento da última parcela, em 20/02/2006, à vista do que requereu seja declarada a inexistência do débito oriundo do contrato, em razão da prescrição, bem como seja declarada a propriedade plena do imóvel em favor deles, autores, com expedição de ofício para transferência definitiva da propriedade junto ao CRI local, requerendo ainda a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais em valor a ser arbitrado pelo Juízo, com inversão do ônus da prova, na forma do art. 6º, inciso VIII, do CDC, e com a condenação da ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, em ordem de 20% sobre o valor atualizado da causa.

Deferido a tutela de urgência para inibir o apontamento do débito junto aos cadastros de inadimplentes, a ré contestou o pedido alegando, em preliminar, a falta de interesse processual na medida que não haveria previsão legal para o pedido de transferência do domínio do bem em razão da prescrição do direito de cobrança, notadamente porque os autores não teriam logrado apresentar prova de quitação do preço, e, depois, porque a regra do artigo 206 do Código Civil não serviria a fulminar o direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

material em si, em consequência do que, ainda que afastada a exigibilidade da dívida, a existência daquele remanesceria íntegra, aduzindo, ainda em preliminar, que o coautor *Roberto Carlos dos Santos* teria renunciado tacitamente (sic.) ao direito à prescrição na medida em que buscara negociar a dívida junto a ela, ré, inclusive confessando ser devedor dos valores, de modo a concluir deva o processo ser extinto sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI do Código de Processo Civil, prosseguindo, ainda em preliminar, impugnando a concessão da gratuidade em favor dos autores, que não teriam demonstrado serem pobres na acepção jurídica da palavra, do que seria prova o fato de terem os aqueles comprado o imóvel discutido para investimento, tanto assim que reclamam a declaração do domínio para que possam efetuar a venda e transferência do bem, tendo, ainda, contratado advogado particular, dispensando a atuação da Defensoria Pública; no mérito postulou a rejeição da prescrição do direito de cobrança porquanto a consumação da prescrição atingiria tão somente a exigibilidade do débito e não sua existência, além do que afirma tenha havido confissão do autor Roberto Carlos da existência da dívida, conforme documento de fls. 54/55, aduzindo que os autores não teriam realizado nem a metade do pagamento das parcelas devidas, sendo, assim, incabível a condenação pelos danos morais, inclusive porque as cobranças teriam sido enviadas por cartas de cobrança e notificação extrajudicial, depois de realizadas negociações com o autor Roberto Carlos, para o acerto da dívida que este confessou e assumiu perante ela, ré, concluindo estejam os autores a litigar de má fé, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito à ré, a pretensão de transferência do domínio do bem é modalidade de ação plenamente admitida em nosso ordenamento processual, de modo que descabe falar-se em falta de interesse de agir com base nessa premissa, pouco importando se os autores chegam a dita conclusão a partir da tese de ter havido prescrição do direito à cobrança do preço do imóvel, com o devido respeito.

A solução, aí, tem por fundamento não a condição da ação, mas o mérito do direito postulado.

Do mesmo modo, não há se falar em falta de interesse de agir a partir de uma suposta "renúncia tácita" (sic.) do direito a reclamar a prescrição, pois prescrição é tema de mérito, enquanto a existência da dívida tem, na causa de pedir desta ação, como principal argumento o fato do pagamento e quitação do preço, razão pela qual rejeito também esta preliminar.

Quanto à impugnação formulada pela ré em relação à concessão da gratuidade em favor dos autores, o que se verifica da análise dos autos é que o autor *Carlos Joaquim* tem como profissão a atividade de "segurança", enquanto *Roberto* é "operador de máquinas", ocupações que, por si, não permitem afirmá-los cidadãos de alta faixa de rendimentos.

No que diz respeito ao imóvel objeto do contrato, trata-se de um terreno sem benfeitorias, com área de 250 m<sup>2</sup>, localizado em bairro popular e cujo preço, na época da contratação, equivalia a 71,89 salários mínimos (= R\$ 9.777,00 : R\$ 136,00), valores que, não obstante possam tornar discutível a condição de "pobreza", permitem



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

flexibilização do conceito quando se tem em consideração sejam dois (02) os compradores, razão pela qual, na falta de melhores elementos de prova, mantenho a gratuidade concedida aos autores, atribuindo valor de presunção de veracidade às declarações de fls. 17/18, na esteira do que vem entendendo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“Agravo de instrumento. Decisão que indeferiu o benefício da gratuidade judiciária. Elementos constantes nos autos que corroboram a presunção de veracidade da declaração de insuficiência financeira. A contratação de advogado particular não é óbice à sua pretensão, quando há outros elementos carreados aos autos que indiquem a situação de hipossuficiência. Decisão reformada. Gratuidade da justiça deferida integralmente. RECURSO PROVIDO”* (cf. AI. nº 2082367-23.2018.8.26.0000 - 34ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/08/2018 <sup>1</sup>).

Rejeito, portanto, a impugnação.

No mérito, temos que a prescrição, de fato, se acha consumada a partir do último vencimento das prestações, ocorrido em 20 de março de 2006, resultando na impossibilidade de exercício da pretensão à cobrança dos valores a partir de 19 de março de 2016, se formos considerar a prescrição geral decenária (cf. art. 205, Código Civil).

No caso, porém, a prescrição aplicável é a quinquenal, regulada pelo inciso I do §5º, do art. 206, do Código Civil, de modo que logo em 19 de março de 2011 a pretensão da ré à cobrança das prestações não pagas se achava prescrita.

Se é assim há inexigibilidade do crédito, porquanto ao credor, no caso à ré, restará somente a via da cobrança não resistida pela oposição desta exceção, do que não parece ser o caso destes autos, com o devido respeito, eis que formalmente reclamada na inicial.

Dizer que do reconhecimento da causa extintiva da dívida, pela prescrição, não decorreria direito à adjudicação compulsória do domínio, parece-nos só em parte correto, porquanto, faltaria aí o elemento da quitação do preço, o qual é, entretanto, superado pelos efeitos da prescrição que, tornando inexigível os valores, não poderá obstar à necessária consequência de que obrigar o vendedor moroso em cobrar seu direito a tempo, a outorgar a escritura de transmissão do domínio, sob pena de que tal ocorra compulsoriamente, como efeito da sentença judicial, e assim porque a prescrição impedirá à ré, no caso, invocar a *exceptio non adimplenti contractus* (exceção do contrato não cumprido), a propósito do precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de improcedência pela ausência de quitação integral do contrato. Inconformismo da autora. Requisito necessário, mas superado no caso concreto pela verificação de prescrição da pretensão de cobrança das parcelas contratadas e também para propositura de ação de rescisão contratual em relação ao compromisso de compra e venda, na forma do artigo 205 do CC. Prescrição que obsta a invocação da exceção do contrato não cumprido (Art. 476 CC). Declaração de Inexistência de Débito e de outorga de escritura quem deve ser deferidos. Precedentes desta Corte. Pedido acolhido, com a inversão do julgado e dos ônus de sucumbência. RECURSO PROVIDO”* (cf. Ap. nº 1022861-32.2014.8.26.0564 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/08/2018 <sup>2</sup>).

<sup>1</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

<sup>2</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Pretende a ré, não obstante, que o e.mail enviado a ela pelo coautor *Roberto* em 01 de setembro de 2017, reconhecendo a existência de dívida em aberto, implique em *"renunciar tacitamente"* à alegação da exceção de prescrição. E tem razão na postulação.

Ocorre que, conforme se lê em precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *"o reconhecimento do débito então convencionado equivale à renúncia tácita da prescrição consumada (art. 191 do CC/2002), de modo que a partir daí reiniciara-se a nova contagem"* (cf. Ap. nº 0026925-16.2011.8.26.0562 - 11ª Câmara de Direito Privado TJSP - 21/11/2013<sup>3</sup>).

Conforme se lê no documento em questão, o autor expressamente dirige-se à ré, a partir de mensagem eletrônica sob o título *"regularização de lote"*, afirmando *"tenho um lote no Jardim dos Coqueiros em São Carlos e está com dívida quero saber para a regularização se é possível"* (vide fls. 85).

A esta mensagem, enviada às 9:26 horas, seguiu-se outra do mesmo autor *Roberto*, enviada às 20:07 horas, novamente indagando da ré *"quero saber para regularizar dívida de um lote no bairro dos Coqueiros na cidade de São Carlos SP"* (vide fls. 86).

Em 14 de setembro de 2017 a ré informou ao autor a existência de um saldo devedor de R\$ 42.000,00 e solicitou proposta de pagamento, ao que o autor *Roberto*, naquela mesma data, indagou a funcionária *Margarete* dizendo *"tem certeza desse valor a um ano atrás estava em 17mil"* (vide fls. 87).

Note-se que os autores não negaram a veracidade ideológica e formal dessas mensagens eletrônicas, afirmando, em réplica, que *"em momento algum o autor Roberto Carlos renunciou a prescrição da dívida sub judice, tendo em vista que a mera solicitação de informações a respeito da dívida não tem o condão de figurar renúncia da prescrição, mesmo porque não houve assinatura de renegociação da dívida"* (fls. 126).

Ora, com o devido respeito aos autores, seu nobre procurador e mesmo aos acórdãos ilustrados em réplica, o texto do art. 191 do Código Civil é expresso e taxativo ao descrever a renúncia tácita: *"tácita é a renúncia quando se presume de fatos do interessado, incompatíveis com a prescrição"*.

Não há no texto da lei, renove-se o devido respeito, exigência de ato formal de renegociação, mas de mera prática de atos incompatíveis com a prescrição, tal o caso de assumir expressamente a dívida, como no caso se verificou.

Fica igualmente evidente também tenha o tema da prescrição vindo à tona a partir do inconformismo dos autores em relação aos valores apresentados pela ré, porquanto a cifra de R\$ 17.000,00 foi expressamente afirmada pelo autor *Roberto* como devida, razão pela qual não há para este Juízo dúvida acerca da renúncia operada.

Seria, aliás, de extrema iniquidade pudesse este Juízo declarar inexistente uma dívida que, nos termos do que taxativamente consta do e-mail de fls. 87 destes autos, é afirmada pelo autor *Roberto* como existente.

É, aliás, nitidamente contrária à verdade dos autos a afirmação contida na causa de pedir, de que *"Na consciência dos Autores, o débito já havia sido adimplido há muitos anos, sendo certo que sempre efetuaram em dia o pagamento das parcelas"* (sic., fls. 03).

Além disso, incólume de dúvidas considerar, *"Uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo"*, sendo que essa

<sup>3</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

prova “tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere” (cf. ORLANDO GOMES <sup>4</sup>).

Portanto, é de rigor afirmar, o pagamento só se comprova mediante a exibição de recibo passado pelo credor, o que não ocorreu no caso em análise, valendo à ilustração o precedente: “A prova do pagamento se faz mediante a exibição de recibo passado pelo credor. Se o devedor paga deve munir-se da quitação correspondente para que mais tarde não veja contestada sua existência e tenha de pagar novamente” (cf. Ap. nº 992.06.044457-5 - 26ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/10/2014 <sup>5</sup>).

Não socorre à frágil versão dos autores a justificativa de que, “em razão do significativo lapso temporal transcorrido - 12 (doze) anos após a data da quitação do Contrato sub judice - , não mais possuem os comprovantes de pagamento das referidas parcelas”.

À vista da já ilustrada prova documental, na qual o autor Roberto confessa a existência de uma dívida de, pelo menos, R\$ 17.000,00, impossível a este Juízo tomar a falta dos recibos como “plenamente natural” (sic.), com o devido respeito.

Existente a dívida e renunciada a prescrição, não há como se admitir possa este Juízo declarar inexistente a dívida ou pela adjudicação do domínio em favor dos autores, aplicável, na hipótese, o disposto no art. 191 do Código Civil.

De igual modo, não há se falar em dano moral ou direito à indenização.

Os autores sucumbem integralmente e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por CARLOS JOAQUIM DOS SANTOS E ROBERTO CARLOS DOS SANTOS contra Construtora Sequencia Ltda., em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se e Intime-se.

São Carlos, 20 de agosto de 2018.

**VILSON PALARO JUNIOR**

Juiz de direito.

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

<sup>4</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.

<sup>5</sup> <http://www.tjrs.jus.br/busca>