



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006132-51.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Sueli Camargo Neves e outro**  
 Requerido: **Bs Engenharia e Construções Ltda**

#### **Vistos.**

**Sueli Camargo Neves e Espólio de Stanley Camargo Neves** ajuizaram ação de adjudicação compulsória com pedido de tutela provisória em face de **BS Engenharia e Construções Ltda.** Alegam, em resumo, que a autora Sueli foi casada por 47 anos com Stanley Camargo Neves, hoje falecido. Aduziram que ele sempre dirigiu os negócios da família, dedicando-se ao desempenho de atividades empresariais, que em virtude das intempéries da economia acabou por onerar seu patrimônio, ensejando a necessidade de alienação de uma casa em que toda a família residia. Afirmaram que, em julho de 1997, Stanley comprou da ré o imóvel localizado na Alameda das Hortênsias, nº 701, nesta cidade, e entregou como parte do pagamento um pequeno imóvel localizado no bairro Santa Felícia, à Rua 15, nº 20, e se comprometeu a pagar mais R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) divididos em 15 (quinze) parcelas mensais.

Os negócios do marido da autora continuaram em decadência e ele declarou a ela sua pretensão em vender este imóvel adquirido da ré, com o que ela não concordou. Então Stanley, à revelia da autora, buscou um empréstimo com Valdir Gonçalves Mendes, entregando-lhe o imóvel em garantia. Para conseguir êxito na burla, o marido da autora e o mutuante procuraram o representante legal da ré para que fosse celebrada a alienação diretamente a este segundo e sua esposa. Em razão disso, a autora Sueli ajuizou ação anulatória, que tramitou perante a 2ª Vara Cível desta comarca (autos nº 566.01.1999.006321-2), cujo pedido foi julgado procedente para anular o negócio celebrado e determinar o retorno do imóvel ao patrimônio da ré.

Então, com base nestes fatos, a autora solicitou junto à ré a outorga da escritura, em relação ao que não foi atendida, sob a alegação de que o preço não foi



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

adimplido integralmente. Discorreu sobre a prescrição desta pretensão da promitente vendedora em receber eventual valor não adimplido, o que justifica sua pretensão em obter a escritura definitiva do imóvel, para que este passe a integrar a sua propriedade. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória foi indeferido.

A ré foi citada e apresentou contestação. Impugnou, preliminarmente, o valor dado à causa e alegou a inexistência de interesse processual. Alegou que o marido da autora, Stanley, deixou de adimplir integralmente a dívida contraída em razão da celebração do compromisso de venda e compra, o que obsta o pleito de adjudicação compulsória, por falta de preenchimento de seus requisitos. Disse que a prescrição da pretensão de receber os valores devidos pela celebração do contrato não atinge o direito ao crédito, o que inviabiliza o pedido dos autores.

Os autores apresentaram réplica.

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decidido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

A impugnação ao valor da causa deve ser acolhida.

O valor da causa deve corresponder ao proveito econômico visado pela parte autora, a teor do que dispõe o artigo 292, do Código de Processo Civil. No caso específico dos autos há ainda regra expressa no inciso II, do referido dispositivo legal, prevendo que o valor da causa *na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida*.

Os autores atribuíram à causa o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Esta importância corresponde ao *quantum* que deveria ser desembolsado pelo falecido Stanley para pagamento das parcelas devidas em razão do contrato de compromisso de venda e compra (fl. 45), o que certamente não representa todo o conteúdo econômico presente na pretensão inicial, pois objetiva-se a adjudicação compulsória do imóvel objeto da avença



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

celebrada.

Então, o valor da causa deveria corresponder ao valor do ato assim considerado em seu sentido global, compreendido todo o valor contratado como preço para a aquisição do imóvel, já considerado outro bem dado em permuta em conjunto com o numerário pago em dinheiro.

E, como não existem nos autos condições objetivas para se indicar o correto valor do bem na data da propositura da ação, o que seria até mesmo desnecessário considerando o desfecho a ser dado à lide, afigura-se possível, ao menos, a retificação do valor atribuído para aquele indicado pela própria ré, mas não na proporção por ela dada, pois o negócio (compromisso de venda e compra) teve como objeto de pagamento o valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), parte paga em dinheiro e parte paga por meio da permuta de um imóvel de propriedade do marido da autora Sueli, motivo pelo qual determino a retificação do valor dado à causa para que passe a constar como R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

A preliminar de falta de interesse processual deve ser afastada. A recusa da ré em outorgar a escritura definitiva de venda e compra em favor dos autores é inegável, pois inclusive ensejou a propositura da demanda, cuja tutela jurisdicional pretendida se afigura útil e, notadamente, necessária.

No mérito, o pedido é procedente.

Frise-se que a acolhimento do pedido de adjudicação compulsória exige a presença de requisitos essenciais, quais sejam, a existência de um compromisso de venda e compra de imóvel que manifeste, de maneira inequívoca, a vontade das partes, a indicação clara do objeto contratual, e, por fim, a prova de quitação integral do preço, tudo atrelado à injusta negativa/omissão quanto à outorga da escritura definitiva por parte do promitente vendedor.

A despeito disso, o caso dos autos traz peculiaridades que deixam bem clara a necessidade de afastamento do requisito da comprovação de quitação integral do preço pago, ao menos em sua integralidade.

O compromisso de venda e compra foi celebrado no ano de 1997 (fl. 45). À luz da legislação vigente à época da celebração do contrato, o prazo prescricional para a


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

cobrança de dívidas líquidas de instrumento público ou particular era de 20 anos (Código Civil de 1916). Contudo, com o advento do Código Civil de 2002, que entrou em vigor em 11/01/2003, tal prazo foi reduzido para cinco anos, conforme previsto no art. 206, § 5º, inciso I.

Considerando que, quando o novo Código entrou em vigor, ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo estabelecido na lei anterior, deve ser observada a regra de transição inserta no artigo 2028, do atual Código Civil, aplicando-se o prazo definido na lei nova, cujo termo inicial é a data de sua vigência, ou seja, 11 de janeiro de 2003.

Portanto, apesar de se tratar de fato incontroverso entre as partes, está bem demonstrado que a pretensão da promitente vendedora, ora ré, de cobrar as parcelas de eventual saldo remanescente e ainda em aberto no tocante ao contrato celebrado encontra-se prescrita, pois dentro destes quase vinte anos da celebração da avença ela não adotou qualquer medida tendente a receber o valor devido ou então para resolver o contrato celebrado e retomar a posse do bem.

Por isso, claro está o decurso do prazo prescricional para o exercício da pretensão por parte da promitente vendedora, seja quanto à cobrança das parcelas do preço, seja quanto à resolução do contrato celebrado entre as partes. E, não podendo mais cobrar a dívida relativa às parcelas do preço, também não poderia a promitente vendedora usá-la como exceção de contrato não cumprido nesta ação adjudicatória movida pelos compromissários compradores, pois a exceção prescreve no mesmo prazo em que a pretensão (artigo 190, do Código Civil).

Em casos análogos ao presente, o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido neste sentido:

*ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Prescrição. Perda da pretensão pelo decurso do tempo, cognoscível a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição. Julgamento "extra petita" não configurado. Neste particular, o reconhecimento da prescrição do débito supostamente em aberto confere ao devedor o direito à adjudicação compulsória do imóvel e, por consequência, à outorga da escritura definitiva pelo credor. Transcurso do prazo legal incontroverso. Litigância de má-fé não apurada. Sentença*


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

*mantida. RECURSO DESPROVIDO.* (TJSP. Apelação nº 1001530-47.2014.8.26.0126. Rel. Des. **Beretta da Silveira**; Comarca: Caraguatatuba; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; j. 24/05/2016).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. [...] *II-Quitação do preço. Valor em aberto já alcançado pela prescrição. Inexistência, na espécie, de qualquer causa de interrupção da prescrição. Aplicação do prazo quinquenal previsto no art. 206, par. 5º, I, do CC. Prescrição que pode ser reconhecida de ofício e em qualquer grau de jurisdição. Avença firmada entre as partes que deve ser havida como quitada. Violação, ademais, da boa fé objetiva em sua função limitadora dos contratos (art. 422, CC). Conduta contraditória dos apelados (nemo potest venire contra factum proprium) e omissa quanto a exigência do valor em aberto (supressio) que, in casu, permitem concluir que houve substancial adimplemento do contrato, com extinção da obrigação. Precedente do STJ e deste Tribunal. III- Pretensão dos apelantes acolhida, suprindo-se, na escritura a ser lavrada, a vontade negocial dos apelados. Doutrina. SENTENÇA REFORMADA. APELO CONHECIDO E PROVIDO.* (TJSP. Apelação nº 0000504-10.2011.8.26.0264. Rel. Des. **Donegá Morandini**; Comarca: Novo Horizonte; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; j. 16/06/2015).

Neste cenário, é forçoso concluir que a inexigibilidade das parcelas do preço eventualmente devido (seja em razão do pagamento, seja em razão da prescrição, que retira a coercibilidade da pretensão), faz nascer aos compromissários compradores o direito de exigir a adjudicação do imóvel objeto da avença, evitando-se, com isto, situação de permanente insegurança jurídica.

Outrossim, não se pode deixar de mencionar que os autores apresentaram recibos que demonstram o adimplido de 12.700,00 (doze mil e setecentos reais) dos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ainda devidos como parcelas do preço (fls. 47/55), ou seja, houve o pagamento de mais de metade do débito ainda em aberto por meio do falecido Stanley. Este fato, aliado à prescrição da pretensão já mencionada descortina a necessidade de se garantir a outorga da escritura definitiva aos autores, sob pena de manutenção deste latente estado de insegurança jurídica que pesa sobre eles.



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

Por fim, como muito bem mencionado nos autos da apelação nº 0131995-50.2011.8.26.0100: *Não se olvide, neste tema da prescrição indireta, da lição de Pontes de Miranda, no sentido de que a pretensão de resolução, em vista de sua natureza de direito formativo extintivo, não tem prazo fixado de decadência para ser proposta. Por óbvio, entretanto, que tal pretensão se encontra atrelada a um direito de crédito dos alienantes do imóvel, de modo que, prescrita a Ação de pretensão creditícia, resta sem base a Ação de Resolução (Pontes de Miranda, In Tratado de Direito Privado, vol. XXV, p. 365). Além de técnicas, justas se afiguram as ponderações lançadas nos parágrafos anteriores, eis que não se pode olvidar da função da prescrição, de sepultar, depois do decurso de tempo razoável, as incertezas do exercício da pretensão. Atua, pois, a prescrição indireta em matéria de adjudicação compulsória, como fator de segurança jurídica, evitando a eternização dos direitos de crédito. Razoável supor que se o promitente vendedor permaneceu inerte por mais de cinco anos, perca a pretensão de cobrar o preço, não podendo, assim, criar situação de permanente incerteza, recusando-se outorgar aos adquirentes (que, demais disso, comprovam de maneira idônea a quitação) a Escritura de venda e compra. (Rel. Alexandre Bucci; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; j. 25/10/2016).*

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pela ré/alienante do imóvel objeto da matrícula 4.569, do CRI local. Fica, assim, suprida a falta da escritura definitiva de venda e compra assinada pela alienante, valendo a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor dos autores. O imóvel, por conseguinte, fica adjudicado a estes. Em consequência, extingo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Com o trânsito em julgado, expeça-se carta de sentença para o registro.

Providencie o Cartório a retificação do valor da causa no sistema informatizado; em consequência, providenciem os autores, no prazo de 15 (quinze) dias, a complementação de recolhimento do valor das custas iniciais em razão do acolhimento da impugnação ao valor da causa.





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

Ainda, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, ora retificado, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 08 de fevereiro de 2017.

**Daniel Luiz Maia Santos**  
**Juiz de Direito**

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