



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2119519 - SP (2022/0128712-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA - SP314771
GUSTAVO MANINO DE CASTRO - SP383033
BRUNO ANTONIO SCHNEIDER GARCIA - SP424322
AGRAVADO : EDJANE SILVA DE LIMA SANTANA
AGRAVADO : JOSÉ NILDO DE JESUS SANTANA
ADVOGADOS : SÉRGIO STEFANO SIMÕES - SP185077
RENATA GARCIA CHICON - SP255459
AGRAVADO : ERNESTO ARMANDO DOS SANTOS
AGRAVADO : SONIA MARIA DUBAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : WALTER BERTOLACCINI - SP035215
MARCIA GUIDETTI - SP142869

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO DE PARCELAS. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A adjudicação compulsória, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, exige como pressuposto essencial a quitação integral do preço ajustado.
2. A prescrição das parcelas não equivale à quitação, pois atinge apenas a pretensão de cobrança, não extinguindo a obrigação de pagar.
3. Admitir a supressão da quitação pelo decurso do prazo prescricional implicaria violação à boa-fé objetiva e incentivo ao inadimplemento estratégico, comprometendo a segurança jurídica.
4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica à adjudicação compulsória, que pressupõe cumprimento integral da obrigação principal.
5. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial, restabelecendo a sentença de primeiro grau em sua integralidade.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2119519 - SP (2022/0128712-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA - SP314771
GUSTAVO MANINO DE CASTRO - SP383033
BRUNO ANTONIO SCHNEIDER GARCIA - SP424322
AGRAVADO : EDJANE SILVA DE LIMA SANTANA
AGRAVADO : JOSÉ NILDO DE JESUS SANTANA
ADVOGADOS : SÉRGIO STEFANO SIMÕES - SP185077
RENATA GARCIA CHICON - SP255459
AGRAVADO : ERNESTO ARMANDO DOS SANTOS
AGRAVADO : SONIA MARIA DUBAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : WALTER BERTOLACCINI - SP035215
MARCIA GUIDETTI - SP142869

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO DE PARCELAS. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A adjudicação compulsória, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, exige como pressuposto essencial a quitação integral do preço ajustado.
2. A prescrição das parcelas não equivale à quitação, pois atinge apenas a pretensão de cobrança, não extinguindo a obrigação de pagar.
3. Admitir a supressão da quitação pelo decurso do prazo prescricional implicaria violação à boa-fé objetiva e incentivo ao inadimplemento estratégico, comprometendo a segurança jurídica.
4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica à adjudicação compulsória, que pressupõe cumprimento integral da obrigação principal.
5. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial, restabelecendo a sentença de primeiro grau em sua integralidade.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HUGO ENEAS SALOMONE contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer c/c pedido de declaração de prescrição. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Compromisso de compra e venda celebrado em 1988. Loteamento irregular. Prescrição das eventuais parcelas não adimplidas. Impossibilidade de recebimento do saldo devedor apurado em perícia. Prazo quinquenal relativo a dívidas líquidas constantes em instrumento público ou particular, cujo termo inicial deve ser contado do pagamento da última parcela. Intervenção da municipalidade que não suspende o prazo prescricional em razão da determinação de depósito das parcelas mensais em conta judicial até regularização do empreendimento. Medida que visa a imposição de sanção ao loteador e não seu beneficiamento com a suspensão do prazo prescricional, frente à prática de ato antijurídico. Declaração de prescrição de cobrança das parcelas do preço e adjudicação do bem em favor dos autores que são medidas que se impõe na hipótese. Sentença reformada. Recurso a que se dá provimento.” (e-STJ, fls. 386-393)

Os embargos de declaração opostos por HUGO ENEAS SALOMONE foram rejeitados, às fls. 425-428 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) artigos 125 e 199, I, do Código Civil e artigo 38, § 1º, da Lei 6.766/79, pois teria ocorrido a suspensão da exigibilidade das prestações contratuais em razão da intervenção municipal, configurando condição suspensiva que impediria a fluência do prazo prescricional.

(ii) artigo 475 do Código Civil e artigo 32 da Lei 6.766/79, pois o inadimplemento contratual dos compromissários compradores geraria ao recorrente o direito potestativo de rescindir o contrato, sendo tal direito imprescritível.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 437-442).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, JOSÉ NILDO DE JESUS SANTANA e EDJANE SILVA DE LIMA SANTANA ajuizaram ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de declaração de prescrição em face de HUGO ENEAS SALOMONE. Alegaram que adquiriram, por cessão de direitos, o lote 77 da quadra 19 do Loteamento Parque Savoy City, tendo quitado todas as parcelas do contrato, embora não possuísem todos os comprovantes de pagamento. Sustentaram que o réu permaneceu inerte quanto à outorga da escritura definitiva, mesmo após o adimplemento, e que eventual saldo devedor estaria prescrito, requerendo, assim, a declaração de prescrição e a adjudicação do imóvel.

A sentença proferida pelo Juízo de 1º grau julgou improcedente a ação, entendendo que não foi comprovada a quitação integral do contrato originário, sendo apurado, por perícia contábil, saldo devedor no valor de R\$ 79.802,65. O magistrado destacou que, mesmo diante da possível prescrição da pretensão de cobrança, os autores não poderiam exigir a outorga da escritura sem o cumprimento integral das obrigações contratuais. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 1.500,00 (e-STJ, fls. 352-356).

O acórdão recorrido reformou a sentença, reconhecendo a prescrição das parcelas inadimplidas com base no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, e determinou a adjudicação do imóvel em favor dos autores. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a intervenção municipal, prevista no art. 38 da Lei 6.766/79, não suspende o prazo prescricional, pois tem caráter sancionatório e não beneficia o loteador. Além disso, destacou que o art. 39 da mesma lei veda a rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente quando o loteamento não estiver regularmente inscrito. Ante o provimento do recurso, os ônus sucumbenciais foram invertidos, com majoração dos honorários advocatícios para R\$ 3.000,00 (e-STJ, fls. 386-393).

Contra essa decisão, Hugo Eneas Salomone interpôs Recurso Especial alegando violação aos arts. 125, 189, 199, I, 205, 475 e 476 do Código Civil, bem como aos arts. 32 e 38, § 1º, da Lei 6.766/79. Sustentou que a exigibilidade das prestações foi suspensa pela intervenção municipal, configurando condição suspensiva que impediria a fluência do prazo prescricional. Argumentou, ainda, que o inadimplemento contratual geraria o direito potestativo à rescisão do contrato, o qual seria imprescritível. Por fim, requereu a reforma do acórdão para que fosse reconhecida a improcedência da demanda (e-STJ, fls. 401-418).

O Recurso Especial foi inadmitido pelo Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, sob o fundamento de que não ficou demonstrada a alegada vulneração dos dispositivos legais apontados e que a simples referência genérica a dispositivos legais, sem a necessária argumentação, não é suficiente para o conhecimento do recurso, nos termos do artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 443-444).

Diante da inadmissão, o recorrente interpôs Agravo em Recurso Especial reiterando a violação aos dispositivos legais mencionados e argumentando que o recurso especial não visa o reexame de provas, mas a correta aplicação da legislação infraconstitucional. Requereu o provimento do agravo para viabilizar o processamento do recurso especial e seu julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 449-454).

Pois bem. O acórdão proferido pelo Tribunal de origem fundamentou o reconhecimento da prescrição nos seguintes termos:

“Observo que parte dos pagamentos foram realizados ao vendedor, e depois de constatadas irregularidades, para a Prefeitura Municipal que interviu na questão, passando assim a efetuar os pagamentos em conta judicial mediante carnê fornecido pela Prefeitura, na forma prevista pelo artigo 38 da Lei nº 6.766/79.

Esse procedimento foi adotado pela prefeitura e seria mantido até a completa regularização do empreendimento, quando então as prestações voltariam a ser pagas diretamente ao vendedor, o que não logrou êxito o loteador, uma vez que resta incontroverso e provado documentalmente que ele ainda não conseguiu, em que pese todas as tentativas administrativas e judiciais, o levantamento de qualquer valor referente aos compromissos daquele loteamento.

Desse modo, realizados os pagamentos à municipalidade, buscam os adquirentes o reconhecimento da prescrição de eventuais resíduos e a outorga da escritura de compra e venda.

Em que pese o laudo pericial de fls.252/273 ter apurado a existência de saldo devedor no valor de R\$ 79.802,65, entendo que a cobrança foi atingida pela prescrição.

A última parcela paga pelos autores está datada de agosto de 1994, época em que o prazo prescricional, estabelecido pelo Código Civil de 1916, era de vinte anos. Com o advento do Novo Código Civil em 2002, o prazo prescricional para as ações fundadas em dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular passou a ser de cinco anos (art. 206, § 5º, inciso I) e de acordo com a regra do artigo 2.028, a prescrição da pretensão seria regida pelo prazo reduzido, uma vez que não transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Ainda que analisássemos a questão sob o prazo do artigo 205, que prevê o prazo decenal, a pretensão do requerido de afastamento da prescrição não deveria ocorrer, visto que a ação foi ajuizada em 19.03.2018, ou seja, quase vinte e

quatro anos após último pagamento mencionado e mais de 16 anos depois da entrada em vigor do novo Código Civil.

*De mais a mais, no que diz respeito à suspensão do prazo prescricional, já decidiu este Tribunal que a intervenção municipal não beneficia o vendedor com a suspensão indefinida do prazo de exercício da cobrança, 'a medida administrativa, prevista pelo art. 38 da Lei nº 6.766/79 tem como função apenas o loteador, impedindo-o de receber diretamente os pagamentos dos promitentes adquirentes, que passaram a solver as prestações mediante depósitos judiciais, até que regularize o empreendimento. Trata-se de sanção destinada a compelir o empreendedor a promover a regularização do loteamento, pena de não poder levantar os pagamentos realizados pelos adquirentes. Claro que o caráter sancionatório da norma não pode proporcionar ao loteador recalcitrante o benefício de suspender os prazos prescricionais. Aplica-se aqui o princípio geral do direito que veda ao contratante beneficiar-se de sua própria torpeza, segundo o conhecido brocardo *meno auditur propriam turpitudinem allegans*.' (AP 1014729-06.2017.8.26.0006, Des. Francisco Loureiro, julgado em 15.10.2019).*

Entendo também, que o artigo 39 da Lei nº 6766/79 veda a rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não tiver regularmente inscrito: 'Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.', não sendo dessa forma, possível autorizar a rescisão contratual.

Veja-se que, transcorreram mais de 32 anos entre a realização da promessa de compra e venda, estando os autores e seus antecessores, na posse do lote desde 30 de agosto de 1988.

Concluindo, a pretensão de cobrança de eventuais parcelas em aberto há muito está prescrita, sendo forçoso reconhecer a impossibilidade de cobrança de quaisquer valores, seja pelo réu, seja pela Municipalidade, o que autoriza o reconhecimento de quitação do preço e a possibilidade de adjudicação do bem." (e-STJ, fls. 390-392)

A controvérsia, portanto, reside na possibilidade de adjudicação compulsória em contrato de compra e venda de imóvel sem quitação integral do preço, à luz da prescrição das cobranças.

Cumprе destacar que a adjudicação compulsória, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, é ação pessoal destinada a compelir o promitente-vendedor a outorgar a escritura definitiva, substituindo sua vontade por sentença judicial com eficácia constitutiva. Para tanto, exige-se, como pressuposto essencial, a demonstração da quitação integral do preço ajustado.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a prescrição das parcelas não equivale à quitação. A prescrição atinge apenas a pretensão de cobrança, não extinguindo a obrigação de pagar. Admitir que o simples decurso do prazo supriria a quitação implicaria violação à boa-fé objetiva e incentivo ao inadimplemento estratégico, comprometendo a segurança jurídica.

Não se aplica, igualmente, a teoria do adimplemento substancial, pois a adjudicação compulsória pressupõe cumprimento integral da obrigação principal. A Lei 14.382/2022, ao introduzir a adjudicação extrajudicial (art. 216-B da LRP), manteve como requisito indispensável a quitação do preço, reforçando que tal exigência é elemento estruturante do instituto.

Assim, ainda que reconhecida a prescrição das parcelas, subsiste a obrigação de pagar, não se podendo considerar cumprido o requisito legal para adjudicação compulsória.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PELA PRESCRIÇÃO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ.

1. ‘A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002’ (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes.

2. ‘A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo’ (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.354.591/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE

NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). 2. 'A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo' (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). 3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que 'não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito'. Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp n. 1.816.356/ES, relator Ministro Raul Araújo, QUARTA TURMA, DJe de 20/9/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA. 1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes. 2. 'A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo' (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). Precedentes. 3. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp n. 2.090.429/SP, relator Ministro Marco Buzzi, QUARTA TURMA, DJe de 3/11/2023.)

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do agravo em recurso especial para dar provimento ao recurso especial, restabelecendo a sentença de primeiro grau em sua integralidade, por estar em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.119.519 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0128712-3

Número de Origem:
10027943220188260006

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE

ADVOGADOS : BRUNO PACHECO TEIXEIRA - SP314771

GUSTAVO MANINO DE CASTRO - SP383033

BRUNO ANTONIO SCHNEIDER GARCIA - SP424322

AGRAVADO : EDJANE SILVA DE LIMA SANTANA

AGRAVADO : JOSÉ NILDO DE JESUS SANTANA

ADVOGADOS : SÉRGIO STEFANO SIMÕES - SP185077

RENATA GARCIA CHICON - SP255459

AGRAVADO : ERNESTO ARMANDO DOS SANTOS

AGRAVADO : SONIA MARIA DUBAS DOS SANTOS

ADVOGADOS : WALTER BERTOLACCINI - SP035215

MARCIA GUIDETTI - SP142869

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025