

Adimplemento substancial e prescrição da dívida não autorizam adjudicação compulsória

O fato de um devedor ter quitado uma parte substancial da dívida e de as parcelas restantes estarem prescritas não autoriza a transferência da propriedade de um imóvel por meio da ação de adjudicação compulsória.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial de um casal que comprou um bem, quitou 81,7% da dívida e exerceu a posse até a prescrição das parcelas restantes.

O casal ajuizou ação pedindo o reconhecimento da prescrição da dívida e a adjudicação compulsória do imóvel — a outorga da escritura definitiva pelo vendedor para o comprador.

O pedido foi negado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo porque a quitação do preço do contrato de compromisso de compra e venda é requisito necessário para a ação de adjudicação compulsória.

A corte paulista destacou que o reconhecimento da prescrição do direito de cobrar as parcelas restantes do financiamento não elimina a obrigação de pagar.

Adjudicação compulsória só depois da quitação

Ao STJ, o casal pediu a aplicação da teoria do adimplemento substancial, que previne a rescisão de um contrato quando a maior parte da obrigação já tenha sido cumprida, ainda que exista inadimplemento que, em tese, a autorizaria.

Relatora do recurso especial, a ministra Nancy Andrighi explicou que a quitação da dívida é condição para a ação de adjudicação compulsória, a qual não se atinge pela prescrição das parcelas ou o adimplemento substancial.

Isso porque a prescrição reconhecida após cinco anos sem a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular não atinge o direito subjetivo de receber os valores, mas apenas o direito de cobrá-los.

Já o fato de o casal ter quitado 80% da dívida poderia servir para evitar a resolução do contrato, mas não afasta o fato de que não houve a quitação integral do preço pelo promitente comprador.

“A teoria do adimplemento substancial é inaplicável à adjudicação compulsória, que exige a quitação integral do preço, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor”, resumiu a relatora.

Efeitos nefastos e alternativas

Ela ainda destacou que aplicar tal teoria aos casos de adjudicação compulsória teria efeito nefasto de incentivar o inadimplemento das últimas parcelas do contrato, já que seriam desnecessárias para regularizar o imóvel.

“Essa possibilidade é evidentemente incompatível com a boa-fé contratual”, afirmou Andrighi. Ela ainda apontou que o casal tem dois caminhos possíveis para obter a outorga definitiva da escritura:

1. A celebração de acordo com o promitente vendedor, de tal modo que ele se proponha à outorga da escritura definitiva;
2. O ajuizamento de ação de usucapião, se estiverem presentes os requisitos legalmente exigidos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.207.433





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-17/adimplemento-substancial-e-prescricao-da-divida-nao-autorizam-adjudicacao-compulsoria/>