



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

### ACÓRDÃO

---

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003575-42.2014.815.2003.**

**Origem** : 4ª Vara Regional de Mangabeira.

**Relator** : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

**Apelante** : Edvaldo Marques da Silva e Joaquina Isabel Santos da Silva..

**Advogado** : Daniel Galvão Forte (OAB/PB nº 12.367).

**Apelado** : INCORPLAN Incorporações LTDA, Francisco Cirilo Júnior,   
Mardônio Carvalho Cirilo e Islânia Guedes de Queiroz   
Carvalho.

**Advogado** : Antônio Faustino Terceiro de Almeida (OAB/PB nº 11.116).

---

**APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROMITENTES COMPRADORES QUE ADIMPLIRAM QUASE A TOTALIDADE DOS VALORES ACORDADOS. DIVERGÊNCIA QUANTO AO MONTANTE DAS DUAS ÚLTIMAS PARCELAS MENSIS DO CONTRATO, EM DECORRÊNCIA DE APLICAÇÃO DE JUROS E CORREÇÃO. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. PRAZO QUINQUENAL. ART. 206, §5º, I, DO CÓDIGO CIVIL. VERIFICAÇÃO DE INTERRUÇÃO POR ATO INEQUÍVOCO DOS DEVEDORES. REINÍCIO DO LAPSO COM O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA NA DEMANDA OBRIGACIONAL PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PELOS CREDORES. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. PLEITO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO DA QUASE TOTALIDADE DO PREÇO AJUSTADO. APLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRECEDENTE DO SUPERIOR**

## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROVIMENTO PARCIAL.**

- A despeito de a avença contratual ter ocorrido antes do Código Civil de 2002, a pretensão de cobrança dos eventuais valores sobejantes do acordo teve início na vigência deste, sendo-lhe aplicáveis os correspondentes prazos prescricionais. Em se tratando de cobrança de valores constatantes em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, o prazo para o promitente vendedor exercer a pretensão de cobrar ou executar as parcelas inadimplidas pelo promitente comprador é de 05 (cinco) anos, consoante aplicação do art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil.

- Constatada a existência de um inequívoco ato de reconhecimento de débito, opera-se a interrupção do prazo prescricional quinquenal (art. 202, VI, do CC). Em decorrência da divergência de valores e do ajuizamento de uma ação para compelir os credores a receber o montante devido no preço calculado pelos devedores, é razoável a interpretação de que o recomeço do lapso prescricional deve corresponder ao último ato da ação obrigacional, qual seja a data do trânsito em julgado da sentença, conforme aplicação do parágrafo único do art. 202 do Código Civil.

- Não há incompatibilidade entre a exceção de contrato não cumprido e a aplicação do adimplemento substancial, devendo ambos coexistir. A *exceptio non adimpleti contractus* deve ser interpretada a partir da aplicação do princípio do adimplemento substancial, em observância a necessária revisitação de tradicionais institutos do direito civil exigida pelo fenômeno de constitucionalização que deu ensejo ao denominado Direito Civil Constitucional.

- Uma vez observada a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial ao contrato de promessa de compra e venda estabelecido entre as partes, tendo os devedores se imitado na posse do bem há mais de uma década, revela-se procedente o pedido inicial de adjudicação compulsória, devendo os promovidos outorgarem a escritura de compra e venda aos demandantes, estes (compradores) incumbidos das despesas de escrituração e registro, consoante art. 490 do Código Civil.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba em dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelação Cível** (fls. 112/120) interposta por **Edvaldo Marques da Silva** e **Joaquina Isabel Santos da Silva** contra sentença (fls. 98/100) proferida pelo Juízo da 4ª Vara Regional de Mangabeira que – nos autos da “Ação de Adjudicação Compulsória” ajuizada em face da **INCORPLAN Incorporações LTDA, Francisco Cirilo Júnior, Mardônio Carvalho Cirilo e Islânia Guedes de Queiroz Carvalho** – julgou improcedente os pedidos iniciais.

Na peça de ingresso (fls. 02/09), os demandantes relataram que formalizaram um contrato de promessa de compra e venda, junto aos promovidos, para a aquisição de uma unidade residencial localizada na Rua Luís Alves Conserva, nº 146, Bancários, João Pessoa/PB, tendo sido estipulado como preço o valor de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais).

Ressaltaram que a forma do pagamento restou acordada do seguinte modo: *“como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo R\$ 8.000,00 (oito mil reais) no ato do contrato; uma linha telefônica no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e R\$ 2.000,00 (dois mil reais) que foram pagos no dia 04/11/99. 04 (quatro) parcelas intercaladas, anuais e consecutivas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), com vencimentos determinados no contrato. 50 (cinquenta) parcelas mensais no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais). R\$ 2.000,00 (dois mil reais) na entrega das chaves”*.

Enfatizaram que, próximo ao adimplemento contratual, procuraram os demandados para dar cumprimento às duas últimas parcelas, momento em que foram surpreendidos com a negativa, sob a alegação de existirem diferenças de valores. Aduziram que, a despeito do ocorrido, em meados do ano 2000, receberam as chaves do imóvel, residindo de forma mansa e pacífica até a data de propositura da presente ação.

Concluíram que, em virtude da falta de cobrança ou protesto e valores da alegada diferença, esta se encontra prescrita. Pontuaram, ainda, ser aplicável a teoria do adimplemento substancial, bem como terem sido preenchidos os requisitos para a usucapião especial urbana. Ao final, pleitearam o reconhecimento da prescrição de toda e qualquer verba remanescente do contrato de promessa de compra e venda e a adjudicação do imóvel, efetivando-se a correspondente transcrição e lavrando-se o registro em cartório.

Contestação apresentada (fls. 56/63), alegando a ilegitimidade passiva da INCORPLAN Incorporações LTDA, que não participou de qualquer relação com os autores, apenas podendo figurar no presente feito Francisco Cirilo Júnior, Mardônio Carvalho Cirilo e Islânia Guedes Queiroz Carvalho. No mérito, destacaram que os promoventes confessaram a forma de

pagamento, não comprovando, porém, o adimplemento do preço integral, revelando a má-fé em sua conduta.

Defenderam a incidência da interrupção do prazo prescricional, com o pagamento parcial das parcelas mensais pelos devedores, asseverando ser o prazo prescricional de 10 (dez) anos a partir da interrupção, com o pagamento da primeira parcela. Sustentaram a impossibilidade de incidência da usucapião, por ausência de justo título, e existência de oposição dentro do lapso temporal, circunstância corroborada pela existência da ação nº 3020968-36.2008.815.2003. Frisaram a ausência de boa-fé dos autores.

Réplica impugnatória apresentada (fls. 84/92).

Sobreveio, então, sentença que, após o acolhimento da preliminar de ilegitimidade da INCORPLAN – Incorporações LTDA, julgou improcedentes os pedidos, apresentando a seguinte ementa:

*“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECONHECIMENTO DA AUSÊNCIA DE CUMPRIMENTO INTEGRAL DA OBRIGAÇÃO PELOS AUTORES. INSTITUTO DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL QUE NÃO OFERECE A POSSIBILIDADE DE SE CONSIDERAR O DÉBITO QUITADO. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI INEXISTENTE. EVENTUAL PRESCRIÇÃO QUE NÃO ATINGE A OBRIGAÇÃO EM SI, MAS TÃO SOMENTE DIREITO DE COBRANÇA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS”.*

Inconformados, os promoventes interpuseram Apelação (fls. 111/120), alegando o equívoco da decisão, sustentando, para tanto, a ocorrência da prescrição das diferenças de valores porventura existentes, a aplicação da teoria do adimplemento substancial à adjudicação compulsória, ressaltando que pagaram quase 100% (cem por cento) do contrato, uma vez que *“de 50 (cinquenta) parcelas, apenas não foram pagas as 02 (duas) últimas”*. Por fim, pugnam pelo provimento do apelo e reforma da sentença, acolhendo-se o pedido inicial, reconhecendo a prescrição de diferenças eventualmente existentes e adjudicando o bem imóvel, efetivando-se a transcrição competente do mesmo, lavrando-se o devido registro em cartório.

Contrarrazões apresentadas (fls. 124/130), sustentando a inexistência de prescrição, pois as parcelas jamais deixaram de ser cobradas pelos recorridos, restando comprovado pelas fls. 68/72 que a única dúvida dos apelantes residia na cobrança dos juros. Frisam que *“residiam dúvidas quanto ao pagamento de 02 (duas) das parcelas intercaladas, cuja impugnação foi realizada pelos recorrentes desde a propositura da primeira Ação processada sob o nº 3020968-36.2008.815.2003, que, ao final, reconheceu a incompetência para processar e julgar o feito perante o JEC”*. Quanto à teoria do adimplemento substancial, destacam que *“tal instituto somente*

*serviria para evitar a rescisão, mas nunca para determinar a adjudicação compulsória”.*

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, opinou pelo prosseguimento do feito sem manifestação meritória (fls. 134).

**É o relatório.**

**VOTO.**

Primeiramente, cumpre registrar que a sentença apelada fora prolatada após a vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo-se, pois, observar os novos regramentos acerca dos requisitos de admissibilidade dos meios de impugnação de decisão judicial, bem como da condenação em honorários sucumbenciais recursais, conforme Enunciados Administrativos nº 3 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Registre-se que a exclusão da INCORPLAN Incorporações LTDA do polo passivo da demanda, promovida pelo juízo sentenciante, não foi impugnada em sede de apelação, de forma que não será objeto de apreciação por esta Egrégia Câmara julgadora.

#### **- Do Cenário Fático-Jurídico**

Como relatado, percebe-se que o presente recurso tem por objeto **dois pontos distintos**. O primeiro se refere ao pleito dos autores de declaração da **prescrição da pretensão de cobrança de eventuais valores**, resultantes do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda entre as partes. O outro ponto reside na postulação de **adjudicação compulsória do imóvel, com o respectivo registro cartorário, fundamentada na aplicação da teoria do adimplemento substancial do contrato.**

Conforme se infere dos autos, é fato incontroverso entre as partes a realização, no ano de 1999, de um contrato de promessa de compra e venda, junto aos promovidos, para a aquisição de uma unidade residencial localizada na Rua Luís Alves Conserva, nº 146, Bancários, João Pessoa/PB, tendo sido estipulado como preço o valor de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais).

A forma do pagamento restou acordada do seguinte modo:

*“3.10 – O preço estabelecido para esta promessa de compra e venda é de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais), que deverá ser pago da seguinte maneira:*

*- Como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$ 10.5000,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo R\$ 8.000,00 pagos nesta data através de transferência eletrônica para a conta do Sr. Mardônio Carvalho Cirilo, banco (Itaú S/A) 0341, agência 1449, conta corrente 08094-2; 01 (uma)*

*linha telefônica de nº 231.3705, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), e R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a serem pagos no dia 04/11/99, de natureza pro solvendo;*

*- 04 (quatro) parcelas intercaladas, anuais e consecutivas, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada, representados por boletos bancários, com vencimentos respectivos em 01/12/2000, 01/12/2001, 01/12/2002, 01/12/2003, todas de natureza pro solvendo.*

*- 50 (cinquenta) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), com vencimentos respectivos a partir de 30/10/99, representadas por boletos bancários, todos de natureza pro solvendo.*

*- R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a serem pagos na entrega das chaves (conclusão da parte física da obra), independentemente de concessão de Habite-se por parte da Prefeitura Municipal de João Pessoa.*

*Todos os pagamentos serão reajustados monetariamente pela variação do INCC, nos termos correspondentes a valores e datas de vencimento” (fls. 19).*

Igualmente é harmônico, nos argumentos das partes, que as 02 (duas) últimas parcelas do contrato não foram pagas. E mais, dos documentos colacionados pelos autores, depreende-se que houve recebimento de valor contratual pelos vendedores no dia 17/02/2004 (fls. 44), bem como que os promovidos ajuizaram, em 12/12/2008, uma ação para obrigar os vendedores a receberem as duas últimas parcelas contratuais na quantia que entendiam correta.

Eis o cenário fático-jurídico devidamente delineado.

#### **- Da Prescrição da Pretensão de Cobrança de Valores Sobejantes do Contrato de Promessa de Compra e Venda**

A despeito de a avença contratual ter ocorrido antes do Código Civil de 2002, a pretensão de cobrança dos eventuais valores sobejantes do acordo teve início na vigência deste, sendo-lhe aplicáveis os correspondentes prazos prescricionais.

Em se tratando de cobrança de valores constatantes em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, o prazo para o promitente vendedor exercer a pretensão de cobrar ou executar as parcelas inadimplidas pelo promitente comprador é de 05 (cinco) anos, consoante aplicação do art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil, *in verbis*:

*“Art. 206. Prescreve:  
(...)*

§ 5º Em cinco anos:

*I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”.*

Sobre o assunto, confira-se a jurisprudência:

*“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRESTAÇÕES. VENCIMENTO ANTERIOR À VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PRESCRIÇÃO. ARTIGO 2.028 DO CÓDIGO CIVIL. REGRA DE TRANSIÇÃO. **PRAZO QUINQUENAL. ART. 206, § 5º, INC. I, DO CÓDIGO CIVIL. VENCIMENTO POSTERIOR. CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO. NÃO VERIFICAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.** Proposta ação monitória para cobrança de parcelas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujos vencimentos ocorreram anteriormente à vigência do Código Civil de 2002, impõe-se a observância da regra de transição prevista em seu art. 2.028, devendo ser aplicados os prazos da lei anterior, quando reduzidos pelo Código Civil de 2002 e se já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada. Não sendo esta a hipótese, aplica-se o prazo previsto na nova lei. **O art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil, passou a estabelecer o prazo de 5 (cinco) anos especificamente para a pretensão da cobrança de dívidas líquidas, constantes de instrumento público ou particular, sendo inaplicável, na espécie, o prazo geral de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil para os casos em que a lei não tenha fixado prazo menor.** A prescrição somente é interrompida por ato judicial que constitua em mora o devedor; nos termos do art. 202, inc. V, do Código Civil, não se prestando para tal mister o ajuizamento de ação de execução de parcelas distintas do contrato, e em época em que sequer era exigível a dívida ora cobrada, tanto que não foi objeto da referida ação. Demonstrado que a ação monitória foi proposta quando já prescrita a pretensão de cobrança das prestações vencidas antes e posteriormente à vigência do Código Civil de 2002, impõe-se a manutenção da sentença que a pronunciou. Recurso desprovido”.*

(TJDFT, Acórdão n.829692, 20110112333238APC, Relator: ESDRAS NEVES, Revisor: HECTOR VALVERDE, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/10/2014, Publicado no DJE: 04/11/2014. Pág.: 369). (grifo nosso).

Nesse sentido, sendo as duas últimas parcelas vencíveis em 30/11/2003 e 31/12/2003 (conforme reconhecido na planilha de cálculos de fls. 70/72), os vendedores poderiam exigir o correspondente adimplemento até o ano de 2008.

Ocorre, porém, que a prescrição há de observar as regras de interrupção de prazo, previstas no art. 202 do Código Civil, cujo inciso VI estabelece como causa interruptiva qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

No caso dos autos, os devedores procuraram os credores, em setembro de 2008, para pagamento das últimas parcelas restantes, oferecendo o valor de R\$ 1.023,00 (mil e vinte e três reais) (fls. 68), já incluídos os juros e correção. Houve, porém, recusa no recebimento do crédito, sob o argumento de que, aplicados os juros e correção, o montante devido era de R\$ 2.568,08 (dois mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oito centavos).

A divergência nas quantias sobejantes deu ensejo ao ajuizamento de uma demanda judicial pelos devedores, objetivando que os credores fossem compelidos a receber os valores das últimas parcelas, pelo preço que entendem correto.

Ora, revela-se clara a existência de um inequívoco ato de reconhecimento de débito, em setembro de 2008, operando, pois, a interrupção do prazo prescricional quinquenal. E mais, em decorrência da divergência de valores e do ajuizamento de uma ação para compelir os credores a receber o montante devido no preço calculado pelos devedores, é razoável a interpretação de que o recomeço do lapso prescricional deve corresponder ao último ato da ação obrigacional, qual seja: a data do trânsito em julgado da sentença do Processo nº 3020968-36.2008.815.2003, a qual foi prolatada em 31/07/2013 (fls. 76), conforme aplicação do parágrafo único do art. 202 do Código Civil, *in verbis*:

*“Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:*

*(...)*

*Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper”.*

Aplicando o dispositivo em comento, da mesma forma acima explicitada, confira-se a jurisprudência:

*“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REPARAÇÃO CIVIL. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO. OUTRO PROCESSO. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. OCORRÊNCIA. PRAZO. RECOMEÇO. ÚLTIMO ATO PROCESSO. TRÂNSITO EM JULGADO. ART. 202, INCISO I, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO*



*CIVIL. PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, INCISO V, CÓDIGO CIVIL). IMPLEMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CAUSA MADURA (ART. 515, § 3º, CPC). INEXISTÊNCIA. SENTENÇA. ANULAÇÃO. RETORNO À ORIGEM.*

*1. Se, previamente à propositura da ação de reparação civil, a autora propôs ação cautelar de exibição de documentos contra o réu, com vistas a resguardar direitos referentes a imóvel cuja perda busca ver agora reparada, tendo havido a regular interrupção da prescrição naquela primeira demanda, na forma do inciso I do art. 202 do Código Civil, o prazo para a propositura da ação de reparação civil em tela será contado, na melhor interpretação do parágrafo único do art. 202, do último ato daquele primeiro processo, ou seja, o trânsito em julgado.*

*2. Se entre o trânsito em julgado da cautelar de exibição de documentos e a propositura da ação de reparação civil não transcorreu o prazo trienal previsto no inciso V do § 3º do art. 206, não há falar em prescrição da pretensão reparatória.*

*3. A sentença que reconheceu indevidamente a prescrição deve ser anulada sempre que não é possível o julgamento da demanda na Instância recursal, na forma do § 3º do art. 515 do CPC, em razão de a causa não se encontrar madura para apreciação. 4. Recurso de apelação CONHECIDO, PRESCRIÇÃO AFASTADA, E PROVIDO. Sentença anulada”.*

*(TJ-DF - APC: 20130110840783, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 02/07/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 08/07/2015. Pág.: 230).*

Tal interpretação sistemática dos fatos e direito é a que mais se aproxima da observância dos princípios que regem os negócios jurídicos, especialmente a boa-fé entre os contratantes (art. 422 do CC) – que gera os denominados deveres contratuais anexos – e a vedação do enriquecimento sem causa (arts. 884 a 886 do CC).

Sobre o tema de deveres contratuais anexos, em plena sintonia com o atual modelo constitucional do Direito Civil – cuja denominação preponderante é designada por “Direito Civil Constitucional” e que tem por expoente o Ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Edson Fachin, confira-se a lição de Gustavo Henrique Shneider Nunes, em artigo intitulado “O Princípio da Boa-fé Objetiva”:

*“Ao lado da função limitativa de direitos encontram-se situados os denominados deveres contratuais anexos, frisando que o contrato não produz somente*

*os deveres expressamente convencionados entre as partes, pois cria deveres que decorrem implicitamente dele e que também obrigam os contratantes.*

*O padrão de comportamento a ser cumprido pelo contratante não se estende apenas ao que se encontra estipulado nas cláusulas contratuais. A boa-fé objetiva transfere para os contratantes a obrigação de também cumprirem os deveres implicitamente decorrentes de uma relação contratual.*

*(...)*

*Dentro desses deveres anexos os que mais se destacam são os de informar e de cooperar e que se encontram com mais freqüência regulando as relações de contratuais”.*

Nesse cenário, não se revela como plausível o reconhecimento de prescrição da pretensão de cobrança de um débito, reconhecido por ato inequívoco dos devedores, os quais, inclusive, ajuizaram uma ação obrigacional para compelir os credores a receber o preço que entendem correto, sendo o final daquela demanda o marco do recomeço do cômputo do prazo prescricional, em respeito à regra de interrupção do art. 202 do Código Civil e aos princípios da boa-fé e da vedação ao enriquecimento sem causa.

### **- Da Adjudicação Compulsória: Aplicabilidade da Teoria do Adimplemento Substancial**

Como é cediço, apesar de não estampada formal e expressamente no Código Civil de 2002, a teoria do adimplemento substancial despontou como um desenvolvimento doutrinário e jurisprudencial decorrente da análise de casos a partir da interpretação advinda dos princípios da boa-fé objetiva, função social do contrato, da vedação ao abuso de direito e ao enriquecimento sem causa. O instituto em exame consubstancia a ideia de que não pode ser considerada resolvida a obrigação, quando a conduta de adimplemento pelo devedor, muito embora não tenha sido perfeita e acabada, aproxima-se consideravelmente do resultado final acordado.

O adimplemento substancial, pois, impede a rescisão contratual, evitando o abuso de direito por parte do vendedor, que passa a enxergar uma oportunidade econômica atrativa à prática da conduta extintiva da obrigação.

Pois bem, a despeito de ser incontroversa a aplicação da teoria para impedir a resolução contratual, verifica-se na jurisprudência certa divergência sobre a possibilidade de incidência do adimplemento substancial para fundamentar a procedência do pedido de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de compra e venda.

Nesse cenário, desponta como importante precedente, a nortear o julgamento de tais discussões, a decisão do Superior Tribunal de Justiça, que confirmou a razoabilidade de interpretação entre a conclusão pela

possibilidade de adjudicação pelo comprador, mantido o direito do vendedor de executar os valores que entenda subsistir. A propósito, confira-se a ementa do julgado:

*“DIREITO CIVIL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. OTN COMO INDEXADOR. AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL QUANTO AO NÚMERO DE PARCELAS A SEREM ADIMPLIDAS. CONTRATO DE ADESÃO. INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO ADERENTE. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. AFASTADA. INADIMPLEMENTO MÍNIMO VERIFICADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CABÍVEL. APLICAÇÃO DA EQUIDADE COM VISTAS A CONSERVAÇÃO NEGOCIAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.*

*1 - Demanda entre promitente vendedor e promitente comprador que se comprometeu a pagar o valor do imóvel em parcelas indexadas pela já extinta OTN. Na ocasião, as partes acordaram que o adquirente arcaria com um valor equivalente a certo número de OTN's estabelecido no contrato. No entanto, no instrumento particular de compra e venda não restou definida o número de prestações a serem pagas.*

*2 - O Tribunal de origem sopesou o equilíbrio entre o direito do adquirente de ter o bem adjudicado, após pagamento de valor expressivo, e o direito do vendedor de cobrar eventuais resíduos. Nesse diapasão, não há que se falar em violação do dispositivo mencionado referente à equidade. O artigo 127 do Código de Processo Civil, apontado como violado, não constitui imperativo legal apto a desconstituir o fundamento declinado no acórdão recorrido no sentido de se admitir a ação do autor para garantir o domínio do imóvel próprio, reservando-se ao vendedor o direito de executar eventual saldo remanescente.*

*3 - Aparente a incompatibilidade entre dois institutos, a exceção do contrato não cumprido e o adimplemento substancial, pois na verdade, tais institutos coexistem perfeitamente podendo ser identificados e incidirem conjuntamente sem ofensa à segurança jurídica oriunda da autonomia privada.*

*4 - No adimplemento substancial tem-se a evolução gradativa da noção de tipo de dever contratual descumprido, para a verificação efetiva da gravidade do descumprimento, consideradas as conseqüências que, da violação do ajuste, decorre para a finalidade do contrato. Nessa linha de*

***pensamento, devem-se observar dois critérios que embasam o acolhimento do adimplemento substancial: a seriedade das conseqüências que de fato resultaram do descumprimento, e a importância que as partes aparentaram dar à cláusula pretensamente infringida.***

***5 - Recurso Especial improvido”.***

**(STJ, REsp 1215289/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 21/02/2013).**

No julgado citado, a Corte Superior consignou que não há incompatibilidade entre a exceção de contrato não cumprido e a aplicação do adimplemento substancial, devendo ambos coexistir. A *exceptio non adimpleti contractus* deve ser interpretada a partir da aplicação do princípio do adimplemento substancial, em observância a necessária revisitação de tradicionais institutos do direito civil exigida pelo fenômeno de constitucionalização que deu ensejo ao denominado Direito Civil Constitucional.

Apresentando o mesmo fundamento, confirmam-se os acórdãos:

***“RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL. PRIMEIRO RECURSO. EMBARGOS DE TERCEIRO. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL EM RELAÇÃO AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO DO CONTRATO. PRETENDIDA NULIDADE DO CONTRATO DE PERMUTA AUSÊNCIA DE PROVAS DA ALEGADA FALSIDADE DOCUMENTAL. ÔNUS QUE INCUMBIA AO RÉU. REGRA DO ART. 333, II DO CPC. SEGUNDO RECURSO. NECESSIDADE DE ADJUDICAR O IMÓVEL EM FAVOR DO APELANTE QUE LOGROU ÊXITO NOS EMBARGOS DE TERCEIRO PRIMEIRO RECURSO DESPROVIDO. SEGUNDO RECURSO PROVIDO PARA DETERMINAR A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DA ÁREA EM FAVOR DO RECORRENTE. Na hipótese, foi demonstrado que os credores receberam a maior parte do pagamento referente à área em litígio, de modo que caracterizado está o adimplemento substancial do contrato, o qual tem por finalidade vedar o uso desequilibrado do direito de resolução por parte dos credores, bem como o desfazimento desnecessário, primando pela preservação da avença, à luz dos princípios da boa-fé e da função social do contrato. Não restando comprovada a alegada falsidade documental que embasou o contrato de permuta, mostra-se inviável o reconhecimento de sua nulidade, eis que o ônus da***

*prova incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. No entanto, embora tenha acolhido os embargos de terceiro, reconhecendo o apelante como adquirente de boa-fé, o magistrado a quo deixou de determinar a adjudicação em seu favor; o que se mostra imprescindível para a efetiva prestação jurisdicional”.*

(TJMT; APL 99797/2015; Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Cleuci Terezinha Chagas; Julg. 02/03/2016; DJMT 07/03/2016; Pág. 97).

*“APELAÇÃO CÍVEL - OBRIGAÇÃO DE FAZER - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL - APLICAÇÃO - MANUTENÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL - SEGUNDO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - MÁ-FÉ - CONFIGURAÇÃO - INEFICÁCIA - OUTORGA DA ESCRITURA - OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR. A teoria do adimplemento substancial é aplicável como instrumento de equidade, vedando ao credor que, diante de inadimplemento insignificante do devedor que pagou grande parte da dívida, resolva o contrato e aplique penalidades desproporcionais. É ineficaz o contrato de compra e venda que tenha por objeto imóvel anteriormente alienado a outrem. **O vendedor de imóvel que já recebeu quantia incontroversa relativa ao negócio da compra e venda deve outorgar a escritura aos adquirentes, sendo-lhe facultada a propositura de ação de cobrança dos valores que eventualmente entenda devidos. Recurso provido”.***

(TJ-MG - AC: 10518100033597001 MG, Relator: Gutemberg da Mota e Silva, Data de Julgamento: 21/05/2013, Câmaras Cíveis / 10<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/06/2013). (grifo nosso).

Em sede de aplicabilidade do adimplemento substancial em compra e venda de imóvel, confira-se o entendimento desta Corte de Justiça:

*“CONSUMIDOR - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE APARTAMENTO - COBRANÇA DE PENDÊNCIA FINANCEIRA - RETENÇÃO DAS CHAVES - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO - DÉBITO NEGADO PELA PARTE PROMOVENTE - NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO*

*PRÓPRIA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL QUE CONDICIONE A ENTREGA DAS CHAVES À QUITAÇÃO INTEGRAL DA AVENÇA - PAGAMENTO DE MONTANTE SUBSTANCIAL DO NEGÓCIO SE RESTASSE CONFIRMADA A DÍVIDA - DANO MORAL CARACTERIZADO - QUANTUM FIXADO DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DO COLEGIADO - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - RELAÇÃO CONTRATUAL - CITAÇÃO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.*

*- Em sede de contrato de promessa de compra e venda para aquisição de bem imóvel, discussões sobre pendências financeiras, que devem ser solucionadas em demanda própria, não justificam a retenção das chaves, mormente quando inexistente previsão contratual autorizando essa conduta e se vislumbra a quitação substancial do negócio acaso restasse comprovada a dívida. Dano moral caracterizado.*

*- Considerando os parâmetros utilizados por esta Câmara para a fixação da indenização por danos morais, não se faz necessária a modificação do quantum arbitrado na sentença (R\$ 5.000,00).*

*- Os juros de mora incidentes sobre a indenização por dano moral, na hipótese de responsabilidade decorrente de relação contratual tem por termo inicial a citação”.*

*(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00641421620128152001, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. JOSE AURELIO DA CRUZ , j. em 04-08-2015). (grifo nosso).*

Na situação dos autos, observa-se que, de toda a avença contratual, foram pagos o sinal (equivalente a mais de 1/3 do preço total acordado), as 04 (quatro) parcelas intercaladas de maior valor, o montante ajustado para a entrega das chaves e, das 50 (cinquenta) parcelas mensais de R\$ 200,00 (duzentos reais), apenas as 02 (duas) últimas não foram adimplidas, única e exclusivamente em virtude da divergência quanto aos juros e correção aplicáveis, tendo os devedores ofertado o preço que entendiam cabível. Houve, pois, adimplemento substancial a autorizar a adjudicação compulsória do bem.

Logo, uma vez observada a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial ao contrato de promessa de compra e venda estabelecido entre as partes, tendo os devedores se imitado na posse do bem há mais de uma década, revela-se procedente o pedido inicial de adjudicação compulsória, devendo os promovidos outorgarem a escritura de compra e venda aos demandantes, estes (compradores) incumbidos das despesas de escrituração e registro, consoante art. 490 do Código Civil.

### **- Conclusão**

Por tudo o que foi exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** ao apelo para reforma a sentença, julgando procedente o pedido de adjudicação compulsória do imóvel objeto do contrato (fls. 18/23), determinando que os promovidos outorguem a escritura de compra e venda aos promoventes, num prazo de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da presente decisão.

Em virtude da modificação do julgado, considerando a reciprocidade de sucumbência, altero a distribuição do ônus sucumbencial, determinando que cada parte arque com 50% (cinquenta por cento) das custas e honorários advocatícios, os quais, incluídos os recursais, majoro de R\$ 1.000,00 (mil reais) para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo-se observar a impossibilidade de compensação da verba honorária e a suspensão da exigibilidade em relação aos demandantes beneficiários da gratuidade, tal qual previsão dos arts. art. 85,§14 e 98, §3º, ambos do Código de Processo Civil de 2015.

### **É COMO VOTO.**

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 20 de setembro de 2016.

**Oswaldo Trigueiro do Valle Filho**  
**Desembargador Relator**