

#185. Na pauta do STJ: efeitos da prescrição sobre a adjudicação compulsória



GISELA SAMPAIO

MAR 09, 2026



Velha conhecida da dogmática civil – silenciosa, mas nunca inofensiva –, a prescrição volta ao centro do debate, convocada pelo Agravo em Recurso Especial n.º 2.119.519, ¹ que trata de adjudicação compulsória. A coluna de hoje resgata tema já enfrentado na longínqua [AGIRE#109](#), mas agora à luz de um caso concreto: no contexto de um compromisso de compra e venda de imóvel, por prescrição da pretensão de cobrança das parcelas finais não pagas pelo promitente comprador substituir a quitação do preço e, por essa via oblíqua, autorizar a adjudicação compulsória do imóvel?

Na visão da Quarta Turma, o relógio jurídico, por mais generoso que seja, não o condão de converter o inadimplemento em adimplemento ao ponto de legitimar a adjudicação compulsória, porque “prescrever não é pagar”, e o tempo, eficiente em fulminar pretensões, não tem vocação para milagres. A controvérsia, porém, não nasce no tribunal superior: brota décadas antes em cenário de irregularidade urbanística e vínculos contratuais que resistem à ação do tempo, como ruínas que se recusam a cair.

Contexto fático: loteamento irregular e longo decurso de tempo

A história que desemboca no julgamento é antiga – tão antiga quanto o loteamento irregular que lhe serve de cenário. Em 1988, os compromissos compradores, já cessionários dos direitos, prometeram comprar o lote quadra 19 do Parque Savoy City, empreendimento cuja regularização permaneceu sempre à beira de acontecer, mas jamais se consumava. Passaram-se

depois décadas, e o vínculo contratual persistia, tal como um compromisso que ninguém se lembrava de encerrar.

Os adquirentes afirmavam ter quitado todas as parcelas, embora o tempo tenha se passado e o arquivista desleixado – não tenha preservado todos os comprovantes. Buscando então, em juízo, duas declarações que julgavam complementares: (i) a prescrição da pretensão de cobrança de eventual saldo remanescente e (ii) a consequente adjudicação compulsória do imóvel. No entanto, no curso da ação, a perícia contábil identificou um saldo devedor de R\$ 79.802,65, valor que, apesar da erosão prescricional da pretensão de cobrá-lo, continuou em aberto, desafiando a narrativa da quitação integral.

Sentença: sem quitação integral, não há adjudicação

No primeiro grau, o desfecho foi de rigor cartesiano: ao examinar o contrato e a perícia contábil, o juízo de primeiro grau concluiu que não havia prova de quitação integral das parcelas² – requisito sem o qual, na visão daquele juiz, a adjudicação compulsória simplesmente não se sustenta. Ainda que a pretensão de cobrança pudesse estar alcançada pela prescrição, lembrou o juiz que isso não autoriza transfigurar o inadimplemento em adimplemento, nem permite expedir escritura definitiva antes do cumprimento total das obrigações. Assim, julgou a ação improcedente e condenou os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, reafirmando que, no campo das obrigações, a prescrição silencia pretensões, mas não apaga dívidas.

Decisão de 2º grau: adjudicação deferida em razão da prescrição

Em 2ª instância, o caso tomou outro rumo: o TJ/SP entendeu que o longo silêncio do tempo havia fulminado a pretensão de cobrar o saldo remanescente devedor – aplicando o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil,³ com a regra de transição do art. 2.028 do mesmo diploma⁴ –, e a intervenção municipal prevista no art. 38 da Lei n.º 6.766/79,⁵ por ter na natureza sancionatória, não poderia suspender indefinidamente a prescrição em benefício do loteador. Afastou também a possibilidade de “rescisão contratual”, à luz

39 da mesma lei, por se tratar de loteamento irregular; e, a partir dos elementos, concluiu que quaisquer parcelas remanescentes estariam atiradas pela prescrição, razão pela qual seria possível deferir a adjudicação compulsória do imóvel aos autores, que já o ocupavam desde 1988. Reformou integralmente a sentença, determinou a adjudicação e inverteu os ônus sucumbenciais, majorando os honorários advocatícios.

A decisão do STJ: de volta ao ponto de partida

Ao examinar o acórdão paulista, a Quarta Turma do STJ recordou que, no entendimento daquela Corte, a adjudicação compulsória repousa sobre um elemento inegociável – o pagamento integral do preço, exigência que, na visão da Quarta Turma, se extrai dos arts. 1.417⁶ e 1.418⁷ do Código Civil e é reafirmada pela introdução recente da adjudicação extrajudicial no art. 216-B da Lei de Registros Públicos (notadamente no §1º, inciso III⁸). A Corte ressalta que a prescrição, ainda que silencie a pretensão de cobrança, não extingue o crédito, nem menos opera a alquimia de transformar dívida em adimplemento. Diante desse quadro, a Quarta Turma concluiu que não havia base jurídica para considerar o preço quitado ou, conseqüentemente, para deferir a adjudicação compulsória, restabelecendo integralmente a sentença de primeiro grau.

Questões centrais discutidas

A Quarta Turma responde, portanto, negativamente à pergunta trazida à discussão pela coluna, a partir dos seguintes fundamentos:

1. Função da prescrição: a prescrição atinge apenas a pretensão de cobrança, não extinguindo a obrigação de pagar. Para a Quarta Turma, não se pode admitir que o simples decurso do prazo prescricional suprima a exigência de quitação, como se a inércia temporal tivesse o poder de transformar débito em adimplemento.

2. Natureza da adjudicação compulsória: O voto relembra que a adjudicação compulsória, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do CC, destina-se a substituir a declaração de vontade do promitente-vendedor pela sentença. Para tanto

exige-se quitação integral do preço ajustado, como pressuposto para a sua procedência.

3. Boa-fé objetiva: o acórdão também faz referência à boa-fé objetiva, afirmando que admitir que a prescrição opere como quitação equivaleria incentivar o inadimplemento estratégico, comprometendo a segurança jurídica.

4. Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial: a adjudicação compulsória pressupõe o cumprimento integral e esse requisito não é flexibilizado pelo adimplemento substancial. Mesmo que o débito remanescente seja pequeno ou esteja com pretensão prescrita, segundo a Quarta Turma a exigência estrutural de quitação subsiste.

5. Reforço legislativo: o acórdão menciona a Lei n.º 14.382/2022, que introduziu a adjudicação compulsória extrajudicial no art. 216-B da Lei de Registros Públicos. Também ali, segundo a Quarta Turma, o legislador manteve a quitação do preço como requisito indispensável, o que reforça que essa exigência não é detalhe, mas antes núcleo duro do instituto, seja na via judicial, seja na extrajudicial.

A decisão, portanto, mantém o entendimento da Corte no sentido de que o silêncio pode até silenciar pretensões, mas não escreve recibos e, assim, não dá margem para o pedido de adjudicação compulsória.

O Provimento n.º 150 da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ

Em 2023, a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n.º 150, que alterou o Código Nacional de Normas de Procedimento Extrajudicial, para disciplinar, em âmbito nacional, o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória. No art. 440-G, inciso III, o provimento estabelece a demonstração do “adimplemento integral do preço”,⁹ enquanto o §6º do mesmo dispositivo elenca os fatos e documentos aptos a constituir “prova de quitação”. A referência à necessidade de comprovar a quitação (ou, mais explicitamente, “pagamento do preço”) já figurava há anos nos códigos de normas de di-

unidades da Federação, revelando uma tradição normativa que reafirma uníssono, a centralidade da quitação no próprio esqueleto dogmático da adjudicação compulsória.

O tempo é aliado ambíguo

O Direito tem no tempo um aliado ambíguo: ora disciplinador, ora implacável, a prescrição é talvez sua expressão jurídica mais sofisticada – um mecanismo que protege a segurança jurídica, mas que, mal interpretado, ameaça corroê-la. Sem trombetas, mas não concede absolvições mágicas: não transforma inadimplemento em adimplemento, tampouco escreve recibos. Ainda retornando ao ponto que instiga este debate, impõe-se indagar: se apesar de existente, a dívida se tornou inexigível em razão da prescrição, faz sentido continuar negando a adjudicação compulsória ao promitente comprador? A dúvida se põe porque o comprador, nesse caso, fica em uma espécie de “limbo”: ele tem a posse, mas nunca terá a propriedade definitiva, a menos que pague o que deve (mesmo estando a pretensão de cobrança prescrita) ou tente uma usucapião, cujos requisitos são diferentes da adjudicação. Aliás, o contrato fica no limbo (aqui vale lembrar da [AGIRE#66](#)).

Cabo de guerra

Diante dessa indagação, são erguidas duas correntes, instalando-se um verdadeiro cabo de guerra – desses que o Direito tanto aprecia –, com cada uma puxando, à sua maneira, o fio da controvérsia para uma posição:

- **SIM** – faz sentido, porque o pagamento integral do preço é exigência legal para a adjudicação. Com a prescrição, o direito ao crédito se mantém vivo, embora inoperante, o que impossibilita o nascimento, em favor do devedor, do direito à quitação. A prescrição fulmina a pretensão de cobrar, mas não o dever de pagar. Sem a prova do pagamento integral, não há adjudicação compulsória. Apesar de prescrita a pretensão de cobrança, nada impede que o promitente comprador efetue o pagamento do saldo remanescente – desde que ainda não tenha sido pago.

haja interesse útil do credor –, a fim de obter a adjudicação compulsória assim o desejar. Esse é o entendimento do STJ. ¹¹

- **NÃO** – não faz sentido, porque o promitente vendedor, titular de crédito decorrente de obrigação inexigível (cuja pretensão de cobrança se encontra prescrita), não pode mais arguir a exceção de contrato não cumprido em favor, já que esta foi igualmente fulminada pelo decurso do tempo. Isso, porque, ao ver desta corrente, se trata de exceção imprópria – ponto que nosso ver, merecia ser aprofundado ¹² –, prevista no art. 190 do Código Civil, segundo o qual “[a] exceção prescreve no mesmo prazo em que a pretensão. Enquanto as exceções próprias são imprescritíveis, as exceções impróprias se submetem ao art. 190 do Código Civil, prescrevendo no mesmo prazo da pretensão. ¹³ Sobre o tema, vale a pena conferir a [AGIRE#109](#). Segundo A. Abelha, autor daquela coluna: “(...) *havendo prescrição, o promitente comprador tem direito ao contrato definitivo e, em caso de omissão ou recusa à adjudicação compulsória, pois o promitente vendedor, titular de crédito decorrente de obrigação meramente natural, não pode mais arguir a exceção de contrato não cumprido, fulminada pelo decurso do tempo*”. ¹⁴

Não exatamente sobre o tema, mas de inegável utilidade para a discussão, vale a pena conferir também a [AGIRE#99](#) e a [AGIRE#90](#).

À espera de um desfecho

No fim das contas, a discussão permanece gerando dúvidas – não por falta de argumentos, mas, talvez, por excesso deles. Entre a dívida que persiste e a pretensão que se esvai, entre a inexigibilidade que desarma o credor e a que não se presume, o Direito segue caminhando por trilhas que nem sempre convergem. A prescrição, essa velha conhecida tão hábil em calar pretensões quanto em acender debates, mais uma vez expõe seus contornos ambíguos convidando o intérprete a refletir. Se a adjudicação compulsória deve sobreviver ao silêncio prescricional, é questão que ainda escapa a soluções definitivas, embora o STJ tenha, mais uma vez, ratificado a sua posição. A

portanto, é mais fortemente puxada pelo “SIM”, sem dúvida, mas a posição não é unânime.

Por ora, resta observar – com a serenidade possível – esse cabo de guerra silencioso, em que cada tese encontra, do outro lado da corda, uma realidade igualmente convicta. Talvez por isso mesmo, a fim de amenizar as tensões, o art. 1.257 do Código de Normas da CGJ/RJ tenha estabelecido que a “prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações”. ¹⁵

Gisela Sampaio da Cruz Guedes

Professora Associada de Direito Civil da UERJ. Coordenadora do PPGD-UERJ. Doutora e mestre em Direito Civil pela UERJ. Diretora de arbitragem do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem – CBMA. Advogada, parecerista e árbitra.

Como citar: GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Na pauta do STJ: Efeitos da prescrição sobre a adjudicação compulsória. In: AGIRE | Direito Privado e Arbitragem, n.º 185, 2026. Disponível em:

<<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire185>>. Acesso em DD.MM.AA.

- ¹ STJ, 4ª T., Agravo em REsp n.º 2119519/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. 17.12.2025.
- ² Quitação não é meio de externar declaração de vontade, mas antes meio de prova; a quitação faz a prova de fato do pagamento, que, por sua vez, tem eficácia jurídica própria.
- ³ Código Civil: “Art. 206. Prescreve: (...) § 5º Em cinco anos: I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”.

- 4 Código Civil: “Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada”.
- 5 Lei n.º 6.766/79, art. 38, *caput*. “Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta”.
- 6 Código Civil: “Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não há arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.
- 7 Código Civil: “Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.
- 8 Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73): “Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda e cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis mediante a situação do imóvel, nos termos deste artigo. § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade”.
- 9 Provimento n.º 150 da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ: “Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial contém (...) III – as provas do inadimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando”.

- 10 Provimento n.º 150 da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ: “Art. 440-G. Além seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial cont (...)
§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos: I – ação de consignação em pagamento com valores depositados; II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; III – comprovantes de operações bancárias; IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda; V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação; VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a [alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.013 de dezembro de 1973](#); ou VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora”.
- 11 Além do caso ora comentado, há muito outros no mesmo sentido: STJ, 4ª T., REsp 2046845/GO, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 25.08.2025, DJEN 28.08.2025; STJ, 4ª T., REsp 2207574/RO, Rel. Min. Humberto Martins, j. 08.09.2025, DJEN 11.09.2025; STJ, 3ª T., AREsp 2312597/PE, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 13.10.2025, DJEN 16.10.2025; STJ, 3ª T., AREsp 2992873/CE, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 09.02.2026, DJEN 12.02.2026.
- 12 Nota importante: a diferença entre exceção própria e imprópria importa muito para essa discussão: “Nesse ponto, releva distinguir as exceções propriamente ditas das exceções impróprias. As primeiras seriam aquelas em que o réu alega matéria de defesa, o que tende a conservar a situação atual, sem qualquer conotação de ataque. As segundas se caracterizam por opor ao autor um direito que, na verdade, poderia ser pleiteado pela via própria, tendo, portanto, caráter reivindicatório e visando ao reconhecimento de uma situação nova” (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina; *et all. Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, 2.ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 362). Diante dessa explicação, não parece tão óbvio que a exceção do promitente vendedor é mesmo imprópria, ponto que, a nosso ver, merecia aprofundamento.
- 13 Segundo o Enunciado 415 do Conselho da Justiça Federal (CJF), aprovado na V Jornada de Direito Civil: “O art. 190 do Código Civil refere-se apenas às exceções impróprias (dependentes/não autônomas). As exceções propriamente ditas (independentes/autônomas) são imprescritíveis”.

- 14 ABELHA, André. Prescrição e adjudicação compulsória: como superar o aparente dilema? In: AGIRE | Direito Privado em Ação, n.º 109, 2024. Disponível em: <<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire109>>. Acesso em 08.03.2026.
- 15 Código de Normas da CGJ/RJ: “Art. 1.257. Com o registro do parcelamento do solo urbano, poderão ser registrados, para os fins dos artigos 26, § 6º, e 41 da Lei nº 6.766/1979, os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados. 2º. A prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações”.

Subscribe to AGIRE | Direito Privado em Ação

By agiredireitoprivado · Launched 4 years ago

Newsletter jurídica

<input type="text" value="Type your email..."/>	<input type="button" value="Subscribe"/>
---	--

By subscribing, you agree Substack's [Terms of Use](#), and acknowledge its [Information Collection Notice](#) and [Privacy Policy](#).

© 2026 AGIRE | Direito Privado em Ação · [Privacy](#) · [Terms](#) · [Collection notice](#)
[Substack](#) is the home for great culture