Rubens Filho: Efeitos práticos da prescrição em questões imobiliárias

Artigo produzido por especialistas do Insper. As opiniões emitidas são de responsabilidade exclusiva de seus autores.

Importantes discussões são há muito travadas em decorrência dos prazos prescricionais previstos no Código Civil de 2002, principalmente, após terem sido pacificados entendimentos a respeito da aplicação de regras específicas em matérias para as quais anteriormente se aplicaria a regra geral.

Uma questão de grande relevância diz respeito à prescrição quinquenal das cotas condominiais vencidas e não pagas, quando anteriormente se entendia aplicável a regra decenal ou mesmo vintenária, quando vigia o Código de 1916.

Outra questão igualmente relevante diz respeito à prescrição quinquenal das parcelas não pagas de compromissos de compra e venda, por força do parágrafo 5º, inciso I, do artigo 206, do Código Civil de 2002 e as consequências para a efetivação da transmissão imobiliária, diante da não quitação do preço, requisito indispensável ao acolhimento da ação de adjudicação compulsória.

Além dessas duas primeiras questões, merece relevo o fenômeno da compensação como modo extintivo das obrigações, quando uma das dívidas encontra-se prescrita por ocasião da realização da cobrança da outra.

Como já se consolidou na doutrina e jurisprudência, a prescrição enseja a extinção da pretensão de um direito subjetivo, pela inércia de seu titular, por determinado lapso de tempo. A prescrição atinge a pretensão e também a defesa (exceção) nos prazos fixados pelo Código Civil de 2002, conforme artigo 190 e do próprio artigo 882, do Código Civil que dispõe: “Não se pode repetir o que se pagou para solver dívida prescrita, ou cumprir obrigação judicialmente inexigível.”

No âmbito condominial, diante da prescrição do débito, é necessário arguir se é legítimo restringir o direito de votar nas deliberações e participar das assembleias condominiais ao condômino inadimplente, se o Código Civil condiciona a participação a estar “quite” (artigo 1335, inciso III, do Código Civil). A prescrição da dívida enseja a quitação do débito? Quais são os efeitos da prescrição? A prescrição tem efeito liberatório de todas as decorrências do incumprimento da obrigação?

A este respeito, merece ser lembrado o conceito de obrigação natural trazida pelo Código Civil português: “A obrigação diz-se natural, quando se funda num mero dever de ordem moral ou social, cujo cumprimento não é juridicamente exigível, mas correspondente a um dever de justiça.” (artigo 402).

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

A obrigação natural contempla quase todos os caracteres da obrigação civil, o elemento subjetivo (credor e devedor), objetivo (a prestação) e vínculo jurídico, faltando apenas a exigibilidade. Dessa forma, quando adimplida voluntariamente a dívida, ainda que em virtude de erro do devedor, ter-se-ápagamento válido, que poderá ser retido pelo credor. Em caso de não pagamento, porém, ausente aexigibilidade, afasta-se da responsabilidade patrimonial, decorrente da prescrição da pretensão, em quepese remanesça a obrigação, com origem em seu dever moral de cumprimento.

Além de não poder se considerar extinta a obrigação pela prescrição da pretensão, é importante salientar que a quitação, além de ter requisitos formais, não admite interpretação extensiva, de modo que a mera prescrição da pretensão não é suficiente para afastar as demais consequências do inadimplemento obrigacional, de modo a não afastar a restrição imposta ao condômino de não votar, nem participar das assembleias condominiais, se não estiver quite.

No âmbito da cobrança de parcelas vencidas e não pagas de contratos de compromissos de compra e venda, a matéria já foi objeto de análise pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual decidiu que a prescrição do direito de cobrança não se confunde com a quitação, conforme ementa abaixo transcrita:

> "Apelação Cível. Ação de adjudicação compulsória. Compromisso de compra e venda. Ausência de comprovação do pagamento integral pelo promitente comprador. Artigo 15 do Decreto-lei 58/37. Prescrição da ação de cobrança que não corresponde à quitação. A prescrição reconhecida na sentença atinge apenas a pretensão e não o direito, de forma que, ainda que prescrita a pretensão de cobrança das parcelas vencidas, persiste a obrigação de seu adimplemento. Se o promitente vendedor não pode mais exigir o pagamento do restante do preço do imóvel prometido à venda, por força de uma eventual prescrição, não está, por outro lado, obrigado a outorgar a escritura definitiva pretendida se não recebeu integralmente o preço. Apelo desprovido." (TJSP – 8ª Cam. Direito Privado – Apelação 0001767-57.2012.8.26.0615 – Rel. Des. Silvério da Silva – j. em 13/08/2014).

Desta forma, verifica-se que mesmo que prescrita a cobrança das prestações em aberto, tal fato não equivaleria à quitação, permanecendo a obrigação de pagamento, não podendo ser outorgada a escritura.

No que concerne à possibilidade de compensação de débito cobrado com dívida prescrita, é relevante observar que a compensação, como meio indireto de extinção das obrigações, pode ocorrer mesmo se não alegada e com efeitos retroativos, de modo que créditos se compensam pela existência contemporânea, além de que a "*prescrição do título apenas lhe retira a exigibilidade, e não a liquidez*", esta, sim, requisito para a compensação:

> "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS DO DEVEDOR – CHEQUES – COMPENSAÇÃO DE DÍVIDA – Pretendida a compensação de dívidas, mediante a apresentação de cheques prescritos – Possibilidade – A prescrição do título apenas lhe retira a exigibilidade, e não a liquidez – Presentes

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

> os requisitos do art. 369 do CC – Títulos, ademais, apresentados pela embargante na qualidade de endossatária, estando cumpridos também os requisitos do art 368 do CC – Sentença reformada – Recurso provido.” (TJ/SP, Apelação 9139577-25.2009.8.26.0000, relator Desembargador Mario de Oliveira, sem destaques no original), evitando-se, inclusive, o enriquecimento sem causa (artigos 882 e 884, do Código Civil).

Enfim, ainda que a prescrição seja capaz de tirar a exigibilidade da obrigação, afastando a responsabilidade do obrigado, não gera efeitos liberatórios da quitação, de modo que outras consequências que não sejam a exigibilidade da obrigação poderão recair igualmente sobre a obrigação, inclusive em prestígio à boa-fé e ao dever moral, corolários da obrigação natural.

Date Created
15/10/2015

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.