Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209

Relator: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

Embargante 1: CLÉA MARIA PIRES RUFFIER

Embargante 1: e RL 2000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Embargadas: OS MESMOS, PLENGE 3 ENGENHARIA S.A., COMPANHIA LHI IMOBILIÁRIA e CSO IMOBILIÁRIA LTDA.

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL – ALEGAÇÕES DE OMISSÕES -

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, COM PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE DEVOLUÇÃO DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS- INADIMPLEMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO BEM –

ACÓRDÃO EMBARGADO RECONHECENDO, DE OFÍCIO, A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO FORMULADA PELA AUTORA –

ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS - AJUIZAMENTO DA PRESENTE DEMANDA QUE OCORREU EM MARÇO DE 2011, ANTES DO DECURSO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL - ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL – OBSERVÂNCIA, NO CASO EM TELA, DA REGRA DE TRANSIÇÃO PREVISTA NO ART. 2024 DO CÓDIGO CIVIL – ENUNCIADO 299 DA IV JORNADA DE DIREITO CIVIL DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL –

NECESSÁRIO EFRENTAMENTO DAS RAZÕES DE APELAÇÃO –

HIPÓTESE NA QUAL NÃO HÁ PROVA DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DO IMÓVEL A INVIABILIZAR O PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DE IMISSÃO NA POSSE -

MARCELO LIMA BUHATEM:31153 Assinado em 10/09/2025 17:02:58
Local: GAB. DES MARCELO LIMA BUHATEM

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209

CONTRATO QUE FOI FIRMADO PELA AUTORA E PELO MARIDO, QUE NÃO INTEGRA A DEMANDA, MAS QUE DEVERIA TER CONSTADO COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO. DE FORMA QUE, EVENTUAL PAGAMENTO À AUTORA DE VALORES QUE SERIAM DEVIDOS A TERCEIRO LEVARIA A ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA RECORRENTE -

DÁ-SE PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DA AUTORA PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – PREJUDICADO O RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DA PARTE RÉ.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209, nos quais figuram CLÉA MARIA PIRES RUFFIER e RL 2000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., como embargantes, e OS MESMOS, PLENGE 3 ENGENHARIA S.A., COMPANHIA LHI IMOBILIÁRIA e CSO IMOBILIÁRIA LTDA., como embargados.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **DAR PROVIMENTO** ao recurso de embargos de declaração da parte autora, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao seu recurso de apelação cível, **JULGANDO-SE PREJUDICADO** o recurso de embargos de declaração da parte ré, nos termos do voto do relator.

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209

RELATÓRIO

Trata-se de recursos de embargos de declaração interpostos contra o acórdão de folhas 854 a 868, que reconheceu, de ofício, a prescrição da pretensão autoral e julgou prejudicado o recurso, nos termos da seguinte ementa:

> "**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - INADIMPLEMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO BEM –**
>
> **SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS ARTICULADOS NA PEÇA DE INGRESSO, SOB O FUNDAMENTO DE AUSÊNCIA DE PROVA MÍNIMA PRODUZIDA PELA PARTE AUTORA ACERCA DO DIREITO ALEGADO –**
>
> **CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO ENTRE OS LITIGANTES, QUE OCORREU EM 25/07/1997, RESTANDO ACORDADO QUE A ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO OCORRERIA EM 05/09/2000, COM A POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO EM NOVENTA DIAS -**
>
> **AJUIZAMENTO DA PRESENTE DEMANDA QUE SOMENTE OCORREU EM MARÇO DE 2011, MAIS DE DEZ ANOS APÓS A DATA CONTRATUALMENTE ACORDADA PARA ENTREGA DO BEM, QUANDO TEVE INÍCIO O PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL PARA O EXERCÍCIO DA PRETENSÃO DE IMISSÃO NA POSSE, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL –**
>
> **NECESSÁRIO RECONHECIMENTO, DE OFÍCIO, DA PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO FORMULADA PELA AUTORA RECORRENTE –**
>
> **RECONHECIMENTO, DE OFÍCIO, DA PRESCRIÇÃO – RECURSO A QUE SE JULGA PREJUDICADO."**

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209

Razões recursais da embargante CLÉA MARIA PIRES RUFFIER nas folhas 886 a 891, sustentando a inocorrência da prescrição de sua pretensão, mormente porque o acórdão embargado deixou de aplicar a regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil, a qual estabelece a necessidade de adoção dos prazos prescricionais da lei anterior quando reduzidos pelo Código Civil vigente.

Razões recursais da embargante RL 2000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. na folha 892, nas quais sustenta que o julgado restou omisso quanto à majoração dos honorários sucumbenciais em desfavor da apelante.

Intimados para se manifestarem em **contrarrazões**, RL 2000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. se manifestou às folhas 900 e 901, bem como a Curadoria Especial se manifestou, pela autora CLÉA MARIA PIRES RUFFIER, às folhas 902 a 904.

Passo ao **V O T O.**

Conheço dos recursos por tempestivos e por estarem presentes os demais requisitos de admissibilidade.

Quanto ao mérito, o acórdão recorrido reconheceu, de ofício, a prescrição em relação à pretensão formulada pela autora na peça de ingresso.

Todavia, o recurso de embargos de declaração interposto pela parte autora deve ser acolhido.

Observa-se que a requerente, por meio de contrato firmado em 25 de julho de 1997, aderiu às promessas de cessão de fração de terreno e de compra e venda de unidade imobiliária em construção, referente às lojas 151 e 152 do empreendimento Barra World Shopping. Os imóveis deveriam ter sido entregues até 05 de setembro de 2000, havendo previsão expressa de tolerância de noventa dias, para obras de arremate, sendo o prazo final a data de **4 de dezembro de 2000**.

Assim, o prazo prescricional teve início ainda sob a égide do Código Civil de 1916, que previa o prazo de 20 (vinte) anos para o exercício de direitos de natureza pessoal, como ocorre no caso dos autos, nos termos do artigo 177 daquele diploma processual.

No curso do aludido prazo, sobreveio a regra da **prescrição decenal** prevista no artigo 205 do Código Civil de 2002, aplicável ao caso dos autos, conforme orienta a jurisprudência:

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões ou contradições, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e III, do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que

adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes. 2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, "Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões decorrentes de inadimplemento contratual. Não havendo na lei regra limitando o tempo para a decadência do direito de promover a resolução do negócio, a ação pode ser proposta enquanto não prescrita a pretensão de crédito que decorre do contrato. No caso, a pretensão veiculada é de resolução do contrato, reintegração na posse do bem imóvel litigioso e condenação da parte recorrida em perdas e danos, de modo que incide a prescrição decenal" (AgInt no REsp n. 1.955.059/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 3/5/2022.). Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Rever a conclusão do Tribunal a quo acerca da interrupção do prazo prescricional, no caso em análise, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior. Precedentes. 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.456.009/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo resolução contratual cumulada com reintegração de posse, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado

> impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.545.948/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)
>
> “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. NATUREZA JURÍDICA E CABIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CARÁTER PESSOAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. SÚMULA 239 DO STJ. ACÓRDÃO DISSONANTE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Nos termos da Súmula 239/STJ, "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". 2. No caso, o acórdão recorrido está em dissonância com a jurisprudência do STJ. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.” (AgInt no AREsp n. 2.437.168/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024.)

Insta aplicar a regra de direito intertemporal prevista no artigo 2.028 do Código Civil, o qual dispõe que “*serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada*”.

Interpretando o dispositivo acima transcrito, o Conselho da Justiça Federal redigiu o enunciado 299 da IV Jornada de Direito Civil, nos seguintes termos:

> "Iniciada a contagem de determinado prazo sob a égide do Código Civil de 1916, e vindo a lei nova a reduzi-lo, prevalecerá o prazo antigo, desde que transcorrido mais de metade deste na data da entrada em vigor do novo Código. O novo prazo será contado a partir de 11 de janeiro de 2003, desprezando-se o tempo anteriormente decorrido, salvo quando o não-aproveitamento do prazo já vencido implicar aumento do prazo prescricional previsto na lei revogada, hipótese em que deve ser aproveitado o prazo já transcorrido durante o domínio da lei antiga, estabelecendo-se uma continuidade temporal."

Portanto, contando-se o prazo prescricional a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002, em 11 de janeiro de 2003, o advento da prescrição da pretensão autoral, no caso concreto, ocorreria somente em 11 de janeiro 2013, conforme contagem prevista no artigo 132, § 3º, do mesmo código.

A presente demanda foi distribuída em **16 de março de 2011**, ou seja, **antes do decurso do prazo para o exercício da pretensão**, não tendo ocorrido a prescrição no caso concreto.

Formula a demandante pretensão de **imissão na posse**, com pedido de adjudicação compulsória e indenização por danos materiais, com pedido subsidiário de devolução da totalidade dos valores pagos, relativa à sala comercial individualizada na peça inicial, sustentando que celebrou promessa de compra e venda do referido bem com a parte demandada, que deixou de entregar o imóvel no prazo contratualmente acordado.

Narra a autora que, após ter interrompido as parcelas do preço, aderiu ao Termo para Aditamento, Rerratificação, Consolidação de Dívidas e Entrega de Chaves, concordando em receber a **loja 151-B**, com quitação de seu pagamento, em contrapartida da devolução da loja 152-B, consoante item 1.1. da Cláusula Primeira combinada com o número I, da Cláusula Quinta, do Termo Aditivo. Aduz que as requeridas não devolveram a via retirada para assinatura. Afirma a autora que interrompeu o pagamento das cotas condominiais em 2006. Notificada, a ré recursou-se à entrega da unidade 151-B, alegando dívida de R$1.200,00 referente à última parcela do contrato pactuado. Todavia, deram baixa na averbação na matrícula da unidade 152-B. Aduz a autora ter retomado o pagamento das cotas condominiais. Informa que a sala tem sido usada como depósito pela requerida.

O ordenamento civil vigente (arts. 1417 e 1418 do Código Civil) confere ao comprador ou promitente comprador, titular de direito real de aquisição de imóvel, diante da recusa ilegítima do vendedor ou promitente vendedor na outorga da escritura definitiva de compra e venda, a possibilidade de obter tal documento, por meio de adjudicação compulsória. Confira-se:

> "Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou 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.
> 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."

Trata-se, portanto, de medida que está condicionada à recusa do vendedor em contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, instrumentos contratuais estes aptos a transferir o direito de propriedade.

O direito à ação de adjudicação compulsória é, portanto, efeito obrigacional do contrato, uma vez que, após o adimplemento da obrigação do promitente cessionário, o dever do promitente cedente de outorgar a cessão de direitos emana do próprio compromisso, independentemente do seu registro.

Para tanto, necessita (apenas) o autor do preenchimento de requisitos específicos: instrumento contratual válido e legitimamente firmado, ausência de cláusula de arrependimento e quitação do preço.

No caso dos autos, **não há prova da quitação integral do preço** do imóvel, a inviabilizar o pedido de adjudicação compulsória.

O documento intitulado "Instrumento Particular de Entrega de Chaves, Consolidação de Dívida, re-ratificação e Aditamento a outra de Incorporação Imobiliária" (doc. 154) **não foi assinado pelas rés**.

Transcreve-se a cláusula IV do mencionado documento, que também ressalva a existência de valores em aberto:

> "Os outorgados confessam dever, ainda, às outorgantes: a) o valor de **R$ 5.699,44** (cinco mil e seiscentos e noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos) correspondente à parcela prevista na última parte do item 7 do Quadro Resumo, combinado com a cláusula 2.3.3 do contrato referido na cláusula primeira. Na hipótese de que os

> OUTORGADOS promovam a inauguração de sua loja até o dia 15/05/2005, a parcela vincenda naquela data será considerada bonificação pela INCORPORADORA em favor dos outorgados; b) **o valor de R$ 8.562,90 (oito mil e quinhentos e sessenta e dois reais e noventa centavos) a ser pago em 01 (uma) parcela, neste ato, através da transferência de crédito de igual valor referente à multa contratual conforme cláusula 6, sub-itens 6.5, 6.5.1, 6.5.2 do contrato referido na cláusula primeira.** (...)"

Não há prova, nos autos, do pagamento das mencionadas quantias.

Com relação ao termo de quitação assinado pela ré Barra World que ressalva a existência de parcela vincenda, no valor de R$ 5.699,44, alega a apelante que a referida quantia não seria exigível, porque o "habite-se" somente teria sido registrado dois meses após a inauguração.

Mas também não há prova do pagamento do valor de **R$ 8.562,90**, a título de multa contratual, que constou na mencionada cláusula IV.

Aduza-se que, em resposta à notificação extrajudicial recebida, as rés informaram que *"a notificante tem **débito** com as notificadas, no valor de **R$ 11.200,00**, **referente à última parcela do contrato pactuado**"* (fl. 172).

Como bem fundamentado pelo juiz de primeiro grau, não comprovou a parte autora, que o valor acordado no instrumento particular de entrega de chaves, consolidação de dívida, rerratificação e aditamento de incorporação imobiliária, tenha sido integralmente pago, ou seja, quitado.

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0006508-29.2011.8.19.0209

Transcreve-se trecho da fundamentação da sentença recorrida:

> "[...] Ao invés de na época própria, a autora ter adotado uma postura ativa, no socorro do seu direito, ajuizando a competente demanda, até mesmo para que fosse exibido o documento, alegadamente retido, sem prova alguma do que foi sustentado, a autora afirmou, expressamente, na inicial, que simplesmente decidiu, por conta própria, interromper o pagamento das cotas condominiais devidas, isto em agosto de 2006, o que, mais uma vez, afasta qualquer responsabilidade civil das rés pelo evento alegadamente danoso, evidenciando-se fato exclusivo do consumidor, que tinha plena ciência da necessidade de manter, em dia, todos os pagamentos legitimamente exigíveis e que recaiam sobre o imóvel.
> De acordo com o relato da autora, esta chegou a notificar judicialmente as rés para a restituição do documento retido, tendo as rés procedido a baixa da averbação da promessa de cessão de fração ideal de terreno e compra e venda das acessões firmado originariamente, mas que as rés se escusaram da entrega da loja 151-b, e não outorgaram a escritura definitiva de compra e venda, o que, obviamente, exigia a prova robusta e convincente da quitação do preço e de todas as demais despesas que recaíam sobre o imóvel.
> A tese da autora de que os anos se passaram e nenhuma providência concreta adotou, estando, ao longo de vários anos e atualmente, o imóvel sendo utilizado para depósito de objetos das rés, só reforça a conclusão deste julgador, de que não há elementos probatórios robustos e verdadeiramente convincentes sobre o fato constitutivo do direito genericamente invocado na inicial.
> Prosseguiu a autora simplesmente afirmando, na inicial, que, para se livrar do constrangimento sofrido com o ajuizamento de ações de cobrança de cotas condominiais e minorar os seus prejuízos com despesas de advogados, a autora, que estava um bom tempo inadimplente, teria supostamente retomado o pagamento de

vários encargos inerentes ao imóvel, fato que estaria desfalcando o seu patrimônio, mas cuja tese é incompatível até mesmo com o que é pretendido pela autora, já que a demandante pretende a imissão na posse de um imóvel, sabedora da existência de encargos financeiros, que são gerados rotineiramente por este mesmo bem imóvel.

Com o devido respeito a eventuais entendimentos contrários, não se pode simplesmente, a bel prazer da autora, ordenar a imissão da mesma na posse do imóvel 151, da Quadra B, do primeiro pavimento, do lote n° 1, do BARRA WORLD SHOPPING, situado no n° 580, da Avenida Alfredo Baltazar Silveira, no Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, sem prova robusta e convincente sobre a real quitação do bem e do cumprimento integral por parte da autora de todas as obrigações assumidas, quando da promessa de compra e venda do imóvel.

Não há um caderno probatório idôneo, capaz de ensejar a declaração de reconhecimento da validade do instrumento de adesão para rerratificação, aditamento, rescisão, consolidação de débito e quitação, por meio do qual, segundo a autora, teria ocorrido uma novação e teriam sido rescindidos os contratos de promessa cessão de fração ideal de terreno com compra e venda dos imóveis designados, respectivamente, por 151 e 152, ambos da quadra B, do primeiro pavimento, do lote n° 1, do Barra World Shopping, situado no n° 580, da Avenida Alfredo Baltazar Silveira, no Recreio dos Bandeirantes, muito menos para autorizar a declaração de reconhecimento da rescisão do contrato de promessa e cessão de fração ideal de terreno com compra e venda do imóvel designado por 152, da quadra B, do primeiro pavimento, do lote n° 1, DO BARRA WORLD SHOPPING, situado no n°580, da Avenida Alfredo Baltazar Silveira, até porque a adoção de uma medida jurisdicional deste quilate exige a produção de prova, no mínimo documental idônea, o que não se extrai dos autos, e que NÃO PODE SER SUPRIDO POR MERA PRODUÇÃO DE FRÁGIL PROVA ORAL, que não comprovou, nem sequer

> minimamente, o direito alegado pela autora, na inicial, de maneira nada convincente.
> Não há elementos probatórios criteriosos, consistentes e convincentes para se conceder à autora a adjudicação do imóvel designado por 151, da quadra B, do primeiro pavimento, do lote n° 1, DO BARRA WORLD SHOPPING, situado no n° 580, da Avenida Alfredo Baltazar Silveira, no Recreio dos Bandeirantes, muito menos para se condenar as empresas rés, solidariamente, a indenizarem a autora pelas meramente alegadas despesas, decorrentes do pagamento de cotas condominiais, incluindo as cotas que são objeto de ações de cobrança e tributos incidentes sobre as unidades 151-B e 152-B, originados anteriormente a transmissão da posse, valor que, segundo a autora, seriam apurados em liquidação de sentença".

Na inicial, inclusive, a autora afirma ter interrompido os pagamentos, em razão da mora da ré, tendo retomado o pagamento, quando acionada para o pagamento das cotas condominiais.

Em suas razões recursais (fls. 765/789) a autora, igualmente, consignou, expressamente, que deixou de realizar o pagamento das parcelas acordadas após a suposta mora imputada à parte autora, conforme se observa do seguinte trecho colacionado:

7- As promessas de compra e venda e os respectivos recibos de pagamento das parcelas do preço acostados nos index 40 a 51, index 52 a 63 e index 65 a 131 demonstram o cumprimento das obrigações da Apelante até a data ajustada para a entrega dos imóveis, cuja inobservância do prazo pelas Apeladas para a entrega da sua prestação permite a suspensão das prestações vincendas do preço, conforme o artigo 476 do Código Civil.

8- O descumprimento da prestação de entrega dos imóveis no prazo estabelecido pelas próprias Apeladas afasta a possibilidade mora da Apelante pela suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas após o termo estipulado para conclusão da obra.

Vale ressaltar que os **depoimentos** colhidos em audiência (fls. 587) não comprovam a quitação do preço nem a retenção do termo de quitação pelas rés para assinatura.

Não se pode conferir ao cancelamento da averbação na matrícula da loja 152-B os efeitos de quitação que pretende a apelante (fl. 776).

Por certo que competia à autora a prova dos fatos constitutivos do direito alegado, na forma do art. 373, I, do CPC, não se podendo atribuir às rés o ônus da prova de um fato negativo.

No mesmo sentido:

0028984-50.2018.8.19.0004 – APELAÇÃO Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 08/07/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL) EMENTA. **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.** AUSÊNCIA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. **NÃO COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO**. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível em face de sentença pela qual o d. Magistrado indeferiu o pedido de registro da do imóvel objeto do litígio. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. O cerne do presente recurso consiste em verificar se os apelantes possuem ou não direito à adjudicação compulsória do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Os requisitos para a procedência do pedido de adjudicação compulsória são a apresentação do contrato de compromisso de compra e venda ou de cessão de direitos, sem cláusula de arrependimento e a comprovação do pagamento integral do preço ajustado, nos moldes dos artigos 16 e 22 do Decreto Lei n.º 58/1937 e artigos 1417 e 1418 do CC. 4. **Os apelantes não juntaram aos autos** a promessa de compra e venda assinada pelas partes, documento essencial para demonstrar a existência do negócio jurídico, **nem qualquer recibo de quitação integral do preço, em total inobservância ao artigo 373, I do CPC**. 5. A presunção de veracidade dos fatos não se opera quando a matéria exige prova específica, tal como nos presentes autos IV. DISPOSITIVO: RECURSO DESPROVIDO. Dispositivos relevantes: artigos 16 e 22 do Decreto Lei n.º 58/1937 e artigos 1417 e 1418 do CC e artigo 373, I do CPC. Jurisprudência relevante: 0051323-20.2016.8.19.0021 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO WUNDER DE ALENCAR - Julgamento: 18/03/2025 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL))

0182240-51.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 19/03/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL) **Ação de Adjudicação Compulsória**. Autores que alegam ter, em 10/05/2008 firmado contrato de promessa compra e venda de bem imóvel coma Sra. Margareth Guimarães Rosseto, esclarecendo que em 31/03/1995, foi

> celebrado contrato de promessa de compra e venda do mesmo imóvel, figurando a Sra. Margareth, como promitente compradora e a ré - COSMORAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, agora massa falida - , como vendedora. Ocorre que os autores não conseguem registrar o bem em seu nome, em razão da falência da proprietária primeva. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Recibo de quitação do preço do imóvel à ré, sem qualquer reconhecimento de firma do signatário, nem mesmo que este possuísse poderes à época para dar quitação em nome da pessoa jurídica. Inexistência de provas quanto ao direito alegado pelos autores. **Ausência de prova do efetivo pagamento do preço, o que impede a adjudicação compulsória por eles pretendida**. Em observância ao princípio tempus regit actum, aplicam-se as regras legais vigentes quando da assinatura do primeiro contrato, celebrado em 31/03/1995, quais sejam, os arts. 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/1937. Sentença escorreita. Honorários recursais incidentes à hipótese. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Aduza-se que a ação de imissão na posse, como de conhecimento, é qualificada como real e petitória. O que se discute, nesta modalidade de ação judicial, é aquisição da posse fundada no direito de propriedade, ou seja, trata-se de demanda direcionada a quem adquire o domínio contra quem tem o dever de lhe transmitir a posse do bem.

É, portanto, ação fundada em título de propriedade, por meio da qual adquirente de bem objetiva haver a respectiva posse que ainda não lhe foi concedida.

Desta forma, a autora somente faria jus à imissão na posse caso tivesse comprovado o direito à propriedade do imóvel.

Ademais, o contrato foi firmado pela autora e pelo **cônjuge-varão**, Sr. Jean Guerreiro Ruffier (fls. 41/63) **que não integrou a demanda**, mas que deveria ter constado como litisconsorte necessário.

A questão não se confunde com a hipótese de outorga conjugal.

No caso, eventual pagamento à autora de valores que seriam devidos a terceiro levaria a enriquecimento sem causa da recorrente.

Assim, considerando que a ausência de quitação do preço restou incontroversa no processo e que o marido da autora, litisconsorte necessário, não integrou a demanda, a improcedência dos pedidos é medida que se impõe.

Diante de todo o exposto, é o voto para se **CONHECER** e **DAR PROVIMENTO** ao recurso de embargos de declaração da parte autora, para reformar o acórdão de folhas 854 a 868, afastando a prejudicial de prescrição e, assim, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pela autora, com majoração dos honorários advocatícios fixado na sentença em 3%, **JULGANDO-SE PREJUDICADO** o recurso de embargos de declaração interposto pela parte ré.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**

Relator