Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
687
Carimbado Eletronicamente

S É T I M A C Â M A R A D E D I R E I T O P R I V A D O

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001182-49.2018.8.19.0078

APELANTE 1: DANUZA BETANIA OLIVEIRA DE SOUZA

APELANTE 2: MARCO LABARILE

APELADO: DALIZE BEATRIZ PARANHOS DUBOC

RELATOR: DESEMBARGADOR LUIZ ZVEITER

E M E N T A

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINARES DE PRESCRIÇÃO, ILEGITIMIDADE E NULIDADE DECORRENTE DA CONVERSÃO DO RITO PROCESSUAL. REJEIÇÃO. QUITAÇÃO EXPRESSA EM ESCRITURAS PÚBLICAS. FÉ PÚBLICA. FRAGILIDADE DA PROVA DOCUMENTAL PRODUZIDA PELA AUTORA. AUSÊNCIA DE OUTROS ELEMENTOS QUE INFIRMEM A TESE DA QUITAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. PROVIMENTO DOS RECURSOS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou procedentes pedidos de rescisão contratual, reintegração de posse e indenização por danos mora em ação fundada em alegado inadimplemento d

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

LUIZ ZVEITER:18311 Assinado em: 27/10/2026 19:35:15
Local: GAB. DES LUIZ ZVEITER

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
688
Carimbado Eletronicamente

obrigações assumidas em escrituras de promessa de compra e venda de imóvel localizado no Município de Armação dos Búzios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1.As questões em discussão consistem em definir: (i) se há prescrição da pretensão deduzida em juízo; (ii) se há ilegitimidade ativa ou passiva das partes, bem como nulidade decorrente da conversão do rito processual; e (iii) se os documentos particulares produzidos pela autora são aptos a afastar a quitação expressamente consignada em escrituras públicas de promessa de compra e venda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1.Rejeição das preliminares da prescrição, considerando o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil aplicável ao caso concreto; da ilegitimidade ativa e passiva à luz da Teoria da Asserção e da nulidade decorrente da conversão do rito processual, nos termos do artigo 785 do Código de Processo Civil.

2. Quanto ao mérito, i*n casu* foi celebrada escritura pública de promessa de compra e venda em 1999, na qual a irmã da autora aliena 25% do imóvel para o réu por R$ 50.000,00, pagos à vista, naquele ato, ocasião em que deu plena quitação do valor. Em janeiro de 2008, por meio de escritura pública de compra e venda, a autora e o seu pai alienam, respectivamente, 25% de suas quotas do imóvel para a empresa Mediolanum Empreendimentos e Incorporações Ltda, representada pelo réu Marco no valor de R$ 175.000,00, recebido naquele ato, na presença do escrevente, dando plen

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
689
Carimbado Eletronicamente

quitação do valor. Mesma situação ocorreu na escritura pública datada de março de 2008, na qual o pai da autora aliena os 25% remanescentes do imóvel para a mesma empresa representada pela ré Danuza.

2. A autora alega que os réus não cumpriram com o pagamento e apresenta como prova do inadimplemento uma Rerratificação, celebrada em 2013 entre ela e os réus, referente a um instrumento particular de promessa de compra e venda firmado em 2007, visando o pagamento dos 25% do imóvel que foi transferido para autora em decorrência do falecimento de sua irmã.

3. Réu que alega que havia realizado integralmente o pagamento dos 25% alienados pela irmã da autora, mas como não possuía a escritura de promessa de compra e venda realizada em 1999 se viu obrigado a firmar compromisso com a Autora que informou que a escritura não tinha sido registrada e a quota de 25% vendida e recebida por sua irmã, teria que ser objeto de inventário, sendo necessária a rerratificação do documento.

4. Instrumento de Rerratificação que possui validade duvidosa, eis que não consta a assinatura da ré Danuza, a despeito de haver menção expressa de que ela também participou do acordo, bem como não consta assinatura de duas testemunhas. Contrato que trata de valores significativos, com previsão de cláusula de confidencialidade, e no qual sequer foi feito reconhecimento de firma das assinaturas apostas.

5. Não merece melhor sorte, o instrumento particular de aditamento firmado em 2016 referente à escritura pública de promessa de compra e venda de 1999. Tal documento também não possui as firmas dc contratantes reconhecidas em cartório. Considerand

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
690
Carimbado Eletronicamente

que este último contrato previa a transferência de 4 apartamentos por parte do réu para autora, mais o pagamento de R$ 55.000,00 na forma estabelecida e que o aditamento se referia a um negócio jurídico realizado há 17 anos atrás, deveriam ter sido observadas as formalidades necessárias, a fim de conferir maior segurança jurídica para uma avença sobre um imóvel localizado em um dos endereços mais valorizados de Búzios.

6. Escrituras públicas acostadas aos autos que contêm declaração expressa de plena quitação dos valores ajustados, sendo dotadas de fé pública e fazendo prova dos fatos nelas consignados.

7. Instrumentos particulares de rerratificação e aditamento que não são aptos para ilidir a presunção de veracidade da quitação dada pelos outorgantes nas escrituras públicas em exame.

8.Ausência de outros elementos de prova que infirmem a tese de que a quitação já foi realizada, inviabilizando a rescisão pretendida, a reintegração de posse e a condenação ao pagamento de danos morais.

IV. DISPOSITIVO

Recursos conhecidos e providos para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial, com inversão dos ônus sucumbenciais e condenação da autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Dispositivos legais citados: artigos 99, § 7º, 101, § 1º, 373, II, e 785 do Código de Processo Civil; artigos 205, 204, § 4º, e 215 do Código Civil.

Jurisprudência citada: TJRJ, Apelação Cível n.º 0824434-12.2023.8.19.0001, Rel. Des. Maria Regina Fonseca Nova Alves, j. 02/09/2025; TJRJ, Agravo de Instrumento n.º 0078616-13.2025.8.19.0000, Rel. Des. Sergio Wajzenberg, Sétima Câmara de Direito Privado, j. 02/06/2026.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0001182-49.2018.8.19.0078, em que são Apelantes DANUZA BETANIA OLIVEIRA DE SOUZA e MARCO LABARILE e Apelada DALIZE BEATRIZ PARANHOS DUBOC.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento aos recursos, nos termos do voto do Desembargador Relator.

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório acostado à pasta 652.

Trata-se de ação de cobrança, cujo pedido é cumulado com o de indenização por danos morais, ajuizada por DALIZE BEATRIZ PARANHOS DUBOC em desfavor de MARCO LABARILE e DANUZA BETANIA OLIVEIRA DE SOUZA, em cuja peça inicial aduz a autora, em síntese, ter vendido aos réus, por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda, aos 3/8/2007, 25% (vinte e cinco por cento) do imóv situado na Rua das Pedras, nº. 25, Armação de Búzios, Rio de Janeiro; qu

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

os réus não cumpriram com a obrigação pecuniária estabelecida no negócio jurídico firmado; que, aos 5/4/2013, as partes formalizaram o contrato de rerratificação de instrumento particular de promessa de compra e venda, com confissão de dívida do saldo devedor de R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais); que cumpriu com a obrigação de transferência da propriedade, conforme estabelecido no contrato firmado no ano de 2007; que, aos 23/2/2016, as partes assinaram escritura particular de aditamento à escritura de compra e venda, lavrada no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelionato de São José do Calçado/ES, ocasião na qual o primeiro réu transfere para a autora todos os direitos referentes a 4 (quatro) apartamentos, além de alguns pagamentos, para o fim de quitar o saldo remanescente existente, o que não ocorreu; que os demandados se encontram na posse do imóvel, mesmo não tendo pago integralmente o preço ajustado, razões por que requer a rescisão do contrato de compra e venda firmado, com a imediata reintegração da posse da autora no imóvel, bem assim a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais.

Decisão á pasta 51, que defere a gratuidade de justiça.

Adoto, na forma regimental o relatório da sentença de pastas 381/384, que ao julgar procedente o pedido inicial, o fez com o seguinte dispositivo:

> "(...) Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar rescindido o negócio jurídico entabulado entre as partes, permitindo, assim, que o imóvel retorne à autora, na proporção outrora alienada. Oficie-se ao Registro Imobiliário imediatamente, independentemente do trânsito para averbação da presente.
>
> Outrossim, determino a imediata reintegração d posse da autora no imóvel na forma requerida.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
693
Carimbado Eletronicamente

Intimem-se os réus pessoalmente para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 30 dias, sob pena de reintegração forçada. Decorridos, sem desocupação, defiro desde já a expedição do mandado.

Ainda, condeno os réus a uma reparação por danos morais à autora no montante de R$ 20.000,00, acrescidos de juros de mora a contar da citação e correção monetária, esta a partir da publicação da sentença.

Por derradeiro, condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa."

Embargos de declaração opostos às pastas 386/391, que foram acolhidos à pasta 397.

Novos embargos de declaração às pastas 400/403, que foram rejeitados à pasta 414.

Apelo da segunda ré às pastas 427/438, em cujas razões reitera as teses sustentadas no curso do processo, notadamente a preliminar de ilegitimidade passiva e a prejudicial da prescrição, além da inadequação da via eleita, bem como a nulidade da confissão de dívida e a inexistência de dano moral indenizável, com o que requer seja reformada a sentença, com a improcedência do pedido inicial e a redistribuição dos ônus de sucumbência.

Apelo do primeiro réu às pastas 439/462, em cujas razões reitera as teses sustentadas no curso do processo, sobretudo a preliminar de ilegitimidade ativa e passiva, assim como a prejudicial da prescrição. No mérito, ressalta que houve o cumprimento da obrigação, razão por que não há falar em indenização por danos morais, com o que requer seja reformac

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
694
Carimbado Eletronicamente

a sentença, para que seja julgado improcedente o pedido inicial e a redistribuição dos ônus de sucumbência.

Decisão monocrática à pastas 479/483, que reconhece a intempestividade dos recursos, consoante disposto nas certidões de pasta 464 e 473.

Embargos de Declaração opostos pelo primeiro réu, às pastas 486/492, os quais foram providos às pastas 604/606, para reconhecer a tempestividade dos recursos de apelação interpostos pelos demandados e determinar a apresentação dos comprovantes de rendimentos, bem assim informar o valor do preparo do recurso, sob pena de indeferimento da gratuidade de justiça.

Petição do primeiro réu, à pasta 609, com a comprovação do recolhimento das custas recursais.

Contrarrazões da autora às pastas 610/630, que prestigiam o julgado.

Despacho às pastas 637/638, para determinar à segunda ré, Danuza, a apresentação da documentação comprobatória da hipossuficiência alegada, haja vista o pedido de gratuidade de justiça formulado em sede recursal.

V O T O

Primeiramente, cumpre apreciar o pedido de gratuidade de justiça requerido pela ré Danuza por ocasião da interposição do seu apelo às pastas 427/438 onde alega ser isenta de declaração de imposto de renda – IRPF (pasta 643), estar cadastrada em programa social do Governo Feder

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
695
Carimbado Eletronicamente

(CADÚNICO – pasta 647), possuir dívida e bloqueio judicial (pasta 649) que compromete sua subsistência.

Considerando que os documentos carreados comprovam que a apelante se encontra em situação econômica limitada com dívida e bloqueio judicial, concedo o benefício da gratuidade de justiça, tão somente para apreciação da presente apelação cível, com fulcro no artigo 99, § 7º c/c artigo 101, § 1º ambos do Código de Processo Civil, dispensando o recolhimento do preparo neste momento, a fim de remover barreiras econômicas que impeça a autora de submeter sua pretensão ao duplo grau de jurisdição.

Conheço de ambos os recursos, pois presentes os requisitos de admissibilidade.

Quanto à preliminar de prescrição, esta não merece prosperar. Como na última emenda à inicial, a pretensão da autora é a rescisão contratual e retomada do imóvel com base no inadimplemento da parte ré, o prazo prescricional é o decenal, conforme o artigo 205 do Código Civil. No caso, verifica-se que instrumento particular que teria sido descumprido foi firmado pela autora e o réu em 23.02.2016 e a propositura da ação ocorreu em 05.04.2018, logo dentro do prazo prescricional. Em relação a segunda apelante, aplica-se o artigo 204, § 4º do Código Civil: “a interrupção por um dos credores solidários aproveita aos outros; assim como a interrupção efetuada contra o devedor solidário envolve os demais e seus herdeiros.”

Também merece rejeição a preliminar de ilegitimidade ativa e passiva. De acordo com a jurisprudência mais moderna do Superior Tribunal de Justiça, a análise das condições da ação, tal como a legitimidade ativa e passiva *ad causam*, são aferidas à luz da Teoria da Asserção, ou seja, mediante a análise das alegações formuladas pela autora na petição inicial, de modo que, demandando tais questões um exame mais aprofundado, ess

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
696
Carimbado Eletronicamente

medida implicará julgamento de mérito (REsp 2.166.999/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgamento em 20/3/2025).

Outrossim, não há como acolher a alegação de nulidade absoluta por impossibilidade da conversão do rito processual. :Conforme preceitua o artigo 785 do Código de Processo Civil, o credor possui o direito subjetivo de optar pelo processo de conhecimento, mesmo tendo um título executivo em mãos, em homenagem aos princípios da economia processual e da instrumentalidade das formas, motivo pelo qual não há que se falar em *error in procedendo*, pois a doutrina e jurisprudência admitem a conversão da ação de execução extrajudicial em ação de cobrança, com pedido de retomada do imóvel, requerido antes da citação dos réus.

Ultrapassada às preliminares, passo à análise do mérito.

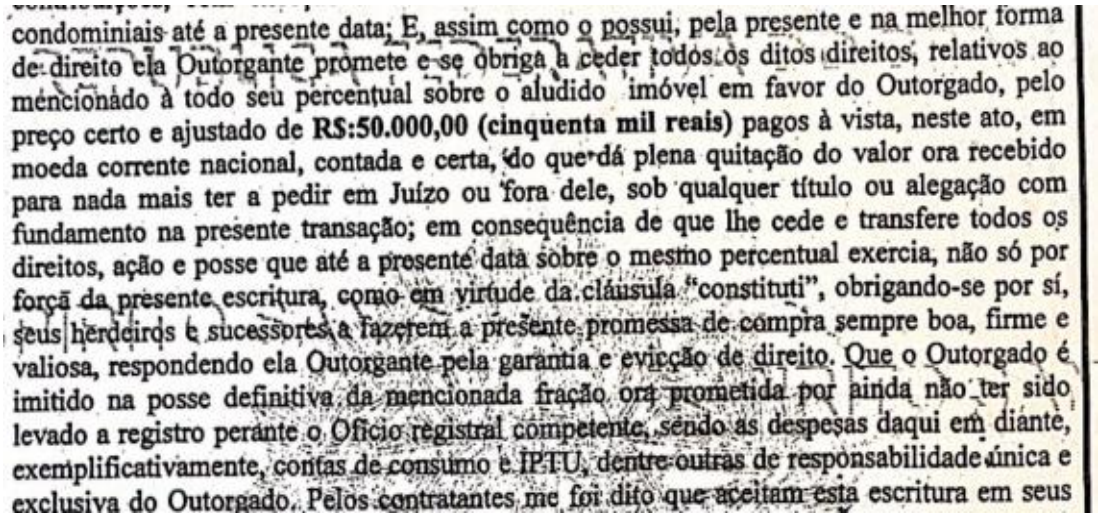
Cinge-se a controvérsia em analisar se houve o cumprimento da obrigação por parte dos réus na aquisição do imóvel localizado na Rua das Pedras, nº 25, Búzios objeto dos instrumentos públicos de promessa de compra e venda e dos instrumentos particulares de confissão de dívida (pastas 251 a 270).

In casu, o imóvel em questão fazia parte do inventário de Edna Paranhos Duboc e foi dividido na proporção de 50% para o marido José de Souza Lima Duboc e 25% para cada filha, Hidia Mara Paranhos Duboc e a autora Dalize Beatriz Paranhos Duboc.

Conforme certidão de inteiro teor acostada à pasta 251, foi lavrada em 07 de maio de 1999, no cartório de Registro Civil e Tabelionato de Airituba, da Comarca de São José do Calçado, no Espírito Santo, escritura pública de promessa de compra e venda na qual Hidia Mara vende o seu quinhão de 25% do aludido imóvel para o réu Marco Labarile p

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

R$ 50.000,00, pagos à vista, naquele ato, ocasião em que deu plena quitação do valor. Vejamos:



condominiais até a presente data; E, assim como o possui, pela presente e na melhor forma de direito ela Outorgante promete e se obriga a ceder todos os ditos direitos, relativos ao mencionado à todo seu percentual sobre o aludido imóvel em favor do Outorgado, pelo preço certo e ajustado de **R$:50.000,00 (cinquenta mil reais)** pagos à vista, neste ato, em moeda corrente nacional, contada e certa, do que dá plena quitação do valor ora recebido para nada mais ter a pedir em Juízo ou fora dele, sob qualquer título ou alegação com fundamento na presente transação; em consequência de que lhe cede e transfere todos os direitos, ação e posse que até a presente data sobre o mesmo percentual exercia, não só por força da presente escritura, como em virtude da cláusula "constituti", obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem a presente promessa de compra sempre boa, firme e valiosa, respondendo ela Outorgante pela garantia e evicção de direito. Que o Outorgado é imitido na posse definitiva da mencionada fração ora prometida por ainda não ter sido levado a registro perante o Ofício registral competente, sendo as despesas daqui em diante, exemplificativamente, contas de consumo e IPTU, dentre outras de responsabilidade única e exclusiva do Outorgado. Pelos contratantes me foi dito que aceitam esta escritura em seus

Hidia Mara faleceu em **29.04.2007**, solteira e sem filhos, conforme documento à pasta 344.

Em 15 de janeiro de 2008, através da escritura de compra e venda lavrada no 9º Ofício de Notas da Comarca da Capital, José de Souza Lima Duboc aliena 25% dos 50% que lhe cabe sobre o imóvel e a autora Dalize aliena seus 25% para a empresa Mediolanum Empreendimentos e Incorporações Ltda, representada pelo réu Marco Labarile pelo valor de R$ 175.000,00, recebidos naquele ato na presença do escrevente, ocasião em que deram plena quitação do valor (pasta 264):

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
698
Carimbado Eletronicamente

data; que, assim sendo, por este instrumento e segundo os melhores termos de direito, ele Outorgante qualificado em 1° lugar, vende 25% de que é possuidor do imóvel antes caracterizado, e a Outorgante qualificada em 2° lugar, vende sua parte do imóvel antes caracterizado, ou seja 25% à Outorgada, pelo preço certo e ajustado de **R$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), integralmente recebido neste ato, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, em minha presença,** cujo recebimento eles Outorgantes dão a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação à Outorgada, a quem transmitem toda a posse, domínio, direito, senhorio e ação que exerciam sobre os 50% do imóvel ora vendido, não só por força deste título, como em virtude da cláusula constituti, obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer e haver esta

Pouco tempo depois, em 14 de março de 2008, José de Souza Lima Duboc aliena os seus 25% remanescentes do imóvel para a empresa Mediolanum Empreendimentos e Incorporações Ltda, representada pela sócia, a ré Danuza pelo valor de R$ 87.500, recebidos naquele ato na presença do escrevente, ocasião em que deu plena quitação (pasta 258):

data; que, por escritura de 15/01/2007, lavrada em Notas deste Cartório, as fls. 195 do Livro 2656, em fase de registro, ele Outorgante vendeu à Outorgada 25% dos 50% antes mencionado; que, assim sendo, por este instrumento e segundo os melhores termos de direito, ele Outorgante vende os restantes 25% de que é possuidor do imóvel antes caracterizado a Outorgada, pelo preço certo e ajustado de **R$87.500,00 (oitenta e sete mil e quinhentos reais), integralmente recebido, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, em minha presença,** cujo recebimento ele Outorgantes dá a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação à Outorgada, a quem transmite toda a posse, domínio, direito, senhorio e ação que exerciam sobre os restantes 25% de é senhor e legítimo possuidor, do imóvel ora vendido, não só por força deste título, como em virtude da cláusula constituti, obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer e haver esta venda, sempre boa, firme e valiosa, a todo e qualquer tempo e a responder pela evicção de direito. O Outorgant

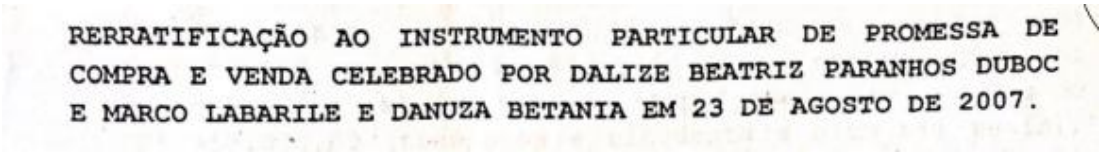
ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
699
Carimbado Eletronicamente

Em 05.04.2013, a autora e os réus realizaram por meio de instrumento particular uma Rerratificação de uma promessa de compra e venda realizada entre Dalize e Marco, sobre a fração de 25% do imóvel que cabia à autora. Pela leitura do documento, esse quinhão de 25% foi doado à autora Dalize pelo seu pai José que, por sua vez o herdou da sua filha Hidia, falecida em 29.04.2007. Neste ponto reside o cerne da questão discutida neste feito.

A despeito de constar da escritura pública de promessa de compra e venda celebrada entre Hidia e o réu Marco que houve quitação, a autora alega que o réu não cumpriu com o pagamento. Note-se que não há elementos nos autos que apontem que, em algum momento entre a data da escritura da promessa de compra e venda e seu falecimento, Hidia cobrou do réu Marco a satisfação de seu crédito, de modo que este permaneceu na posse do bem.

A autora alega que a prova do inadimplemento dos réus é a rerratificação do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre ela e os dois réus em 23.08.2007 (não há cópia deste documento nos autos), quase 4 meses após o óbito de Hidia. Segue o print do cabeçalho do documento:


RERRATIFICAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADO POR DALIZE BEATRIZ PARANHOS DUBOC E MARCO LABARILE E DANUZA BETANIA EM 23 DE AGOSTO DE 2007.

Em sua contestação, o réu alega que havia realizado integralmente pagamento dos 25% alienados por Hidia e que "*contudo, conforme anteriormente ventilado, o Contestante jamais teve contato com o documento firmado em 1999 com a Srª HIDIA, e, no ano de 2013, foi obrigado a firmar compromisso com a Autora, a qual informou que o documen*

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
700
Carimbado Eletronicamente

firmado em 1999, não tinha sido registrado e a quota de 25% (vinte e cinco por cento) vendida e recebida pela Srª HIDIA, teria que ser inventariada, logo, seria necessário a rerratificação do documento."

Outrossim, da análise detida do instrumento particular de rerratificação, depreende-se que sua validade é duvidosa. Não consta do documento a assinatura da ré Danuza, a despeito de haver menção expressa de que ela também celebrou a promessa de compra e venda junto com autora e o réu Marco. Causa estranheza que num contrato que, inclusive institui cláusula de confidencialidade, não tenha sido feito sequer o reconhecimento de firma das assinaturas apostas.

Como se não bastasse esse imbróglio, em 23 de fevereiro de 2016, a autora e o réu Marco celebram mais um instrumento particular de aditamento da escritura pública de promessa de compra e venda de 1999 realizada entre Hidia e Marco, o qual também não possui as firmas dos contratantes reconhecidas em cartório, inclusive o nome do réu apresenta erro material em sua grafia.

Tais inconsistências acabam por gerar dúvidas quanto à sua validade, considerando que o adimplemento da obrigação envolvida a transferência de 4 apartamentos por parte do réu para autora mais o pagamento de R$ 55.000,00 na forma estabelecida e que o aditamento se referia a um negócio jurídico realizado há 17 anos atrás, razões pelas quais deveriam ter sido observadas as formalidades necessárias, a fim de conferir maior segurança jurídica para uma avença sobre um imóvel localizado em um dos endereços mais valorizados de Búzios .

Diante deste cenário, temos três escrituras públicas de compra e venda, lavradas em cartório de notas, que contêm declaração expressa de plena quitação dos valores ajustados, o que pressupõe que os outorgado fizeram o pagamento. Como sabido, a escritura pública lavrada em cartór

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
701
Carimbado Eletronicamente

tem presunção relativa de legitimidade, possuindo fé pública, nos termos do artigo 215 do Código Civil.

> Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

Sob este prisma, considerando as fragilidades apontadas nos dois instrumentos particulares firmados pelas partes, conclui-se que estes não são aptos para ilidir a presunção de veracidade da quitação dada pelos outorgantes nas escrituras públicas em exame. Ademais, não se verifica nos autos, outros elementos de prova que infirmem a tese de que a quitação já foi realizada.

Neste sentido, é a jurisprudência desta Corte:

> DIREITO EMPRESARIAL. FALÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR EDITAL. ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA. FÉ PÚBLICA. QUITAÇÃO. SEGURANÇA JURÍDICA. ATO JURÍDICO PERFEITO. DECADÊNCIA DA AÇÃO REVOCATÓRIA. PROVIMENTO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Agravo de instrumento interposto contra capítulo de decisão interlocutória que, no bojo de processo falimentar, declarou a rescisão da promessa de compra e venda de unidade imobiliária (apartamento 1.905, Torre G, empreendimento Athaydeville) originária do ano de 1970 e cedida à Agravante mediante escritura pública registrada no ano de 2004. A decisão agravada fundamentou-se na suposta ausência de prova de quitação integral do preço perante a sociedade falida, em virtude do descumprimento d

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
702
Carimbado Eletronicamente

prazos estabelecidos em edital convocatório publicado em 2018 e reiterado por comunicações individuais em 2022.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A controvérsia consiste em verificar: (i) se a universalidade do juízo falimentar autoriza a rescisão sumária de negócios jurídicos registrados e consolidados há décadas com fundamento exclusivo em inércia a edital administrativo; (ii) se a declaração de quitação contida em escritura pública lavrada em notas de tabelião possui força probante plena para afastar a alegação de inadimplemento; e (iii) se operou-se a decadência do direito da Massa Falida de questionar a validade ou a eficácia de atos jurídicos praticados décadas antes da decretação da quebra.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O princípio da universalidade do juízo falimentar (vis attractiva), embora confira competência ao foro da quebra para todas as ações sobre bens e interesses da falida, deve ser exercido em estrita observância aos limites do devido processo legal e do contraditório pleno, sendo incabível a desconstituição sumária de direitos reais e registros imobiliários sem a devida dilação probatória em via ordinária.

4. O edital de convocação possui natureza predominantemente organizacional e administrativa, não servindo como sucedâneo de sentença rescisória ou anulatória para atingir atos jurídicos perfeitos e acabados, sob pena de intolerável cerceamento de defesa e afronta direta ao direito de propriedade (Art. 5º, LIV, LV e XXII, da CF).

5. **Nos termos do art. 215 do Código Civil, a escritura pública é documento dotado de fé pública e faz prova plena dos fatos nela declarados. Havendo declaração expressa de quitação do saldo devedor perante a construtora no título notarial registrado em 2004, milita em favor do adquirente presunção de veracidade qu somente pode ser elidida por prova robusta em contrári cujo ônus incumbe à Massa Falida (Art. 373, II, do CPC)**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

6. A pretensão da Massa Falida de desconstituir negócios jurídicos ou rediscutir quitações de transações ocorridas há mais de cinquenta anos encontra óbice intransponível no instituto da decadência. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.374.747/RS), a inércia do administrador judicial não pode eternizar a possibilidade de invalidar atos pretéritos, devendo-se observar os prazos estritos dos arts. 130 e 132 da Lei nº 11.101/2005.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso conhecido e provido para anular a rescisão e reconhecer a validade da quitação.

Teses de julgamento:

"1. A universalidade do juízo falimentar não autoriza a rescisão sumária de promessas de compra e venda registradas e consolidadas há décadas apenas por inércia a edital convocatório."

"2. A quitação declarada em escritura pública registrada faz prova plena do adimplemento, cabendo à massa falida o ônus de provar eventual fraude via ação própria, observados os prazos decadenciais."

Referências:

Dispositivos legais: Lei nº 11.101/2005, arts. 76, 129, 130 e 132; Código Civil, art. 215; Constituição Federal, art. 5º, XXII, XXXVI, LIV e LV.

Jurisprudência: STJ, REsp 1.374.747/RS, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 05/08/2021; TJRJ, Apelação Cível nº 0824434-12.2023.8.19.0001, Rel. Des. Maria Regina Fonseca Nova Alves, j. 02/09/2025.

(0078616-13.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 02/06/2026 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL))

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Portanto, considerando a prova plena da quitação constante das escrituras públicas de promessa de compra e venda e fragilidade documental produzida pela apelada, impõe-se o reconhecimento da impossibilidade da rescisão contratual por suposto inadimplemento, afastando-se a reintegração da posse bem como a condenação à indenização de danos morais, de modo que. a reforma da sentença é medida que se impõe.

Por tais fundamentos, **voto no sentido de dar provimento aos recursos,** para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial. Inverto os ônus sucumbenciais, ficando a autora condenada no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2026.

Desembargador Luiz Zveiter

R e l a t o r

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ