

DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0050479-84.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: CENTRO REDENTOR
AGRAVADOS: CELESTE DE JESUS ALMEIDA E OUTRO
RELATORA: DES.MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

I – CASO EM EXAME

1- Decisão agravada que determinou a expedição de mandado de desocupação do imóvel.

II – QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2- Verificação da análise sobre o alcance da coisa julgada que declarou a nulidade da escritura de compra e venda do imóvel objeto da lide.

III – RAZÕES DE DECIDIR

3- O Acórdão transitado em julgado foi claro ao declarar a nulidade da escritura de compra e venda e que não poderia declarar a nulidade da doação que não chegou a ser concretizada. A descrição do imóvel, sem qualquer delimitação sobre uma ser a área da frente e a outra ser a parte dos fundos”, remete à conclusão de que a coisa julgada se aplica à sua totalidade.

IV – DISPOSITIVO

4- Recurso conhecido e desprovido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo Interno no Agravo de Instrumento nº 0050479-84.2026.8.19.0000, em que é agravante CENTRO REDENTOR, sendo agravados CELESTE DE JESUS ALMEIDA E OUTRO.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no julgamento do presente recurso, nos termos da certidão a ser lavrada pela Secretaria da Câmara.

Cuida-se, na origem, de ação anulatória em fase de cumprimento de sentença ajuizada por CELESTE DE JESUS ALMEIDA E OUTRO em face de CENTRO REDENTOR

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



A decisão agravada do indexador 746 determinou a expedição de mandado de desocupação do imóvel, nos seguintes termos:

“O presente feito encontra-se em fase de cumprimento de sentença (acórdão), tendo-se instalado, entre as partes litigantes, controvérsia acerca do alcance da regra jurídica judicial transitada em julgado.

Necessária breve digressão sobre os fatos ocorridos no processo.

CELESTE DE JESUS ALMEIDA e EVANDRO SANTOS DE ALBUQUERQUE ajuizaram ação de conhecimento em face do CENTRO REDENTOR, com o objetivo de obter a declaração de nulidade de escrituras de doação e compra e venda, sob a alegação de que se trataria de ato simulado e decorrente de coação moral.

Na sentença do index 378, a pretensão da parte autora foi JULGADA IMPROCEDENTE.

Houve interposição de recurso de apelação, e o TJRJ, no acórdão do index 446, DEU PROVIMENTO ao recurso para DECLARAR A NULIDADE DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA.

Em seguida, houve oposição de embargos de declaração, os quais foram desprovidos, e ainda interposição de recurso especial, no qual houve apenas majoração dos honorários advocatícios para o patamar de 15% (index 614).

O início da execução foi deflagrado por meio do petitório do index 626.

No despacho do index 647, este Juízo assim decidiu:

"1 – Cumpra-se o acórdão. Intimem-se no prazo de 10 dias.

2 – Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que se proceda à retificação da titularidade do imóvel objeto da demanda, considerando a declaração da nulidade da escritura de compra e venda. Instrua-se o ofício com cópia do Acórdão (i. 446) e da referida escritura (i. 31).

3 – Intime-se a parte autora para que esclareça o requerido no i. 640, uma vez que não há pedido de reintegração de posse na inicial, mas tão somente para que a parte ré se abstenha de despejar a autora do imóvel objeto da lide, bem como para que apresente planilha de cálculos na forma do art. 524".

No petitório do index 656, a parte Exequente esclareceu que o imóvel objeto da lide seria um terreno de vultosa dimensão, sendo que parte dele seria moradia da família (fundos), e, na outra parte,



houve a construção de um templo pela parte Executada (frente), tendo sustentado que o acórdão transitado em julgado englobaria a totalidade do imóvel.

No index 681, foi proferida por este Juízo a seguinte decisão:

"1 – Intime-se a parte autora/exequente para se manifestar quanto às respostas de index 672 e 675.

2 – Index 656: Uma vez declarada a nulidade da escritura de compra e venda do imóvel, sua consequência lógica é a reintegração da parte autora na posse do bem.

Assim, defiro o requerimento de reintegração na posse do imóvel e determino que o réu seja intimado a desocupar o imóvel em 15 dias, sob pena de desalijo forçado. Expeça-se mandado de notificação.

2.1 – Quanto ao requerimento de reconsideração da justiça gratuita a favor da parte ré, mantenho a decisão de index 219 pelo fundamento lá exposto. Intime-se".

Em decisão proferida no index 694, a Magistrada em substituição a este julgador, em virtude de férias, promoveu questionamento sobre o objeto do acórdão transitado em julgado, pontuando que poderia ter havido julgamento citra petita. Nessa linha, a ilustre julgadora determinou a expedição de mandado de verificação para delimitação do cumprimento do acórdão e, ainda, a remessa dos autos ao Magistrado prolator da sentença de improcedência.

No requerimento do index 724, a parte Exequente reiterou que a coisa julgada material abarcaria a totalidade do imóvel, sua residência e o local onde foi construído o templo da parte Executada.

O Magistrado prolator da sentença de improcedência, posteriormente reformada, prestou os esclarecimentos sobre o objeto da lide no index 736, tendo concluído o seguinte:

"(...) Dessa forma, o que se tem é que a sentença prolatada neste feito, através da qual se julgaram improcedentes os pedidos, abarcou a doação, que, ao fim, não ocorreu, e a compra e venda, esta, sim, efetivada, sobre o imóvel consistente na parte de trás do terreno total com a residência dos autores.

Esse negócio foi anulado com a revisão da sentença em sede recursal (...)"

É O BREVE RELATO.

Como visto, na inicial do index 03, a parte autora requereu a declaração de nulidade da escritura de compra e venda e da doação, ambos os instrumentos acostados no index 31.

As partes esclareceram, no curso da lide, que a compra e venda teria como objeto a parte de trás do imóvel, onde estaria a residência dos Autores/Exequentes, e a doação englobaria a parte da frente, na qual houve a construção do templo da Ré/Executada. No entanto, cumpre consignar que, nas escrituras do index 31, essas delimitações não existem.

Com a prolação da sentença de improcedência do index 378 e, após o desprovimento dos embargos de declaração na decisão do index 405, os Autores/Exequentes interpuseram apelo, pugnando pelo provimento para que todas as pretensões fossem acolhidas, ou seja, o reconhecimento da nulidade da doação e da compra e venda.

A parte dispositiva do acórdão do index 446 faz menção apenas à escritura de compra e venda, muito embora não tenha havido indicação de provimento parcial do apelo, sendo necessário trazer à colação o dispositivo aludido:

“P O R I S S O, a Turma Julgadora, sem discrepância, provê o recurso para declarar a nulidade da escritura de compra e venda e condenar a ré no pagamento das custas e honorários advocatícios de 10% do valor corrigido da causa”.

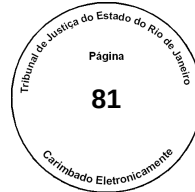
A parte Autora/Exequente percebeu possível limitação do julgado e, por isso, apresentou os embargos de declaração do index 451, tendo havido o seguinte destaque no recurso:

"(...) Porém, a obscuridade está na parte final do dispositivo que deixa dúvidas se Vossa Excelência declara a NULIDADE DOS DOIS CONTRATOS (DOAÇÃO E COMPRA E VENDA) OU SOMENTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, uma vez que vinha se referindo tanto doação como a compra e venda na fundamentação (...)" [destaquei].

Muito embora o TJRJ tenha negado provimento aos embargos, deixou assentado o entendimento de que a doação nem mesmo teria sido concretizada e que os autores, por receio, resolveram realizar a compra e venda, sendo relevante colacionar parte da fundamentação exarada pelo Tribunal ad quem:

"(...) Como se recolhe da fundamentação do julgado '...o casal autor poderia ter doado o bem para a ré, mas preferiram simular uma compra e venda, que, além de se mostrar vil o preço fixado, não foi feito o pagamento, eis que não descontado o cheque dado'.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



Ou seja, a doação sequer chegou a se concretizar porque, como o próprio casal autor declara, '...com receio de que isso fosse questionado no futuro, resolveram celebrar um negócio jurídico de compra e venda...'.

Verifica-se, portanto, que a doação não chegou a termo porque as partes resolveram firmar um compromisso de compra e venda simulado.

Desse modo, não há que se declarar a nulidade de um negócio jurídico que não chegou a ser concretizado, como se viu (...)"

Essa conclusão da E. 20ª Câmara Cível está perfeitamente compatível com os esclarecimentos do juiz sentenciante no index 736.

Veja-se a ordem cronológica das escrituras do index 31. Enquanto a doação foi firmada em junho de 2007, a compra e venda foi celebrada posteriormente, em julho de 2009, a revelar que a conclusão do TJRJ foi no sentido de que, de fato, a compra e venda acabou subsistindo no lugar da doação.

A descrição do imóvel como sendo o Lote 08, Quadra 13, Loteamento Braga, matrícula no RGI nº 25.016, encontra-se nas duas escrituras do index 31, sem qualquer delimitação sobre uma ser a área da frente e a outra ser a parte dos fundos.

Com efeito, entendo que a coisa julgada material engloba a totalidade do imóvel objeto da lide, qual seja, o Lote 08, Quadra 13, Loteamento Braga, Cidade de Cabo Frio, matrícula no RGI nº 25.016, frente e fundos. Por consequência, ficam revogadas as decisões proferidas por juízes de 1º grau nestes autos que tenham limitado os efeitos do julgado.

DETERMINO ao cartório a expedição de mandado de notificação à parte Ré/Executada para que DESOCUPE INTEGRALMENTE o imóvel do Lote 8, Quadra 13, Loteamento Braga (frente e fundos), no prazo de 15 (quinze) dias, restituindo-o livre e desembaraçado à parte Autora/Exequente, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, sem prejuízo do desalijo forçado.

No interregno do prazo, deverão as partes apresentar plano de retirada organizada de eventuais bens móveis do Réu, se existentes, a fim de evitar dano e facilitar a execução da ordem de desocupação.

Intimem-se.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



Após o cumprimento da diligência, diga a parte Exequente se dá quitação. Em caso positivo, venham conclusos para extinção da execução."

Agravo de instrumento interposto pela Ré, alegando, em resumo, que a decisão agravada interpretou de forma equivocada o alcance da coisa julgada e impõe uma medida de reintegração de posse sobre o imóvel objeto da escritura de doação (ID 31-33), localizado na Rua Omar Fontoura, nº 641 (Frente), Cabo Frio, RJ, Sede do Templo Religioso, extrapolando, portanto, a coisa julgada que se restringiu a anulação da escritura de compra e venda (ID 34-36) do imóvel residencial localizado na Rua Omar Fontoura, nº 641 (Fundos), Cabo Frio, RJ.

Sustenta que o acórdão proferido pelo E. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (ID 446-449), que foi taxativo ao anular apenas a escritura de compra e venda e manter intocada a escritura de doação.

Aduz que as escrituras de doação e de compra e venda se referem a imóveis que possuem características e delimitações distintas, embora localizados no mesmo Lote 08, Quadra 13, Matrícula RGI nº 25.016.

Defende ser ilógico e contraditório determinar a desocupação de um imóvel por parte do Agravante quando a própria parte contrária, ou seja, os Agravados, residem nesse local.

Por fim, defende a ocorrência de cerceamento de defesa pelo indeferimento da produção de prova pericial.

Decisão no indexador 33, indeferindo o efeito suspensivo.

Agravo interno no indexador 39.

Contrarrazões do Agravado no indexador 93.

É o Relatório.

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Não assiste razão ao Agravante.

O Acórdão transitado em julgado foi claro ao declarar a nulidade da escritura de compra e venda e do contrato de doação e consignou em sua fundamentação que:

"a doação sequer chegou a se concretizar porque, como o próprio casal autor declara, "...com receio de que isso fosse questionado no futuro, resolveram celebrar um negócio jurídico de compra-e-venda...Verifica-se, portanto, que a doação não chegou a termo porque as partes resolveram firmar um compromisso de compra e venda simulado. Desse modo, não há que se declarar a nulidade



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

de um negócio jurídico que não chegou a ser concretizado, como se viu" (indexador 478)

Outrossim, como exposto pelo Juízo a quo:

"Enquanto a doação foi firmada em junho de 2007, a compra e venda foi celebrada posteriormente, em julho de 2009, a revelar que a conclusão do TJRJ foi no sentido de que, de fato, a compra e venda acabou subsistindo no lugar da doação".

Ademais, a descrição do imóvel como sendo o Lote 08, quadra 13, loteamento Braga, matrícula no RGI nº 25.016 encontra-se nas duas escrituras do index 31, sem qualquer delimitação sobre uma ser a área da frente e a outra ser a parte dos fundos, remete à conclusão de que a coisa julgada se aplica à sua totalidade.

Desta forma, a decisão agravada merece ser confirmada pelos seus próprios fundamentos.

À conta de tais considerações, VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator

