



Apelação Cível: 0005184-09.2019.8.19.0052.

Apelante: COMPLEXO DE CONDOMÍNIOS: ROTA DO SOL, LAGOA AZUL E VERDE MAR.

Apelado: VERA LÚCIA BRANT E SILVA e DEONE CALIXTO DA SILVA.

Relator: Des. GUILHERME PEDROSA LOPES

Juízo de origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Araruama – RJ.

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. AUTOCOMPOSIÇÃO. SENTENÇA QUE EXTINGUIU A EXECUÇÃO. RECUSA EM HOMOLOGAR O ACORDO. PARTES MAIORES E CAPAZES, OBJETO LÍCITO E FORMA PRESCRITA EM LEI. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA FEITA EM CARTÓRIO INSTRUE OS AUTOS. PARTES QUE ACORDARAM O VALOR DO IMÓVEL AO ASSINAREM O TERMO DE ACORDO. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA ANULADA PARA HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO.

I. Caso em exame

1. Apelação Cível proposta pela autora objetivando a cassação da Sentença, para que seja homologada a transação apresentada nos autos, pondo fim à demanda.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia repousa em verificar se é possível homologar o acordo apresentado pelas partes às fls. 206-210, apesar da fundamentação posta na sentença vergastada, e da recusa do Magistrado *a quo*.





III. Razões de decidir

3. Partes capazes, objeto lícito e forma prescrita em Lei (conforme Art. 104, CC). Escritura pública, essencial à validade deste tipo de negócio jurídico encontra-se nos autos, em obediência ao Art. 108 do CC. Valor do imóvel em R\$ 50.000,00 com o qual concordaram os litigantes. O juiz não é obrigado a homologar acordos que violem a lei, a moral ou que contenham cláusulas nulas. Todavia, deve verificar a legalidade e razoabilidade do ajuste. Jurisprudência aponta que o magistrado deve prosseguir com a execução ou intimar as partes para adequar o acordo, o que não foi feito *in casu*. Recusa que contraria os princípios da autonomia da vontade, da cooperação processual e da solução consensual dos conflitos.

IV. Dispositivo e tese

4. Apelação Cível conhecida e provida para cassar a sentença recorrida.

Dispositivos relevantes citados: ARTS. 104 E 108, CC; Art. 3º, §§ 2º e 3º, CPC.

Jurisprudência relevante citada: 0086118-03.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento: 29/04/2026 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL);

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, 5243875.95.2018.8.09.0000, GERSON SANTANA CINTRA - (DESEMBARGADOR), 3ª Câmara Cível, julgado em 23/04/2019 10:19:03).

ACÓRDÃO





Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível, em que é Apelante **COMPLEXO DE CONDOMÍNIOS: ROTA DO SOL, LAGOA AZUL E VERDE MAR** e apeladas **VERA LÚCIA BRANT E SILVA e DEONE CALIXTO DA SILVA**, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por julgar o presente recurso conforme o teor da certidão de seu julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se Ação de Execução e Título Extrajudicial, por meio da qual o exequente objetivava receber a quantia referente às cotas condominiais devidas pela parte executada no montante de R\$ 34.977,74 (trinta e quatro mil novecentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos), acrescidos de todos os encargos legais incidentes até a data do efetivo pagamento, bem como custas e despesas processuais e honorários de advogado.

Para balizar a sua pretensão, o exequente alega que: **(a)** as executadas são proprietárias/titulares dos direitos do imóvel designado por unidade do Condomínio Rota do Sol Quadra 37 lote 800 do Condomínio Exequente, conforme RGI/Escritura de Compra e Venda/Cessão de Direitos (fls. 11-19), e nesta condição, responsáveis pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma da Convenção Condominial (anexada aos autos), bem como do art. 1336, I do Código Civil; **(b)** entretanto, as executadas não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, no valor de R\$ 30.608,10 (trinta mil seiscentos e oito reais e dez centavos); **(c)** devem ser acrescidos a este valor as custas judiciais e os honorários advocatícios, totalizando o seu crédito na importância de R\$ 34.977,74 (trinta e quatro mil novecentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos).

Às fls. 206-210, as partes apresentaram acordo, solicitando a sua homologação.

O Juízo de origem proferiu Sentença às fls. 221-222, extinguindo o processo sem resolução de mérito, na forma do Art. 485, VI, do CPC.





Irresignado, o exequente interpôs apelação às fls. 226-238, requerendo a reforma da sentença e a homologação do acordo. Argui que: **(A)** as partes capazes e representadas regularmente, chegaram a um acordo quanto a presente execução, e, por meio de transação, restou definido que o pagamento da dívida seria realizado as seguinte maneira: parte mediante adjudicação/dação em pagamento do imóvel objeto da presente ação, e parte em moeda nacional; **(B)** o imóvel foi avaliado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); **(C)** o valor do débito atualizado é de R\$ 78.969,08 (setenta e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos), sem prejuízo das cotas vincendas; **(D)** as custas processuais e os honorários foram pagos à parte; **(E)** o exequente abriu mão de qualquer valor excedente, conforme parecer do Conselho Consultivo; **(F)** o Juízo a quo deixou de homologar o acordo sob o argumento que não corresponder à razoabilidade e não haver certeza na boa-fé que deve reger as relações jurídicas. E ainda, que as partes podem celebrar, observada a legislação vigente, o contrato que entenderem cabível no âmbito extrajudicial, inclusive com dação em pagamento, obedecidas as regras inerentes às escrituras públicas (art. 108 do Código Civil) e respeitadas ainda as normas civilistas, vedada onerosidade excessiva; **(G)** a sentença recorrida merece reforma, pois desconsidera a natureza da transação como meio legítimo de autocomposição bilateral (Art. 840, CC); **(H)** o acordo firmado pelas partes reflete concessões mútuas com objetivo de extinguir o processo; **(I)** a recusa na homologação impede a concretização da vontade das partes e a resolução célere do conflito, contrariando o princípio da autonomia da vontade e a busca pela pacificação social.

Requer a reforma da sentença e a homologação do acordo.

Não foram apresentadas contrarrazões de apelação, conforme certidão cartorária de fls. 250, na qual também foram certificados a tempestividade e o correto preparo da apelação.

É o relatório, passo a votar.

O recurso deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os seus requisitos de admissibilidade.





Trata-se de recurso de apelação contra a sentença que extinguiu a execução, deixando de homologar o acordo apresentado pelas partes, nos seguintes termos:

Trata-se de lide cível, execução de título executivo extrajudicial, proposta em 25.4.19, referente a cotas condominiais devidas a partir de 2014 do lote 800 da quadra 37.

As partes apresentaram transação em questão patrimonial a fls. 206/210, na qual, porém manifestam adjudicação do imóvel em favor do Condomínio no valor de R\$ 50.000,00, sendo devidos pelos exequentes R\$ 78.969,08, com previsão de pagamento de honorários advocatícios em R\$ 12.428,46 e ainda montante extra pelos executados.

É o relatório.

O valor dito no acordo como sendo o venal do imóvel dado em pagamento foi R\$ 50.000,00, o que não aparenta corresponder ao de mercado.

A certidão do RGI é necessária para obediência ao princípio da sucessão registral.

O acúmulo de uma dívida de condomínio durante 8 anos (segundo o Condomínio, R\$ 78.969,08) não se mostra razoável correspondera valor bem superior a valor do próprio bem.

Caso homologado o acordo, este Juízo obliquamente estaria chancelando declaração de que a cada 5 anos são devidas cotas que correspondem a valor total do imóvel.





Assim, deixo de homologar o acordo nos termos propostos, por não corresponder à razoabilidade e não haver certeza na boa-fé que deve reger as relações jurídicas.

O Condomínio já foi local no passado de transações ilegais envolvendo imóveis adjudicados de condôminos, ensejando os litígios que chegaram alguns à justiça, dentre eles os de autos nº 11945-42.2008 e 10405-46.2014.

Assim, as partes podem celebrar, observada a legislação vigente, o contrato que entenderem cabível no âmbito extrajudicial, obedecidas as normas inerentes às escrituras públicas (art. 108 do Código Civil) e respeitadas ainda as normas civilistas, vedada onerosidade excessiva.

Dispositivo

Isso posto, ante o interesse manifestado pelas partes de solução da lide, extingo o processo sem resolução do mérito com fulcro no art. 485, VI, do CPC.

Sem custas.

Compensados honorários advocatícios.

Publique-se e intime-se. Intime-se o Ministério Público.

Após o trânsito em julgado, dê baixa e arquivem com as cautelas de praxe, cientes as partes de que os autos serão remetidos à Central ou Núcleo de Arquivamento do 11º NUR nos termos do artigo 229-A, § 1º, I, da Consolidação Normativa da CGJ, independentemente de nova intimação.





A controvérsia posta em análise repousa em se verificar se é possível homologar o acordo apresentado pelas partes às fls. 206-210, apesar da fundamentação posta na sentença vergastada, e da recusa por parte do Juíz da 1ª Instância.

O Magistrado de origem baseou sua sentença nas seguintes situações: **(i)** o valor dito no acordo como sendo o venal do imóvel dado em pagamento foi R\$ 50.000,00, que não aparenta corresponder ao de mercado; **(ii)** a ausência de certidão do RGI, que é necessária para obediência ao princípio da sucessão registral; **(iii)** o acúmulo da dívida de condomínio durante 8 anos (segundo o Condomínio, R\$ 78.969,08) não se mostra razoável, pois supera o valor bem superior do próprio bem; **(iv)** caso homologado o acordo, este Juízo obliquamente estaria chancelando declaração de que a cada 5 anos são devidas cotas que correspondem a valor total do imóvel.

O Art. 108 do Código Civil/2002 determina que a escritura pública é essencial para a validade de negócios jurídicos que constituam, transfiram, modifiquem ou renunciem direitos reais sobre imóveis com valor superior a 30 vezes o maior salário-mínimo vigente no país, ou seja, nos casos de compra e venda, doação ou modificação de imóveis acima do valor limite, o uso de um tabelionato de notas é obrigatório, conforme explicado no Direito em Tela.

O Código Civil de 2002 regulamenta os negócios jurídicos, rezando o Art. 104 o que segue:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

E, acerca dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, prescreve que:



Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Compulsando os autos, verifiquei a existência de uma Escritura de Compra e Venda do Imóvel, em nome de **VERA LÚCIA BRANT E SILVA** e de **DEONE CALIXTO DA SILVA** às fls. 135-138. No referido contrato, é possível constatar que o documento foi lavrado no CARTÓRIO HAMILTON BARROS, RIO DE JANEIRO – RJ, nele havendo carimbo do 2º Ofício de Araruama, no qual há informação de se tratar da Corregedoria Geral de Justiça – RJ, com a inscrição “selo de fiscalização” (fls. 137).

No que diz respeito ao valor do imóvel (assim como o débito total), observa-se que, o acordo de fls. 206-210 (cuja homologação se pretende), consta no Termo assinado pelos patronos de ambas as partes (uma vez que a advogada dos executados tem procuração destes para representá-los nos embargos à execução – processo nº 0006367-78.2020.8.19.0052), não cabendo ao julgador fazer juízo em relação as quantias acordadas entre as partes.

Além disso, em consulta a *sites* de compra e venda de imóveis, com a metragem do imóvel objeto da lide (315,90m² - conforme fls. 136) estão sendo anunciados no montante entre R\$ 53.000,00 e R\$ 70.000,00 (fonte: imóvelweb).

De acordo com a planilha de débitos de fls. 138-139, em 29/03/2019, a quantia devida era de R\$ 30.608,10, tendo a inadimplência iniciado em abril/2014, o que quer dizer que não são 5 anos de cotas devidas que correspondem ao valor total do imóvel, mas sim 10 anos, pois o acordo foi firmado em 06/09/2024.

O juiz não é obrigado a homologar acordos que violem a lei, a moral ou que contenham cláusulas nulas. Ele deve verificar a legalidade e razoabilidade do ajuste. Ao extinguir um





processo de execução por não concordar com os termos do acordo (seja por cláusulas abusivas ou ilegalidade) ele está, tecnicamente, indeferindo a sua homologação.

Ocorre que, a jurisprudência vem apontando que o procedimento correto é não homologar a transação e, em vez de extinguir, o que deve ser feito é ordenar o prosseguimento da execução ou intimar as partes para adequar o acordo. Caso o acordo seja a única base para o encerramento, o magistrado pode extinguir o feito por falta de pressupostos.

Enfatizo que se trata de termo de acordo, cujas partes são maiores e capazes, conferindo-lhes a Lei Processual o direito de transacionar no processo, a qualquer momento.

Ademais, o Art. 3º, §§ 2º e 3º, do CPC prevê:

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

(...)

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

E a recusa à homologação contraria os princípios da autonomia da vontade, da cooperação processual e da solução consensual dos conflitos.

Neste sentido:

**0086118-03.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a).
ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento:
29/04/2026 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO**





(ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL) -. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HOMOLOGAÇÃO DE NOVA TRANSAÇÃO ENTRE AS PARTES. AUTOCOMPOSIÇÃO. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. DEFINIÇÃO DE CUSTAS PROCESSUAIS. PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1.

Agravo de instrumento interposto por Banco Bradesco S/A contra decisão do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Macaé, proferida nos autos de execução de título extrajudicial movida em face de LJ Magalhães Comércio de Suprimentos ME e outro, que determinou a suspensão do feito, mas deixou de homologar nova transação extrajudicial celebrada entre as partes e de fixar expressamente a responsabilidade pelos pagamentos das custas remanescentes. **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.**

Há duas questões em discussão: (i) definir se é cabível a homologação judicial de nova transação extrajudicial celebrada no curso da execução, ainda que já exista acordo anteriormente homologado; (ii) estabelecer se deve o juízo explicitar a responsabilidade pelas custas e despesas processuais remanescentes conforme pactuado entre as partes. **III. RAZÕES DE DECIDIR 3.**

A nova transação celebrada pelas partes apresenta alterações substanciais em relação ao acordo anterior, com repactuação de valores, prazos, encargos e responsabilidades, evidenciando autonomia negocial apta à homologação judicial. **4. A recusa à homologação contraria os princípios da autonomia da vontade, da cooperação processual e da solução consensual dos conflitos, previstos no art. 3º, §3º, do CPC.**

5. O art. 922 do CPC impõe ao magistrado a suspensão da execução quando convencionado prazo para cumprimento voluntário, o que pressupõe a formalização e homologação do acordo celebrado. **6.** A homologação judicial confere segurança jurídica às partes e previne controvérsias futuras em caso de inadimplemento das novas obrigações assumidas. **7.** A ausência de ilegalidade na transação impõe o prestígio à autocomposição, conforme orientação consolidada da jurisprudência pátria. **8.** A decisão deve consignar expressamente a responsabilidade pelas custas e despesas processuais





remanescentes, nos termos ajustados entre as partes. **IV. DISPOSITIVO E TESE 9.** Recurso provido. **Tese de julgamento: 1.** A nova transação extrajudicial celebrada no curso da execução, com alteração substancial das condições pactuadas, deve ser homologada judicialmente, ainda que exista acordo anterior homologado. **2.** A homologação do acordo é necessária para assegurar a suspensão da execução e conferir segurança jurídica às partes. **3.** O juízo deve explicitar a responsabilidade pelas custas e despesas processuais conforme estipulado na transação.

PODER JUDICIÁRIO Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra - AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 5243875.95.2018.8.09.0000 - COMARCA DE ANÁPOLIS 3ª CÂMARA CÍVEL - EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. RECUSA DO MAGISTRADO EM HOMOLOGAR ACORDO. SOLUÇÃO CONSENSUAL DE CONFLITOS. NORMA PROCESSUAL FUNDAMENTAL. PARTES CAPAZES. OBJETO LÍCITO. ERRO DE PROCEDIMENTO. DECISÃO REFORMADA. 1. A solução consensual das demandas jurídicas beneficia a todos, como uma forma pacífica de resolver as intermináveis controvérsias advindas das relações humanas, tendo o legislador alçado à conciliação no seletorol de normas fundamentais do processo civil, esculpida no Art. 3º, Parágrafo §3º da referida Lei Adjetiva. 2. Considerando que as partes são capazes, não havendo interesse de menores na causa, ausente qualquer ilegalidade, contendo, o acordo, objeto lícito e forma prescrita, a decisão recorrida merece ser cassada, devendo prevalecer a vontade dos litigantes em ver homologado a transação extrajudicial que firmaram. 3. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5243875.95.2018.8.09.0000, GERSON SANTANA CINTRA - (DESEMBARGADOR), 3ª Câmara Cível, julgado em 23/04/2019 10:19:03).





Ante o exposto, voto no sentido de **dar provimento ao recurso da parte exequente**, para cassar a sentença recorrida e para que se proceda a decisão de homologação do acordo de transação extrajudicial firmada entre as partes, fixando-se as custas e despesas processuais (caso ainda devidas).

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica

GUILHERME PEDROSA LOPES

Des. Relator

