Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0806128-16.2024.8.19.0209

Apelantes: **Julianna Abdalla Gaspar** e **Rafael Mello de Oliveira**
Apelado: **Ricardo Mello de Souza e Silva**

Relator*:** ***Desembargador Mario Assis Gonçalves

ACÓRDÃO

Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Quitação do preço comprovada. Instrumento particular de promessa apto a justificar o pedido. Recusa injustificada do cedente. Reforma.
Recurso dos autores contra a sentença que julgou o pedido improcedente. Assiste razão aos apelantes. Basta que se observe o "Auto de Arrematação" (ID 103705434), a "Carta de Arrematação" (ID 103705435), a certidão de ônus reais do RGI (ID 103705436), cujos derradeiros apontamentos referem ao réu, o "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Arrematação Com Posterior Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel*" (ID 103705432), celebrado entre o réu e os autores, e a notificação extrajudicial daquele levada a efeito (ID 103705437). O que se observa dos autos é que todos tinham ciência da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Direito" (ID 127691578 e 142088085), por meio do qual os herdeiros de Efraim Marques, o primeiro cessionário (Raquel, Jeancarlo, Jackson e Josianny) deram aos ora autores, "*a mais ampla, rasa, geral quitação*" sobre as verbas pendentes destinadas ao pagamento do imóvel, incluindo o sinal e as 19 primeiras parcelas do leilão, reconhecendo que tais valores foram destinados ao adimplemento do contrato firmado entre o réu, Ricardo e o cessionário, asseverando os apelantes que, com a juntada deste documento, a dúvida sobre a regularidade e quitação do preço total, suscitada pelo apelado, que restou acolhida na sentença, desaparece completamente. Ambas as partes afirmam que houve cobrança de valores que remanesceriam, e também a demonstração quanto a que o valor pactuado na promessa fora quitado, arguindo os apelantes que o atuar do apelado o fazia incidir no princípio do *venire contra factum proprium*, ou seja, se comportar de forma contrária ao que fez antes, quando aceitou passivamente a avença entre os herdeiros do cessionário e criou uma expectativa na parte contrária, depois frustrando-a. Consigne-se que a ação de adjudicação compulsória se funda em promessa de compra e venda, irrevogável e irretratável, quitada, e se destina ao suprimento, pelo Poder Judiciário, da outorga da escritura definitiva do bem, ante a inércia ou recusa injustificada do

MARIO ASSIS GONCALVES:7650
Assinado em 09/07/2026 18:10:17
Local: GAB. DES MARIO ASSIS GONCALVES

promitente vendedor, nos moldes dos arts. 1.417 e 1.418, ambos do Código Civil e conforme previsão dos artigos 11, 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/1937. Houve a arrematação do bem imóvel em questão em hasta pública, pelo réu que, na sequência, transferiu os direitos da aquisição para terceiros, os quais também o repassaram aos autores. Desse modo, o direito e ação oriundos da arrematação e da subsequente promessa de compra e venda não confere ao arrematante, ou seus cessionários, a propriedade plena do imóvel, sendo vedada a expedição de carta de arrematação com determinação de transferência do domínio, cabendo aos interessados apenas o direito de exigir a outorga da escritura ou ajuizar ação de adjudicação compulsória, valendo destacar que na via processual eleita, somente cabe o pedido de adjudicação do imóvel mediante a demonstração da injusta recusa na outorga da escritura definitiva. Os apelantes asseveraram, corretamente, que o apelado, que teria atuado com má-fé, em momento algum impugnou a quitação integral do valor pactuado, apenas se insurgindo em relação à forma do pagamento, jamais à sua inexistência, e aduziram que os pagamentos relativos às parcelas do leilão foram utilizados para quitar o contrato celebrado entre as partes. Ou seja, eles cumpriram integralmente com o adimplemento das parcelas do leilão, sendo iniludível que o apelado recebeu a integralidade do valor estabelecido no contrato de compra e venda. Ratificaram suas afirmações quanto a que a quitação integral do preço foi concluída em 13.12.2021, com a quitação da última parcela do leilão judicial no respectivo processo (0004653- 39.2016.8.19.0209) realizada por eles, isso culminando na expedição da Carta de Arrematação, e que, após a averbação (R – 7) da arrematação na matrícula do imóvel (31.08.2023) - certidão de ônus reais do RGI (ID 103705436) - com o ITBI da transferência sendo também por eles recolhido (ID 127691574 e 127691575), conforme disposto no instrumento firmado entre as partes, o apelado se recusou a outorgar a escritura definitiva, mesmo após notificação extrajudicial levada a efeito em 01.12.2023. Ressaltaram que o preço total acordado foi de R$1.894.000,00 e que os pagamentos realizados pelo Sr. Efraim, seu herdeiro Jackson e até pelo patrono dos mesmos, teriam sido feitos com recurso deles, os apelantes, restando isso cristalinamente incontroverso nos autos. A má-fé do apelado se manifestou quando negou que tivesse havido o pagamento da totalidade do valor contratado, embora tenha permanecido inerte ao longo de mais de dois anos e meio de cumprimento contratual pelos apelantes, os quais realizaram o pagamento de 29 parcelas mensais, sem

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

qualquer questionamento quanto à forma de pagamento ou até mesmo ao pagamento do sinal. Afirmaram, corretamente, que o demandado não impugnou a existência do contrato (ID 103705432), tampouco negou o recebimento de 100% do valor do bem, tendo se limitado a alegar que a maior parte dos pagamentos, aproximadamente 97,65% do total de R$1.940.735,00, segundo seu cálculo, foi realizada por terceiros, Sr. Efraim Marques e seu filho Jackson Bastos Marques e o advogado, e não por eles, mas ao "aceitar os pagamentos de terceiros por mais de dois anos e meio (29 parcelas)", apenas levantando controvérsia sobre a forma/origem do dinheiro após a quitação total do contrato e a efetuar a averbação da arrematação em seu próprio nome (31.08.2023) constituiu evidente má-fé. Oportuno verificar-se que, na sua petição em sede de justificação prévia (ID 112231135), o apelado narrou, *contrario sensu*, quase que precisamente os fatos do direito dos autores. E a tabela insertada precisamente pelo réu, demonstrou o pagamento de 100% do preço, valendo destacar que o réu considera que o montante de R$862.171,60 como tendo sigo "*pagamento sem identificação*", isso talvez significando que não conta para quitação do valor, e atribuindo aos apelantes a autoria pela quitação de apenas R$45.431,27, o correspondente a 2,35%. O total do pagamento foi de R$1.994.000,21. Precedentes específicos deste Tribunal de Justiça. Sentença reformada. Pedido julgado procedente. Determinada a expedição da carta de adjudicação para o registro no Cartório do Registro de Imóveis. Inversão do ônus sucumbencial. **Recurso provido**.

ACORDAM os desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça em decidir o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

VOTO

Cuida-se de apelação (ID 232205493) interposta pelos autores, **Julianna Abdalla Gaspar** e **Rafael Mello de Oliveira**, contra a sentença proferida pela 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada em face de **Ricardo Mello de Souza e Silva**, objetivando que o imóvel em questão, situado na Rua Professora Isabel Monnerat nº 290, casa 2, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, fosse adjudicado ao seu patrimônio, expedindo-se o competente mandado para o RGI, condenando-se o réu ao pagamento das custas processuais e honorários, na base de 20% sobre o valor atualizado da causa, ao fundamento de que celebraram em 27.07.2020 contrato de cessão de direitos de arrematação relativamente ao imóvel com

posterior lavratura da escritura pública de compra e venda, caso em que pagaram R$1.894.000,00 mediante sinal, depósito judicial e 29 (vinte e nove) parcelas mensais, acrescentando que a quitação se deu em 13.12.2021, com a expedição da carta de arrematação, posteriormente averbada na matrícula do imóvel em 31.08.2023, concluindo que, nos termos da cláusula 3.3 do contrato, o réu deveria lhes outorgar escritura pública no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar do registro da arrematação, mas, apesar de notificado extrajudicialmente em 01.12.2023, o mesmo permaneceu inerte.

A sentença (ID 201131836)julgou improcedente o pedido e os condenou ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes que fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Em seu inconformismo, os autores postulam a concessão de efeito suspensivo com tutela recursal de urgência e, ao prosseguimento, o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedente o pedido, expedindo-se o devido mandado de adjudicação, invertendo-se o ônus sucumbencial.

No que concerne ao juízo de admissibilidade do recurso, tem-se que em se considerando que ele é tempestivo e porque nele estão, assim, presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, deve ser conhecido.

Prosseguindo, tem-se que o ilustre magistrado acolheu os fundamentos apresentados pelo apelado, no sentido de que teria arrematado o imóvel em questão leilão judicial (Processo nº 0004653-39.2016.8.19.0209), tendo posteriormente cedido seus direitos aquisitivos ao Sr. **Efraim Marques**, com pagamento de ágio, acrescentando que a maior parte do valor do imóvel (aproximadamente 87%) teria sido quitada pelo citado **Efraim** ou por seu filho, Sr. **Jackson**, inclusive após o falecimento de **Efraim**, e que os apelantes somente teriam ingressado no feito, naquela operação, a partir da 22ª parcela, sem comprovação de qualquer pagamento anterior, tampouco a integral quitação do imóvel, concluindo que as parcelas foram pagas em nome de terceiros, notadamente pelo advogado Dr. **Carlos Eduardo Lopes**, supostamente com valores transferidos por **Efraim** e seu filho, pelo que os direitos sobre o imóvel pertenceriam, em sua maior parte, aos herdeiros de **Efraim**.

O pedido foi julgado improcedente, ao fundamento de que, embora os apelantes tenham juntado posteriormente o documento de cessão de direitos dos herdeiros do Sr. **Efraim Marques** (ID 127691578 e 142088085), este instrumento não teria sido suficiente para afastar a dúvida que persistiu sobre **a regularidade e a exatidão da quitação do preço total**, o que exigiria prova cabal, direta e segura, concluindo o magistrado que as controvérsias sobre as cessões anteriores deveriam ser resolvidas em ação própria.

Confira-se o "Auto de Arrematação" (ID 103705434), a "Carta de Arrematação" (ID 103705435), a certidão de ônus reais do RGI - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (ID 103705436), cujos derradeiros apontamentos referem ao apelado, o "***Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Arrematação Com Posterior Escritura Pública de***

Compra e Venda de Imóvel" (ID 103705432), celebrado entre o réu e os autores, e a Notificação Extrajudicial por estes levada a efeito (ID 103705437).

O que se observa dos autos é que todos tinham ciência da celebração do "***Instrumento Particular de Cessão de Direito***" (ID 127691578 e 142088085), por meio do qual os herdeiros de **Efraim Marques**, o primeiro cessionário (**Raquel**, **Jeancarlo**, **Jackson** e **Josianny**) deram aos ora autores, "*a mais ampla, rasa, geral quitação*" sobre as verbas destinadas ao pagamento do imóvel, incluindo o sinal e as 19 (dezenove) primeiras parcelas do leilão, reconhecendo que tais valores foram destinados ao adimplemento do contrato firmado entre o réu, **Ricardo** e o cessionário, asseverando os apelantes que, com a juntada deste documento, a dúvida sobre a regularidade e quitação do preço total, suscitada pelo apelado, que restou acolhida na sentença, desaparece completamente.

Acresce ponderar o que se constata das próprias palavras de ambas as partes. Afirmam que houve cobrança de valores que remanesceriam, e também a demonstração quanto a que o valor pactuado na promessa fora quitado, arguindo os apelantes que o atuar do apelado o fazia incidir no princípio do *venire contra factum proprium*, ou seja, se comportar de forma contrária ao que fez antes, quando aceitou passivamente a avença entre os herdeiros do cessionário e criou uma expectativa na parte contrária, depois frustrando-a.

Ao ajuizar a ação, os autores postularam:

> *"1) O deferimento da TUTELA DE URGÊNCIA determinando que seja realizado anotação junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, na matrícula registrada sob nº 287.122, impedindo qualquer alienação no imóvel pelo RÉU;*
> *2) Que seja o RÉU devidamente citado para, querendo, contestar a presente ação, sob as penas da lei, dispensada a audiência de conciliação, haja vista que os AUTORES não a desejam;*
> *3) Seja julgada PROCEDENTE a presente ação, a fim de que seja o referido imóvel adjudicado ao patrimônio dos AUTORES, expedindo-se o competente mandado para o Cartório de Registro de Imóveis do 9º Ofício do Rio de Janeiro/RJ;*
> *4) Condenar as Rés ao pagamento das custas processuais, e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa.*

Pois bem. Foi a seguinte a fundamentação e o dispositivo do *decisum* hostilizado:

> ***"(...)***

> ***A hipótese é de julgamento antecipado da lide, pois a causa está madura, prescindindo de prova em audiência, conforme as regras esculpidas nos arts. 355, I, do CPC.***
> ***No mérito, o pedido formulado pelos autores não merece ser acolhido.***
> ***Para o êxito da pretensão de adjudicação compulsória, exige-se, conforme decreto-lei 58/37 a comprovação de dois requisitos, a saber: a prova do pagamento do preço pactuado e registro do título no órgão próprio.***
> ***Ocorre que, no caso concreto, os próprios documentos trazidos aos autos revelam a existência de complexa cadeia de cessões anteriores entre terceiros, notadamente o Sr. Efraim Marques e seus herdeiros, que pagaram a maior parte das parcelas referentes ao imóvel. Os autores, por sua vez, teriam ingressado apenas nas últimas parcelas do contrato, sem demonstrar, de forma clara e incontroversa, a efetiva quitação da integralidade do valor avençado.***
> ***Sendo assim, ainda que os autores tenham juntado posteriormente documento de cessão de direitos firmado pelos herdeiros do Sr. Efraim Marques, o referido instrumento não é suficiente para afastar por completo a dúvida sobre a regularidade e exatidão da quitação do preço total.***
> ***A adjudicação compulsória exige prova cabal, direta e segura da quitação da obrigação e da legitimidade da relação obrigacional. Diante das inconsistências apontadas e da ausência de prova irrefutável nesse sentido, não há como acolher a pretensão autoral.***
> ***Destaco, ainda, que a via eleita exige certeza e liquidez quanto aos requisitos legais. Eventuais controvérsias envolvendo cessões anteriores ou herdeiros devem ser dirimidos previamente em ação própria, não podendo ser resolvidos por esta via adjudicatória.***
> ***Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial. Condeno os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.***
> ***(...)***

Consigne-se que a ação de adjudicação compulsória se funda em promessa de compra e venda, irrevogável e irretratável, quitada, e se destina ao suprimento, pelo Poder Judiciário, da outorga da escritura definitiva do bem, ante a inércia ou recusa injustificada do promitente vendedor, nos moldes dos arts. 1.417 e 1.418, ambos do Código Civil, e, por amor ao debate, conforme previsão dos artigos 11, 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/37, *in litteris*:

"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."

"Art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações:

a) nome, nacionalidade, estado e domicílio dos contratantes;

b) denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição ;

c) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto do compromisso, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondentes na planta arquivada;

d) prazo, preço e forma de pagamento, e importância do sinal;

e) juros devidos sôbre o débito em aberto e sôbre as prestações vencidas e não pagas;

f) cláusula penal não superior a 10 % do débito, e só exigível no caso de intervenção judicial;

g) declaração da existência ou inexistência de servidão ativa ou passiva e outros onus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade;

h) indicação do contratante a quem incumbe o pagamento das taxas e impostos.

§ 1º O contrato, que será manuscrito, dactilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas devidamente reconhecidas as firmas por tabelião.

Ambas as vias serão entregues dentro em 10 dias ao oficial do registo, para averba-las e restituí-las devidamente anotadas a cada uma das partes.

§ 2º E' indispensável a outorga uxória quantos seja casado o vendedor.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *§ 3º As procurações dos contratantes que não tiverem sido arquivadas anteriormente sê-lo-ão no cartório do registo, junto aos respectivos autos."*
>
> *"Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda."*
>
> *"Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)*
> *§ 1 º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)*
> *§ 2 º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)*
> *§ 3 º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)*
> *§ 4º Das sentenças proferidas nos casos dêste artigo caberá o recurso de agravo de petição.*
> *§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso dêste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos."*

Bem definiu a sentença hostilizada que, houve na origem a arrematação do bem imóvel em questão em hasta pública, pelo réu, apelado, que, na sequência, transferiu os direitos da aquisição para terceiros, os quais também o repassaram aos ora autores, apelantes. Desse modo, o direito e ação oriundos da arrematação e da subsequente promessa de compra e venda não confere ao arrematante, ou seus cessionários, a propriedade plena do imóvel, sendo vedada a expedição de carta de arrematação com determinação de transferência do domínio, cabendo aos interessados, intervenientes, apenas o direito de exigir a outorga da escritura ou ajuizar ação de adjudicação compulsória, do que aqui se cuida, valendo destacar que na via processual eleita, somente cabe o pedido de adjudicação do imóvel mediante a demonstração da injusta recusa na outorga da escritura definitiva.

Este é o cerne da questão.

Apelação Cível nº 0806128-16.2024.8.19.0209

Acrescente-se que a tutela antecipada de urgência foi postergada (ID 137050539), a propósito de que "***... não restou clara a probabilidade do direito invocado, estando a hipótese a merecer maior dilação probatória***".

Na sequência, os apelantes asseveraram, corretamente, que o apelado, que teria atuado com má-fé, em momento algum impugnou a quitação integral do valor pactuado, apenas se insurgindo em relação à forma do pagamento, jamais à sua inexistência, e aduziram que os pagamentos relativos às parcelas do leilão foram utilizados para quitar o contrato celebrado entre as partes. Ou seja, eles cumpriram integralmente com o adimplemento das parcelas do leilão, sendo iniludível que o apelado recebeu a integralidade do valor estabelecido no contrato de compra e venda.

Ratificam as suas afirmações quanto a que a quitação integral do preço foi concluída em 13.12.2021, com a quitação da última parcela do leilão judicial no referido processo (0004653- 39.2016.8.19.0209) realizada por eles, culminando na expedição da Carta de Arrematação, e que, após a averbação (R – 7) da arrematação na matrícula do imóvel (31.08.2023) - certidão de ônus reais do RGI do ID 103705436) - com o ITBI da transferência sendo também por eles recolhido (ID 127691574 e 127691575), conforme disposto no Instrumento firmado entre as partes, o apelado se recusou a outorgar a escritura definitiva, mesmo após notificação extrajudicial levada a efeito em 01.12.2023. Ressaltaram que o preço total acordado foi de R$1.894.000,00 e que os pagamentos realizados pelo Sr. **Efraim**, seu herdeiro **Jackson** e até pelo patrono dos mesmos, teriam sido feitos com recurso deles, os apelantes, restando isso cristalinamente incontroverso nos autos. A má-fé do apelado se manifestou quando negou que tivesse havido o pagamento da totalidade do valor contratado, embora tenha permanecido inerte ao longo de mais de dois anos e meio de cumprimento contratual pelos apelantes, os quais realizaram o pagamento de 29 (vinte e nove) parcelas mensais, sem qualquer questionamento quanto à forma de pagamento ou até mesmo ao pagamento do sinal.

Afirmaram os apelantes, corretamente, de novo, que o demandado não impugnou a existência do contrato (ID 103705432), tampouco negou o recebimento de 100% (cem por cento) do valor do bem, tendo se limitado a alegar que a maior parte dos pagamentos (aproximadamente 97,65% do total de R$1.940.735,00, segundo seu cálculo) foi realizada por terceiros (Sr. **Efraim Marques** e seu filho **Jackson Bastos Marques** e o advogado. Dr. **Carlos Eduardo Fernandes Lopes**), e não por eles, diretamente, isso configurando suposta litigância de má-fé.

Constata-se que a resistência do apelado para o deferimento do pleito dos apelantes – adjudicação compulsória – derivaria do fato de que eles deveriam provar o direito que alegam possuir, ou seja, a promessa e a correspondente quitação do preço. Assinalou o mesmo que os apelantes não fizeram prova do pagamento da integridade do preço do bem até o momento de modo a garantir o direito perseguido, mesmo quando instados a apresentá-las (ID 142090571). E, arrematando, aduz que ele foi capaz de comprovar, ao contrário

dos apelantes, que os valores referentes a arrematação foram realizados pelo mencionado advogado, Sr. **Carlos Eduardo Fernandes Lopes**, através de sua conta corrente nº 24232-2, Agência 6592 do Banco Bradesco (237) ou conta corrente 52837-4 da agência 9348 do Banco Itaú (341) conforme os comprovantes de depósitos judiciais no processo 0004653-39.2016.8.19.0209, já juntados nestes autos (ID 112231135). E por terceiros. Para tanto insertou em sua contraminuta (ID 240362353) algumas tabelas que demonstrariam os alegados pagamentos (valores e datas).

Os apelantes concluíram, por seu turno, que juntaram aos autos o comprovante de pagamento das derradeiras parcelas (ID 127691573, 127691574 e 127691575), o "***Instrumento Particular de Cessão de Direito e Outras Avenças***" celebrado em 23.11.2023 (repita-se, nos ID 127691578 e 142088085), por meio do qual os herdeiros de **Efraim Marques** (**Raquel**, **Jeancarlo**, **Jackson** e **Josianny** lhes deram "*a mais ampla, rasa, geral quitação*" sobre as verbas destinadas ao pagamento do imóvel, incluindo o sinal e as 19 (dezenove) primeiras parcelas do leilão, reconhecendo que tais valores foram destinados ao adimplemento do contrato firmado entre o réu, **Ricardo** e os cessionários seguintes, e que, com a juntada deste documento, a "*dúvida sobre a regularidade e exatidão da quitação do preço total*" suscitada pelo apelado, que restou acolhida na Sentença, desaparece completamente. Veja o que de mais relevante consta do referido instrumento particular:

> *"IV) o contrato firmado consistia ainda na obrigação do Sr. EFRAIM MARQUES no pagamento das 29 (vinte e nove) parcelas do leilão definido nos autos do processo nº 0004653-39.2016.8.19.0209 que foram realizadas diretamente pelo Sr. EFRAIM MARQUES em nome RICARDO MELLO DE SOUZA E SILVA ou depositados na conta do advogado do RICARDO, Dr. CARLOS EDUARDO FERNANDES LOPES para que fosse realizado o pagamento;*
> *V) o Sr. EFRAIM MARQUES antes da quitação do contrato optou por realizar a cessão de todos os direitos e valores por ele honrados aos CESSION£RIOS."*

E ainda:

> *"CLÁUSULA PRIMEIRA – DA QUITAÇÃO":*
> *1.1. Pelo presente instrumento, os HERDEIROS DE EFRAIM MARQUES dão aos CESSIONÁRIOS em caráter irrevogável e irretratável a mais ampla, rasa, geral quitação das verbas destinadas ao pagamento da promessa de compra e vender do imóvel arrematado no leilão (imóvel situado na Rua Professora Isabel Monnerat, nº 290, casa 2, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, registrado sob a matrícula nº 287.122).*

> *1.2. Entende-se como as verbas citadas na cláusula 1.1 os valores de sinal e das 19 (dezenove) primeiras parcelas do leilão.*
> *1.3. Os CEDENTES têm total ciência que os valores a qual dão quitação foram destinados para adimplir com o "INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS DE ARREMATAÇÃO COM POSTERIOR ESCRITURA P⁄BLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL" firmado entre RICARDO e os CESSION£RIOS em 27/07/2020."*

Daí afirmarem os apelantes a má-fé do apelado, ao "*aceitar os pagamentos de terceiros por mais de dois anos e meio (29 parcelas)*", apenas levantando controvérsia sobre a forma/origem do dinheiro após a quitação total do contrato e a efetuar a averbação da arrematação em seu próprio nome (31.08.2023). E repetem: o apelado, que alegou inicialmente que, após arrematar o imóvel, vendeu seus direitos aquisitivos ao Sr. **Efraim Marques**, com ágio, mas nunca apresentou nos autos qualquer contrato firmado com o aquele Sr. **Efraim**, não pode se beneficiar da própria inércia, de anos, para posteriormente recusar-se a cumprir sua obrigação de outorgar a escritura.

Oportuno verificar-se que, na sua petição em sede de justificação prévia (ID 112231135), o apelado narrou, referindo a si mesmo, que (*in litteris*):

> *"O Sr. Ricardo Mello, na demanda 0004653-39.2016.8.19.0209 da 2ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, arrematou, em 23/07/2020 a casa 2 situada na Rua Professora Isabel Monnerat, 290 – Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, matrícula 287.122. O arrematante venceu o leilão com uma proposta melhor. Havia nos autos uma outra proposta com requisitos piores. A pessoa que fez a proposta inferior, ao tomar ciência que perdeu o leilão, procurou o Sr. Ricardo para COMPRAR OS DIREITOS AQUISITIVOS DA ARREMATAÇÃO.*
> *Assim, o Sr. Ricardo Mello vendou os seus direitos com um ágio aceito e pago pelo Sr. Efraim Marques, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 5039301 expedida pelo SSp/SP, inscrito no CPF sob o número 206.429.898-34, residente e domiciliado na Rua Rio Branco, 16, Bauru, SP, CEP: 17014-037.*
> *O Sr. Efraim Marques manteve o advogado Dr. Carlos Eduardo Lopes para proceder com a regularização do bem.*
> *Durante meses, o Sr. Efraim Marques ou seu filho Jackson Bastos Marques transferia ao Sr. Carlos ou pagava a guia enviada por ele das parcelas judiciais do leilão.*
> *A casa foi vendida por R$1.894.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa e quatro mil reais) sendo pago pelo Sr. Efraim Marques.*

Sendo pago na largada ao Sr. Ricardo pelo Sr. Efraim o valor de R$814.440,00 (oitocentos e quatorze mil, quatrocentos e quarenta reais), e mais 29 parcelas de R$40.674,49 (quarenta mil, seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e nove centavos)[1] corrigidas pela poupança conforme proposta e Auto de Arrematação.
Durante a pandemia o Sr. Efraim Marques faleceu, e os depósitos continuaram a serem feitos pelo filho, o Sr. Jackson Bastos Marques.
Em conversa de WhatsApp existe o registro do pagamento até a parcela 20 ou 21 pelo Sr. Efraim ou Sr. Jackson.
O autor da demanda, apenas entrou na operação, salvo engano, a partir da parcela 22 em diante. Foi pago pelo Sr. Efraim e seu filho o valor de aproximado de mais de R$1.650.000,00.[2]
O RÉU JUNTA EM ANEXO AS GUIAS PAGAS DAS PARCELAS DO IMÓVEL.
A MAIOR PARTE DAS GUIAS FORAM PAGAS PELO SR. CARLOS EDUARDO FERNANDES LOPES.
O autor desta demanda está litigando de má-fé e induzindo este juízo em erro.
Para a propositura da presente demanda o autor além de apresentar a promessa de aquisição dos direitos autorais, TEM A OBRIGAÇÃO DE COMPROVAR O PAGAMENTO DA TOTALIDADE DO PREÇO DO BEM EM QUESTÃO.
NÃO FEZ E NÃO TEM COMO COMPROVAR QUE PAGOU A TOTALIDADE DO BEM.
O RÉU NÃO PODE REALIZAR A ESCRITURA DEFINITIVA PARA O AUTOR QUE NÃO COMPROVOU A QUITAÇÃO DO BEM.
MAIS DE 87% (OITENTA POR CENTO) DO BEM PERTENCE AOS HERDEIROS DO SR. EFRAIM.[3]
CABENDO AO AUTOR, CASO CONSIGA COMPROVAR OS PAGAMENTOS, O RESTANTE DOS 13% (TREZE POR CENTO)
Considerando que a maior parte dos pagamentos das guias judiciais foram realizadas pelo Dr. Carlos Eduardo Fernandes Lopes, conforme comprovantes em anexo, o pedido de liminar só deverá ser deferido com a apresentação dos comprovantes de transferência feitas pelo autor para o Dr. Carlos Eduardo Fernandes Lopes.
Ou caso não consiga comprovar que efetuou as transferências ao Dr. Carlos para o pagamento das parcelas

[1] Totalizando R$1.179.560,21 (um milhão, cento e setenta e nove mil, quinhentos e sessenta reais e vinte e um centavos).
[2] Como se constatou, isso implicou em R$1.994.000,21.
[3] Os quais deram quitação ampla, geral e irrestrita aos autores.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *do imóvel, <u>que o autor caucione, conforme art. 300 parágrafo primeiro do CPC, em juízo o valor total das parcelas que não conseguir comprovar o pagamento, mais os honorários firmados em contrato no valor de R$31.880,00 corrigidos 1% ao mês desde 23/07/2020 conforme contrato</u>. (g.n.)*
> *APESAR DO CONTRATO FIRMADO, O AUTOR NÃO COMPROVOU EM JUÍZO O SEU LEGÍTIMO DIREITO SOBRE O BEM.*
> *É REQUISITO PRINCIPAL PARA A PROPOSITURA DA PRESENTE DEMANDA QUE O AUTOR, ALÉM DO CONTRATO PROVE EM JUÍZO QUE REALIZOU A QUITAÇÃO DO BEM PARA TER DIREITO A SUA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.*
> *E NÃO EXISTE TAIS COMPROVAÇÕES NOS AUTOS. DEVENDO SER INDEFERIDA.*
> *<u>Os herdeiros do Sr. Efraim devem ser chamados em juízo comprovando que os créditos pagos por eles na aquisição do imóvel em questão foram inventariados. (g,n.)</u>*
> *Conforme conversa com o Sr. Jackson, filho do falecido Efraim, o autor só começou a pagar as parcelas do imóvel a partir de 22 de SETEMBRO DE 2022. A comprovar pelo autor.*

Entrementes (ID 142341765), com suas indefectíveis planilhas, o apelado parecendo não se ter dado contas dos fatos destacados no rodapé, assinalou, ainda em nome próprio, que "*Conforme provas nos autos o valor total pago pelo imóvel em juízo foi de R$1.640.735,00. Sendo que o Sr. Ricardo Mello receberia um valor de R$300.000,00 pela transferência dos direitos à terceiros pela arrematação conforme contrato de Cessão de Direitos da Arrematação. Sendo assim, os autores precisam APRESENTAR EM JUÍZO QUE PAGARAM O VALOR DE R$1.940.735,00 (hum milhão, novecentos e quarenta mil, e setecentos e trinta e cinco reais) PARA TER DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA*"

E acrescentou:

> *"O Sr. Carlos Eduardo Fernandes Lopes comprovadamente pagou pelo bem o valor de R$659.514,07 (seiscentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e quatorze reais e sete centavos). Vejamos:*
> *(...)*
> *O Sr. Jackson Bastos Marques comprovadamente pagou pelo bem o valor de R$373.618,06 (trezentos e setenta e três mil, seiscentos e dezoito reais e seis centavos). Vejamos:*
> *(...)*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *O total pago através de guia ou comprovante avulso SEM as devidas informações nos autos do AUTOR DO PAGAMENTO E SUA CONTA CORRENTE DE ORIGEM SOMA O VALOR DE R$862.171,60 (oitocentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e um reais e sessenta centavos).*
>
> *O valor pago e comprovado pelos autores, em nome do Sr. RAFAEL MELLO, fica no ridículo R$45.431,27 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e um reais e vinte sete centavos).*

Veja a tabela por ele inserta (pág. 32/35):

DEPOSITANTE	VALORES	PERCENTUAL DO BEM
CARLOS EDUARDO F LOPES	R$659.514,07	33,98%
JACKSON BASTOS MARQUES	R$373.618,06	19,25%
PAGAMENTO SEM IDENTIFICAÇÃO	R$862.171,60	44,42%
RAFAEL MELLO (AUTOR)	R$45.431,27	2,35%
TOTAL VALOR IMÓVEL	R$1.940.735,00	100%

Mesmo aludindo a 100% como sendo o total do valor do bem, o apelado considera o montante de R$862.171,60 como tendo sido "pagamento sem identificação", isso talvez significando que não conta para quitação do valor. Aliás, afirma:

> *"Os autores conforme PROVAS NOS AUTOS COMPROVARAM O PAGAMENTO DE APENAS 2,35% (dois vírgula trinta e cinco por cento) do BEM e EXIGEM ABUSIVAMENTE, DE MÁ-FÉ, A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE 100% DO BEM EM SEUS NOMES.*
>
> *Os autores comprovam apenas o pagamento da parcela 29 em Id. 127691573 em 28/06/2024 no valor de R$45.431,27 (2,35% do bem) e exigem que o imóvel seja transferido em sua totalidade para eles – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AO INDUZIR O JUÍZO E ERRO CONFORME ART. 80, II e III do CPC.*

E de forma dúbio acrescenta nova teoria:

> *"O documento apresentado pelos autores em id. 127691578 e 142088085 não é válido para os créditos pagos pelo Sr. Jackson Bastos Marques, POIS O SEU ESTADO CIVIL É CASADO.*
>
> *O documento não informa qual regime de casamento do Sr. Jackson Bastos Marques e nem apresenta a anuência de sua esposa."*

Então o pagamento não valeria porque aquele herdeiro em cujo nome foi feito era casado? Mas o recebimento seria válido?

Ressalte-se, nesse ponto, o verbete 239 do Superior Tribunal de Justiça, que determina que o direito à adjudicação compulsória não depende do registro do compromisso de compra e venda no Cartório do Registro de Imóveis, ou seja, mesmo o contrato particular (promessa), não averbado/registrado na matrícula do imóvel, pode sustentar a pretensão do comprador de exigir a escritura definitiva, o que, no caso, só foi deduzido após a quitação do preço.

Sobre o exposto veja, *mutatis mutandis*, o entendimento deste Tribunal de Justiça, inclusive sobre a conversão da adjudicação em indenização por perdas e danos, na forma prevista no art. 499, do CPC, cujas razões contidas nos arestos transcritos perfilho. Observe-se:

> *"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROPOSTA EM FACE DE SEIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,* ***AFIRMANDO A PARTE AUTORA SER ESTA A RESPONSÁVEL PELA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DO LOTE QUE ADQUIRIU, POR ESCRITURA DE PERMUTA, QUE NÃO FOI AINDA TRANSFERIDO; E PELA RETIFICAÇÃO DE SUA METRAGEM. IMPOSSIBILIDADE DE ATENDER A PRETENSÃO DA PARTE AUTORA, ANTE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO COM NOVAS DIMENSÕES. CONVERSÃO DA ADJUDICAÇÃO EM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. APLICAÇÃO DO ART. 499, DO CPC/15****. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA FIXADA EM FAVOR DOS PATRONOS DA PARTE AUTORA. RECURSOS CONHECIDOS. PROVIDO O PRIMEIRO E PARCIALMENTE PROVIDO O SEGUNDO. I- Agravo retido. Desprovimento. Alegação de cerceamento de defesa, pelo indeferimento da oitiva das testemunhas arroladas. Não ocorrência. Pretensão de provar fato já demonstrado por documentos juntos aos autos, e fato desnecessário ao deslinde do feito. II- Prescrição afastada. Conforme entendimento sedimentado na doutrina e na jurisprudência do STJ, a possibilidade de pleitear a adjudicação do imóvel é imprescritível e só se extingue frente ao direito de outrem, amparado pela usucapião. III- Incabível o reconhecimento da usucapião. O exercício da posse direta do imóvel, por força de um contrato com relação obrigacional entre os contratantes, no caso, outorga das escrituras definitivas aos promissários compradores dos lotes, não conduz a que a Incorporadora o possuísse com animus domini, o que é requisito de lei, uma vez que o Código Civil fala em possuir como seu o imóvel (art. 1.238 e segs). IV-* ***Em sendo imprescritível o direito, conforme já demonstrado, não se aplicam, na relação jurídica dos autos, as teorias da***

> ***supressio e da surrectio, que consagram formas de perda e aquisição de direito pelo decurso do tempo*** *V- No entanto, é inviável atender a pretensão da autora - de adjudicação do imóvel - após a aprovação do loteamento, com novas dimensões. VI-* ***Cabível a conversão da adjudicação em indenização por perdas e danos, na forma prevista no art. 499, do CPC/15. VII- Consoante a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, é lícito ao julgador determinar, inclusive de ofício, a conversão da obrigação de dar, fazer ou não-fazer, em pagamento de indenização por perdas e danos****. VIII- Levando-se em consideração as particularidades do caso concreto, a verba honorária de sucumbência, fixada em favor da parte autora, é irrisória e não atende as normas das alíneas 'a', 'b' e 'c', do §3º, do art. 20, do CPC/73, devendo, portanto, ser majorada, para 10% sobre o valor da causa. IX- Recursos conhecidos. Provido o primeiro, para majorar o valor dos honorários advocatícios em favor dos patronos da parte autora. Parcialmente provido o segundo, para, convertendo a adjudicação em indenização, fixá-la no valor da permuta, corrigida desde a origem, com juros a contar da publicação do presente julgado". Apelação Cível 0015766-39.2010.8.19.0002 - QUARTA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO (ANTIGA 7ª CÂMARA CÍVEL) – Rel.: Des(a). RICARDO COUTO DE CASTRO - Julgamento: 20/06/2018*. (Grifei).

E mais:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Ação de adjudicação compulsória de salas comerciais decorrente de promessa de compra e venda averbada junto à matrícula do Registro Imobiliário do imóvel, mas não finalizada com o pagamento do preço final e lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda, em razão do falecimento da promitente vendedora.* ***Ação judicial destinada a promover o registro imobiliário necessário à transmissão da propriedade imobiliária quando não vier a ser lavrada a escritura definitiva em solução de uma promessa de compra e venda de imóvel****. Quando o vendedor e o comprador de um imóvel celebram um contrato de promessa de compra e venda, para pagamento do preço em prestações, ambas as partes se comprometem, após quitado o preço, a promover a lavratura da escritura definitiva. Apenas com a quitação do preço pelo promissário comprador, surge o direito subjetivo de outorga de escritura, a ser concretizado mediante sentença constitutiva, pretensão do autor nesta*

> ***demanda***. *Relacione-se de pronto que* ***a adjudicação compulsória encontra amparo nos seguintes diplomas legais: arts. 15, 16 e 17 do Decreto-Lei nº 58/37 e arts. 1.417 e 1418 do Código Civil e implica na declaração judicial para outorga da escritura definitiva de compra e venda e transferência do bem junto ao Registro de Imóveis***. *Consigne-se que,* ***para que o promitente comprador faça uso da ação em comento, torna-se necessária a configuração dos seguintes requisitos: apresentação do instrumento contratual válido e legitimamente firmado; a inexistência de cláusula de arrependimento; a prova da quitação do preço e da recusa do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste foram cedidos, à outorga da escritura definitiva de compra e venda***. *Assinale-se a* ***possibilidade de ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, mesmo não estando o compromisso de compra e venda inscrito na matrícula do imóvel, constituindo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consoante o enunciado de Súmula nº 239***. *No caso, não existe comprovação robusta de que o autor efetivamente quitou o preço final do imóvel descrito nos autos, e como bem salientado pelo juízo sentenciante, restou ausente pressuposto essencial para proceder com a adjudicação compulsória. Instado a apresentar o instrumento de promessa de compra e venda dos imóveis descritos na petição inaugural, integralmente, bem como a escritura pública de compra e venda, com a descrição pormenorizada dos bens e seus respectivos valores de alienação, o autor se manteve inerte, consoante certidão exarada nos autos, evidenciando a inexistência de requisitos legais essenciais para o objeto da lide. Vislumbra-se a inocorrência de elementos probatórios que materializem o êxito almejado, ônus do qual não se desincumbiu o autor/apelante, na forma do art. 373, I, do CPC. A sentença guerreada deu correta solução ao julgar improcedente o pedido autoral. Recurso desprovido, com a majoração dos honorários sucumbenciais para R$ 4.000,00 (quatro mil reais), fulcro no art. 85, §§ 8º e 11, do CPC". Apelação Cível 0347751-77.2015.8.19.0001 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL) – Rel.: Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento: 22/09/2022*. (Grifei).

E ainda mais:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. 1.* ***Cuida-se de ação pelo rito***

ordinário almejando o autor a condenação do réu à outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel descrito na petição inicial. 2. ***A sentença julgou procedente o pedido contido na inicial para suprir a vontade dos requeridos constituindo a sentença em título hábil para a transferência do domini, no registro imobiliário competente, do imóvel descrito na matrícula 5694, fls. 09, no Cartório do Ofício Único de Mangaratiba/RJ para o nome de Gilberto Gomes da Silva, mediante a prova do pagamento de todas as taxas, tributos e emolumentos relacionados à alienação de bens imóveis "inter-vivos", com base no valor de alienação de R$ 49.800,00 (quarenta e nove mil e oitocentos mil reais)***. 3. ***A ação de adjudicação compulsória se submete a presença de determinados requisitos essenciais, quais sejam, a existência de compromisso de compra e venda de bem imóvel, a quitação integral do preço e a omissão do alienante quanto à outorga de escritura definitiva***. 4. Em relação ao polo passivo da demanda, de certo que ***o STJ possui entendimento assente no sentido de que na "ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no pólo passiva da demanda" (AgRg no Ag 1.120.674/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 13.5.2009)***. 5. ***Desnecessidade da composição no polo passivo de todos os integrantes da cadeia registral, mas tão somente da parte a quem se requer o efeito da promessa de compra e venda***. 6. Não há dúvidas de que os herdeiros assumem a posição jurídica no compromisso de compra e venda firmado e quitado, possuindo a obrigação tão-somente de transferir a propriedade outrora alienada e não perfectibilizada. 7. ***Somente com a existência de título hábil à adjudicação compulsória, em observância ao princípio da continuidade registral, e tendo a adquirente pago a integralidade do preço estipulado no compromisso de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, deve ser suprida a declaração de vontade do promitente-vendedor nos mesmos moldes que a escritura o faria***. 8. ***Estando comprovada a obrigação pactuada no contrato de compra e venda cedido a terceiro e o pagamento integral do preço avençado, possui o cessionário o direito de exigir à outorga de escritura pública, prescindindo-se, para tanto, do registro da cessão***. 9. Patente o direito do autor ao registro da concretização da transação imobiliária. Recurso desprovido". Apelação Cível

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *0006744-28.2014.8.19.0030 - PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL) – Rel.: Des(a). MÔNICA MARIA COSTA DI PIERO - Julgamento: 10/12/2019*. (Grifei).

Por tais fundamentos, voto no sentido de conhecer do recurso e dar provimento para reformar integralmente a sentença, julgando procedente o pedido e invertido o ônus sucumbencial, devendo ser expedida a carta de adjudicação para o registro no Cartório do Registro de Imóveis.

Inaplicabilidade do art. 85, §11 do CPC, haja vista que condenados originalmente na verba honorária foram os autores, ora apelantes.

Rio de Janeiro, 08 de julho de 2026.

Desembargador **Mário Assis Gonçalves**
Relator