



APELAÇÃO CÍVEL 0016071-08.2015.8.19.0209

APELANTE 1: TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELANTE 1: TEGRA ENGENHARIA S.A.

APELANTE 2: LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A

APELADO 1: PAULO CEZAR SILVEIRA DA SILVA

APELADO 1: ALEXANDRA CARDOSO DE PAIVA SILVA

APELADO 2: OS MESMOS

RELATOR: DES. CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA

EMENTA: Apelação cível. Interposição de recurso especial. Autos remetidos pela Terceira Vice-Presidência com fundamento do artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil, sobre a aplicação do tema 1.173 do Superior Tribunal de Justiça. Impossibilidade do exercício do juízo de retratação. Superveniência de acordo homologado e cumprido englobando a integralidade da condenação. Perda superveniente do objeto. Exercício do juízo de retratação prejudicado.

I. CASO EM EXAME

1. A Terceira Vice-Presidência determinou o retorno dos autos ao órgão julgador para eventual exercício do juízo de retratação, nos termos do art. 1.030, II, do Código de Processo Civil, em razão de possível divergência entre o acórdão recorrido e a tese fixada no Tema Repetitivo 1173 do Superior Tribunal de Justiça.
2. No curso da suspensão do julgamento a incorporadora e os autores celebraram acordo extrajudicial abrangendo a totalidade das condenações impostas na demanda e no cumprimento provisório da sentença. O acordo foi homologado, integralmente cumprido e seguido de sentença extintiva transitada em julgado. As partes informaram a quitação ofertada a todas as rés e suscitaram a perda superveniente do objeto.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a superveniência de acordo homologado e integralmente cumprido, com quitação ampla da obrigação e extinção do cumprimento de sentença, afasta o interesse recursal e prejudica o exercício do juízo de retratação instaurado com base no art. 1.030, II, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O artigo 493 do Código de Processo Civil impõe a consideração de fato superveniente capaz de influir no julgamento da causa.
5. O acordo celebrado entre autores e corré abrangeu integralmente as condenações impostas, inclusive a comissão de corretagem objeto





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)



de insurgência recursal, além de prever quitação ampla e renúncia a recursos e incidentes.

6. A homologação judicial do acordo e o integral cumprimento da obrigação, com extinção da execução por satisfação, esvaziam o objeto litigioso ainda pendente de apreciação no Tribunal.

7. Extinto o processo na origem por fato superveniente, fica prejudicado o exame do juízo de retratação fundado no art. 1.030, II, do Código de Processo Civil, ainda que anteriormente suscitada possível incidência do Tema Repetitivo 1173 do Superior Tribunal de Justiça.

8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a transação homologada judicialmente acarreta perda superveniente do objeto do recurso e inviabiliza a continuidade da controvérsia.

IV. DISPOSITIVO

10. Exercício do **JUÍZO DE RETRATAÇÃO PREJUDICADO** para reconhecer a perda superveniente do interesse recursal, decorrente do esaurimento do objeto do litígio.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível **0016071-08.2015.8.19.0209** em que são apelantes **TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, TEGRA ENGENHARIA S.A. e LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A** e são apelados **PAULO CEZAR SILVEIRA DA SILVA, ALEXANDRA CARDOSO DE PAIVA SILVA e OS MESMOS**.

ACORDAM os Desembargadores da Oitava Câmara de Direito Privado (antiga 17ª Câmara Cível), por unanimidade, em **JULGAR PREJUDICADO O EXERCÍCIO DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO PELA PERDA SUPERVENIENTE DE OBJETO DA DEMANDA**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2026.

Cezar Augusto Rodrigues Costa
Desembargador Relator





APELAÇÃO CÍVEL 0016071-08.2015.8.19.0209

APELANTE 1: TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELANTE 1: TEGRA ENGENHARIA S.A.

APELANTE 2: LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A

APELADO 1: PAULO CEZAR SILVEIRA DA SILVA

APELADO 1: ALEXANDRA CARDOSO DE PAIVA SILVA

APELADO 2: OS MESMOS

RELATOR: DES. CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA

RELATÓRIO

Adoto, na forma regimental, o relatório que já se encontra dos autos, às fls. 1084/1087 (id 1081), acrescido do relatório da decisão da Terceira Vice-Presidência deste Tribunal de Justiça às fls. 1429/1436 (id 1429). Ao fundamento de que o acórdão recorrido parece divergir de orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, determinou a Terceira Vice-Presidência o retorno dos autos à esta Câmara de origem (id 1429) para eventual exercício do juízo de retratação à luz do Tema de Repetitivo 1173 do Superior Tribunal de Justiça. Manifestação da LPS Patrimóvel, às fls. 1450/1452, pela aplicação da tese fixada no Tema Repetitivo 1173 do STJ. Manifestação da ERBE Incorporadora e dos autores, às fls. 1499/1500, que celebraram acordo protocolado e homologado nos autos do cumprimento de sentença, cuja quitação foi ofertada a todas as rés do processo, ensejando a perda superveniente de objeto, instruindo com a cópia do acordo celebrado às fls. 1486/1488 e cópia da sentença homologatória nos autos do cumprimento de sentença 0003934-42.2025.8.19.0209, às fls. 1489/1490.

VOTO

Trata-se de remessa pela Terceira Vice-Presidência, sob o fundamento do artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil, por suposta violação à tese fixada no Tema Repetitivo 1173 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, “o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (i) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (ii) que o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora; ou (iii) haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor”.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)



Ocorre que, durante a suspensão do julgamento, a corré ERBE Incorporadora 001 S.A e os autores celebraram acordo extrajudicial englobando a totalidade das condenações impostas, inclusive a comissão de corretagem objeto de recurso, obrigando-se o corréu a pagar integralmente aos autores o montante de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), cujos valores acordados contemplaram todos os pedidos lançados na demanda judicial e os do cumprimento provisório de sentença, além do distrato das unidades cerne da lide, bem como eventuais reembolsos das custas judiciais incidentes, comissão de corretagem, escrituras públicas, multas de qualquer espécie, obrigações de fazer e não fazer, juros, encargos moratórios e, ainda, os honorários advocatícios devidos aos patronos dos autores, renunciando, inclusive, a eventuais recursos e incidentes interpostos durante a demanda.

O referido acordo foi homologado e integralmente cumprindo nos autos do cumprimento de sentença 0003934-42.2025.8.19.0209, com sentença de extinção da execução com trânsito em julgado, nos seguintes termos:

Trata-se de cumprimento provisório de sentença, no qual o Autor se manifestou às fls. 100, em resposta à impugnação apresentada pela Executada às fls. 42, informando a celebração de acordo com quitação ampla, geral e irrestrita, abrangendo todos os pedidos formulados na ação de conhecimento e no cumprimento provisório, inclusive quanto à comissão de corretagem, com extensão a todas as SPEs e eventuais litisconsortes do polo passivo.

Verifica-se que o acordo contempla integralmente o objeto da presente demanda, restando superadas as questões suscitadas na impugnação, não havendo fundamento para o pedido de condenação formulado pela Executada, inexistente qualquer conduta temerária ou de má-fé por parte dos Exequentes.

Diante do exposto, HOMOLOGO o acordo celebrado entre as partes, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, REJEITO a impugnação apresentada, e, nos termos do artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil, DECLARO EXTINTA a presente execução, em razão da satisfação da obrigação.

As custas processuais ficam na forma ajustada no acordo.

Ressalte-se que eventual descumprimento do acordo poderá ensejar a execução nos presentes autos, acrescida das penalidades previstas, na forma de título executivo judicial.

Após o trânsito em julgado, não havendo custas a pagar ou qualquer outra pendência, dê-se

baixa e archive-se. (grifos nossos)

A superveniência de acordo englobando a integralidade da condenação, com quitação dada a ambos os réus e já cumprido com sentença de extinção transitada em julgado, deve ser levado em consideração antes do





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)



exercício do juízo de retratação nos termos do art. 493¹ do CPC, uma vez que esvazia completamente o objeto da lide pendente no Tribunal.

Nesse cenário fático é inegável reconhecer que a superveniência de sentença homologatória de acordo extingue o processo na origem e acarreta a perda de objeto da demanda, com a ausência de interesse recursal. Assim, o exercício do juízo de retratação (art. 1.030, II) restou prejudicado pela perda superveniente do interesse recursal, decorrente do exaurimento do objeto do litígio. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DE URGÊNCIA EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO SEM PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PREJUDICADO.

I. CASO EM EXAME

- 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação do art. 1.015, I, do CPC, por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por falta de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, §1º do CPC e do art. 255, §§1º e 2º, do RISTJ, e por insuficiência da simples transcrição de ementas.*
- 2. A controvérsia envolve agravo de instrumento interposto contra decisão liminar que deferiu tutela de urgência para determinar a retirada de conteúdo ou, alternativamente, a supressão de dados pessoais da publicação "Parece cocaína, mas é day trade", com multa diária em caso de descumprimento.*
- 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau homologou acordo entre as partes, extinguindo o feito na origem.*
- 4. A Corte de origem, em agravo interno, não conheceu do agravo de instrumento por supressão de instância, exigindo prévia manifestação do juízo a quo, e desproveu o recurso. Não foram opostos embargos de declaração. Contrarrazões às fls. 85-92.*

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- 5. Há duas questões em discussão: (i) saber se cabe agravo de instrumento contra decisão interlocutória sobre tutela provisória sem exigência de habilitação na origem ou pedido de reconsideração, em violação do art. 1.015, I, do CPC; e (ii) saber se houve demonstração de divergência jurisprudencial suficiente para o conhecimento do recurso especial.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

- 6. A homologação de acordo por sentença, com a consequente extinção do feito na origem, acarreta perda superveniente do interesse de recorrer e, por consequência, a prejudicialidade do recurso especial interposto contra agravo de instrumento que versava sobre tutela provisória, nos termos do art. 34, XI, do RISTJ, conforme a jurisprudência desta Corte.*

¹ 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)



IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial prejudicado.

Tese de julgamento: 1. A superveniência de sentença homologatória de acordo extingue o processo na origem e acarreta a perda de objeto do recurso especial interposto contra agravo de instrumento sobre tutela provisória. 2. A composição entre as partes, sem reservas, é incompatível com a vontade de recorrer e afasta o interesse recursal.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a e c; CPC, arts. 1.015, I, 1.029, §1º, e 85, §11; RISTJ, arts. 34, XI, e 255, §§1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt na SLS 2.277/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgados em 12/2/2019; STJ, AgInt no REsp 1.225.217/DF, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 10/4/2018; STJ, AREsp 2.986.099/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025.

(AREsp n. 2.468.390/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 6/7/2026.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ACORDO HOMOLOGADO. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. PRECLUSÃO LÓGICA. MULTA COMINATÓRIA. TEMA 706/STJ. DISTINÇÃO PELA TRANSAÇÃO. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO NÃO CABÍVEL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A homologação do acordo e a extinção da execução tornam inútil o exame do recurso, pois há perda superveniente do objeto decorrente da transação judicial.

2. A prática de ato consensual impede postura contraditória, impondo preclusão lógica e resguardando a boa-fé, o que afasta a continuidade da controvérsia sobre a multa cominatória.

3. A tese do Tema 706/STJ não elimina a preclusão lógica quando há acordo homologado que pressupõe convergência de vontades sobre obrigações e valores.

4. A parte não demonstrou, com indicação precisa do conteúdo da transação, exclusão da multa cominatória ou ressalva de controvérsia sobre seu valor.

5. Majoração de honorários não é cabível porque não houve fixação na origem.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.850.006/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026.)

VOTO no sentido de JULGAR **PREJUDICADO** o exercício do juízo de retratação pela perda superveniente do interesse recursal, decorrente do esgotamento do objeto do litígio.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2026.

Cezar Augusto Rodrigues Costa
Desembargador Relator

