



APELANTES: ESPÓLIO DE LÉO FREDERICO CINELLI E SONIA MARIA DE CARVALHO

APELADAS: LILIAN ZINZANI E MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA ZINZANI

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INADIMPLENTO PARCIAL DO PREÇO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE SALDO REMANESCENTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação interposta contra sentença que, em ação de adjudicação compulsória cumulada com obrigação de fazer e indenização, julgou parcialmente procedente o pedido autoral para determinar a adjudicação do imóvel e, simultaneamente, julgou procedente a reconvenção para condenar os autores ao pagamento do saldo remanescente do preço. Os autores sustentam nulidade da sentença por ausência de fundamentação, imprestabilidade do laudo pericial e quitação substancial do contrato decorrente de sucessivos pagamentos ao longo de mais de uma década.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Discute-se se a sentença padece de nulidade por ausência de fundamentação ou por vício na prova pericial e, no mérito, se é possível a adjudicação compulsória no caso e da ausência de interesse de agir na reconvenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR:



3. A sentença apresenta fundamentação suficiente, com análise dos elementos de prova e indicação das razões de convencimento, inexistindo violação ao art. 489 do CPC.
4. O laudo pericial foi produzido sob contraditório, dentro dos limites da prova técnica, com metodologia explícita e coerente, não havendo vício apto a comprometer sua validade.
5. A discordância da parte com as conclusões do perito não autoriza a desconsideração da prova quando ausente demonstração técnica de erro ou incongruência.
6. A adjudicação compulsória exige o adimplemento integral do preço, não bastando pagamento parcial ou substancial, ainda que prolongado no tempo.
7. Pagamentos efetuados ao longo da execução contratual configuram adiantamentos parciais, incapazes de caracterizar quitação integral ou novação, na ausência de prova inequívoca de alteração do pacto original.
8. A tese de comportamento concludente não se aplica quando inexistente demonstração de renúncia ao crédito ou de modificação das condições contratuais, especialmente diante da resistência expressa da parte vendedora.
9. A prescrição da pretensão de cobrança não implica quitação da dívida, subsistindo o dever de pagamento do saldo remanescente como condição para o equilíbrio contratual.
10. A reconvenção revela-se cabível, por decorrer diretamente da relação jurídica controvertida e visar à satisfação do crédito apurado.
11. A solução que determina a adjudicação do imóvel condicionada ao pagamento do saldo preserva o equilíbrio contratual e evita enriquecimento sem causa.

IV. DISPOSITIVO:

12. Recurso desprovido.



Dispositivos relevantes citados:

Art. 489 do CPC; art. 473 do CPC; art. 479 do CPC; art. 1.418 do Código Civil; arts. 174 e 175 do Código Civil.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, REsp 2.207.433/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 03/06/2025, DJe 09/06/2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação nº 0092561-69.2022.8.19.0001, em que figuram como Apelantes ESPÓLIO DE LÉO FREDERICO CINELLI E SONIA MARIA DE CARVALHO e Apeladas LILIAN ZINZANI E MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA ZINZANI.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso na forma espelhada pela certidão de julgamento imediatamente lavrada.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da d. sentença:

LÉO FREDERICO CINELLI e SONIA MARIA DE CARVALHO ajuizaram ação de adjudicação compulsória/obrigação de fazer c/c perdas e danos contra I - LILIAN ZINZAN e II - MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA ZINZAN.



Informam que as partes efetuaram um contrato de promessa de compra e venda em que o pagamento do saldo final foi pactuado para a mesma data da lavratura da escritura pública definitiva.

Aduzem que, em 30/06/2008, com intermediação da corretora de imóveis, os autores negociaram e celebraram contrato de promessa de compra e venda com cinco promitentes cedentes, contrato que foi autenticado pelo tabelionato, que reconheceu firma das duas rés e de todos os signatários.

Relata que os autores pagaram a quantia de R\$ 66.000,00, correspondente a 51% do preço total, como início de pagamento. Narram que detêm desde então a posse mansa e pacífica do imóvel, correndo por conta exclusiva dos autores todos os impostos e taxas incidentes sobre o bem em questão.

Alegam que os cinco promitentes cedentes receberam dos autores antecipações do preço final, perfazendo a quantia de R\$ 11.893,00, a ser abatido do preço final das cotas de cada um.

Sustentam que as duas rés, pessoal e exclusivamente, solicitaram e receberam dos autores outros valores antecipados. Afirmam que devido à inércia dos cedentes, em 13/07/2021, os autores enviaram notificação por AR a todos eles, porém os autores foram surpreendidos com a notação de indisponibilidade dos bens da primeira ré.

Narram que ingressaram com embargos de terceiros, e, em 28/01/2022, o TJPR julgou procedentes, determinando a baixa da indisponibilidade em relação ao imóvel objeto da lide.



Informam que, após a decisão, novamente notificaram os cinco promitentes, dos quais três enviaram procuração por instrumento público, e, em 18/03/2022, foi lavrada a escritura pública de cessão de direitos aquisitivos com os três cedentes.

Relatam que as duas rés intentaram chantagear os autores, formulando pretensões não contidas no contrato, com objetivo de obter vantagem pecuniária. Diante disso, requer:

1. Determinar prioridade na distribuição e tramitação, haja vista que os autores têm mais de 70 (setenta) anos de idade, conforme docs. 01 e 02;

2. Autorizar a juntada do comprovante do depósito judicial do saldo remanescente do preço final pactuado pelas partes, na proporção das cotas partes das duas Rés, APÓS ABATIDAS AS QUANTIAS SOLICITADAS PELAS RÉS E ANTECIPADAS PELOS AUTORES AO LONGO DE TREZE (13) ANOS (doc. 06);

3. Determinar citação das (2) duas Rés pelos correios, art. 246, I, do CPC, para contestar a ação no prazo legal, sob pena de revelia;

4. Julgar procedente a presente Adjudicação/Obrigação de Fazer para suprir a declaração de vontade não emitida voluntariamente pelas Rés, valendo a sentença como título translativo, a teor do art. 501 do CPC;

5. Determinar a expedição do competente mandado ao 5 o Ofício de Registro de Imóveis da Capital para que proceda ao registro da Cessão dos Direitos Aquisitivos das cotas partes das duas Rés em nome dos Autores no imóvel sob a matrícula não 115091, LIVRO 2, 5 o RGI, correndo por conta dos Autores as despesas



cartorárias, o pagamento de ITBI e do registro no 5º RGI, conforme Cláusula VII do Contrato;

6. Condenar a 1ª Ré Lilian Zinzani ao pagamento dos danos materiais consistentes de todos os valores despendidos pelos Autores nos Embargos de Terceiros interpostos na Comarca de Londrina, TJPR, a fim de cancelar a indisponibilidade da cota parte do imóvel prometido, na quantia de R\$2.987,02, docs. 50 até 59, e planilha doc. 61. XX

7. Condenar as duas Rés ao pagamento dos danos materiais consistentes no valor dos honorários contratuais pagos pelos Autores aos Advogados que patrocinam a presente Ação, na quantia de R\$ 3.000,00, conforme Contrato anexado, doc. 60 *8. Condenar as Rés ao pagamento das custas processuais e da verba sucumbencial fixada nos limites legais ao preclaro arbítrio de V. Exª;*

9. a teor do Art. 368 do CC, determinar a compensação de valores, abatendo e retendo do saldo remanescente do preço final depositado em Juízo, as quantias correspondentes ao total dos danos materiais, às custas processuais e à verba de sucumbência, a ser arbitrada no presente processo, tudo nos termos dos arts. 389 do Código Civil, art. 85 do CPC, e atr. 24, § 1º da Lei 8.906/1994, a serem apurados na fase de cumprimento de sentença.

10. Determinar que os valores compensados e retidos da quantia depositada em Juízo, correspondentes ao total dos danos materiais e às custas e taxas judiciais pagas no presente processo, sejam levantados pelos Autores, a fim de agilizar o cumprimento do julgado;

11. Determinar que o valor compensado e retido da quantia depositada em Juízo, correspondente à verba sucumbencial arbitrada por V. Exª, de natureza alimentícia, seja levantada pelo



Ilustre Patrono dos Autores nestes autos, a fim de agilizar o cumprimento do julgado.

Protestam por todos os meios de prova admitidas em direito.

Petição do autor a fls. 127/131, juntando comprovante de depósito judicial a fls. 132/133, e requerendo:

1. à vista do depósito judicial do saldo residual do preço final das cotas/partes das duas Rés, depois de ABATIDOS OS VALORES SOLICITADOS PELAS RÉS E ANTECIPADOS PELOS AUTORES DESDE O ANO de 2008 até 2021, CONCEDER A TUTELA PARCIAL DE EVIDÊNCIA para compelir liminarmente as duas Rés ao CUMPRIMENTO ESPECÍFICO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL DE OUTORGAR AOS AUTORES A ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS E AÇÃO, ficando as despesas de escritura e registro a cargo dos autores;

2. Intimar as rés para o cumprimento da ordem judicial, assinalando o prazo de quinze (15) dias úteis para que apresentem a documentação hábil e necessária para a Lavratura da Escritura Pública de Cessão de Direitos, bem como COMPARECER, OU NOMEAR PROCURADOR POR INSTRUMENTO PÚBLICO para representá-las, em Tabelionato de Notas na cidade do Rio de Janeiro, lugar do imóvel; 3. Cominar a aplicação de multa diária no valor de R\$200,00 (duzentos reais) para cada uma das rés por cada dia de atraso que ultrapassar o prazo assinalado por V. Ex^a, iniciando-se a contagem a partir da data da intimação;



4. Determinar citação das (2) duas rés pelos correios, art. 246, I, do CPC, para contestar a ação no prazo legal, sob pena de revelia.

Decisão a fls. 144/145, que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, deixou de designar audiência de conciliação e ainda, determinou a citação da parte ré, bem como a manifestação da parte autora acerca de eventual prescrição ou decadência.

Petição dos autores a fls. 185/198, requerendo a citação da 1ª e 2ª rés por endereço eletrônico e número de WhatsApp. Documentos anexos a fls. 199/207. Despacho a fls. 210/211, indeferindo o pedido de citação da 2ª ré na pessoa da 1ª ré, e deferindo a citação por meios eletrônicos.

Contestação com reconvenção das duas rés a fls. 223/244, preliminarmente alegando ilegitimidade ativa de Sonia Maria, uma vez que seu nome não consta no rol de assinaturas do recibo de promessa de compra e venda.

Afirmam que não constam, na cópia fornecida às promitentes vendedoras, as assinaturas dos compradores Leo Frederico e Sonia Maria. Salientam que os requerentes constam como divorciados.

No mérito, relatam que consta no contrato cláusula de condição suspensiva, subordinando a eficácia do negócio jurídico ao pagamento da quantia de R\$ 64.000,00 pelo promitente comprador, em até 180 dias após a data em que foi assinado o contrato.



Argumentam que os requerentes, após um lapso temporal superior a treze anos, depositaram a quantia de R\$ 28.906,88. Narra que houve diversas tratativas, porém os requerentes não cumpriram com o acordado, excedendo o prazo estipulado para o pagamento e não fazendo incidir correção monetária.

Salienta que o imóvel adquirido pelos autores estava registrado desde 30 de setembro de 2010, não procedendo a alegação de que havia pendência dos trâmites cartórios.

Destaca que a prerrogativa de realizar o depósito em juízo e postular adjudicação estava possibilitada aos requerentes desde a data em que foi feito o registro na matrícula do formal de partilha.

Aduz que a atitude dos requerentes configura litigância de má-fé, uma vez que buscam alterar a verdade dos fatos com as alegações apresentadas. Apresentam reconvenção, requerendo a correção monetária dos valores devidos, a fim de garantir o equilíbrio contratual.

Requerem a improcedência dos pedidos de danos materiais, pois o registro do contrato de compra e venda afasta qualquer eventual medida judiciária. Impugna os documentos das páginas 63, 94/95, 97/102 e 206/207 dos autos, pois dependem de verificação de sua autenticidade. Diante disso, requer:

1. EX POSITIS REQUEREM, se digne Vossa Excelência, em acatar a preliminar de ilegitimidade ativa “ad causam” de SONIA MARIA DE CARVALHO e no mérito julgar TOTALMENTE IMPROCEDENTE a presente ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA



CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PERDAS E DANOS, condenando os requerentes, nas custas processuais, honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento), sobre o valor da causa na ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PERDAS E DANOS e demais cominações legais.

2. REQUEREM se digne Vossa Excelência, em julgar a RECONVENÇÃO TOTALMENTE PROCEDENTE, acatando a possibilidade de incidência de correção monetária na parcela contratual, nos termos do artigo 317 do Código Civil, condenando os requerentes/reconvindos LEO FREDERICO CINELLI E SONIA MARIA DE CARVALHO, ao pagamento de R\$ 79.299,98 (setenta e nove mil duzentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos) para MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA ZINZANI equivalente a 50% (cinquenta por cento) e R\$ 19.824,77 (dezenove mil oitocentos e vinte e quatro reais e setenta e sete centavos), para LILIAN ZINZANI IEGER, equivalente a 12,5% (doze e meio por cento), do formal de partilha, valores para o mês de março de 2022, totalizando a quantia de R\$ 99.124,75 (noventa e nove mil cento e vinte e quatro reais e setenta e cinco centavos) acrescidos de juros e correção monetária, condenando ainda os requerentes/reconvindos, nas custas processuais, honorários advocatícios na RECONVENÇÃO à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da reconvenção, realizando os depósitos dos valores postulados na reconvenção.

3. REQUEREM se digne Vossa Excelência, nos termos dos artigos 77, inciso I e artigo 80 inciso II do Código de Processo Civil, em reconhecer como prática de litigância de má fé, diante da alteração da verdade dos fatos pelos requerentes, condenando-os na multa do artigo 81 do Código de Processo Civil.



4. *REQUEREM se digne Vossa Excelência, em conceder os benefícios da Justiça Gratuita para as requeridas/reconvintes, na ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PERDAS E DANOS E NA RECONVENÇÃO, por não disporem de recursos para prover a despesas processuais sem prejuízo de seu sustento e de suas famílias nos termos do artigo 98 do Código de Processo Civil. Protestam pela produção de todas as provas admitidas em direito.*

Réplica e contestação à reconvenção a fls. 260/313, em que a autora afirma possuir legitimidade ativa para a ação, pois mantém união estável com o autor há 40 anos. Alega que, os fatos constitutivos do direito dos autores não foram impugnados pelas rés, que também não fundamentaram qualquer adulteração ou falsidade nos documentos apresentados.

Sustenta que, cumpriram o contrato, pois o formal de partilha deveria ser acompanhado das certidões exigidas, conforme a cláusula VII. Além disso, alegam que, adiantaram valores para a extração das certidões necessárias à escritura pública, que nunca foram providenciadas.

Aduzem que, o acordo foi integralmente cumprido pelos demais promitentes cedentes, e, de 2008 a 2021, as rés reconheceram a legitimidade da 2ª autora como promissária compradora.

Em contestação à reconvenção, preliminarmente impugna o pedido de justiça gratuita, afirmando que as rés não são hipossuficientes.



Alegam que os documentos acostados nos autos demonstram todas as formalidades do contrato definitivo pactuado. Acrescentam que três cedentes outorgaram a escritura pública de cessão de direitos aos autores, e somente as duas rés se negaram a cumprir a obrigação assumida.

Argumentam que não há interesse de agir por parte das rés, uma vez que extintas todas as ações e exceções de que as reconvintes poderiam se valer. Arguem ser incabível a revisão contratual, em virtude do comportamento concludente das rés ao longo dos anos.

Aduzem que o apartamento discutido na lide é antigo, pequeno, e, conforme certidão do site da Prefeitura do Rio, possui metro quadrado com preços menores que os indicados pelas rés. Diante disso, requer:

1. Indeferir o pedido de gratuidade de Justiça, determinando o recolhimento das custas processuais calculadas sobre o valor dado a causa pelas Reconvintes;

2. à vista DA PRESCRIÇÃO COM BASE NA EXTINÇÃO DE TODAS AS AÇÕES E EXCEÇÕES DE QUE AS RECONVINTES PODERIAM SE VALER CONTRA OS RECONVINDOS, determinar a extinção do feito, com base no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

3. À VISTA DA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR COM BASE NA EXTINÇÃO DE TODAS AS AÇÕES E EXCEÇÕES DE QUE AS RECONVINTES PODERIAM SE VALER CONTRA OS RECONVINDOS, determinar a extinção do feito, com base no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.



4. Pelo Princípio da Eventualidade, acaso não acolhidas as Preliminares, NO MÉRITO, à vista da execução voluntária da obrigação pelas Rés durante treze (13) anos, que validou a obrigação em definitivo, conforme os artigos 174 e 175 do Código Civil, requerem os Reconvindos que V. Ex^a denegue os pedidos das Reconvintes, condenando-as ao pagamento de 54 indenização por danos morais, a ser fixada ao prudente critério desse M. M. Juízo, como medida de JUSTIÇA!

Petição das rés a fls. 381/382, afirmando que Maria Aparecida possui idade superior a 65 anos e recebe menos de dez salários-mínimos por mês, fazendo jus à gratuidade de justiça. Aduz que a ré Lilian recebe pensão por morte, no valor de R\$ 2.781,22 mensais. Identidade da ré Maria a fl. 384; extrato de Maria Aparecida a fl. 385; extrato de Lilian a fl. 386; acórdão a fls. 387/390.

Petição da parte autora a fls. 393/398, requerendo que seja negada a gratuidade de justiça das rés, por ausência de suporte fático.

Despacho a fls. 401/402, intimando as partes para que esclareçam as provas que pretendem produzir, e ainda, determinando que as rés se manifestem acerca da impugnação ao pedido de gratuidade de justiça.

Petição das rés as fls. 406/407, requerendo a produção de prova documental, depoimento pessoal e testemunhal, além de prova pericial contábil, e juntada de novos documentos.



Petição das rés a fls. 409/416, afirmando que permanecem com saldos negativos a maior parte do mês, e não apresentam os gastos vultosos alegados.

Acrescenta que a disponibilidade de crédito pela instituição financeira não demonstra que as requeridas teriam capacidade financeira para utilizá-lo. Alega que ambas fazem jus ao benefício pleiteado, pois não possuem condições de arcar com as custas processuais sem prejuízo de seus sustentos e de suas famílias. Certidão de casamento e óbito a fls. 417/418; certidões de nascimento a fls. 419/421; boleto do aluguel a fl. 422.

Petição dos autores a fls. 425/435, requerendo, caso seja julgado insuficiente o conjunto probatório apresentado, a produção de prova testemunhal, com a oitiva do corretor de imóveis que intermediou a pactuação em 2008.

Decisão de saneamento e organização do processo a fls. 438/448, acolhendo a ilegitimidade ativa da 2ª autora (Sonia) e a impugnação a gratuidade de justiça. E ainda, deferiu a produção de prova pericial contábil, nomeando o perito Bruno da Costa Baptista.

Petição dos autores de fls. 485/501, requerendo esclarecimentos e eventual, ajuste da decisão saneadora de fls. 438/448.

Embargos de Declaração das rés de fls. 507 e 508, requerendo o esclarecimento quanto a ausência de fixação de custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, advindos da declaração de ilegitimidade ativa de Sonia Maria de Carvalho.



Decisão de fl. 520, negando o pedido de esclarecimentos feito pelos autores, deixando de receber os embargos opostos pelas rés, e ainda, determinando a perda da prova pericial para a parte autora.

Agravo de Instrumento dos autores de fls. 531/563. Decisão de fls. 577/591, deferindo o efeito suspensivo ao recurso. Acórdão de fls. 609/633, dando parcial provimento ao recurso para afastar a ilegitimidade ativa da 2ª autora.

Petição dos autores de fls. 690/696, requerendo a suspensão do processo por pelo menos 60 dias úteis para que a Curadora do 1º autor obtenha, junto à 2ª Vara de Família de Brasília, as autorizações necessárias para regularizar sua assistência nos autos e para o recolhimento de 50% dos honorários do perito. Além disso, solicitam a intimação do Ministério Público.

Despacho de fls. 699 e 700, dando vistas ao Ministério Público. Manifestação do Ministério Público de fl. 705, oficiando favoravelmente à suspensão processual requerida à fl. 693. Despacho de fls. 709, deferindo a suspensão processual de 30 dias.

Agravo de Instrumento interposto pelos autores de fls. 795/825, alegando cerceamento de defesa em razão da decretação da perda da prova pericial por falta de recolhimento das custas devidas. Decisão de fls. 867/869, deferindo o efeito suspensivo ao recurso.

Decisão de fls. 874, revogando a decisão que decretou a perda da prova pericial e, determinando a intimação do perito para



apresentar seu laudo em 30 dias. Petição dos autores de fls. 933/941, oferecendo seus quesitos.

Laudo pericial de fls. 967/1002.

Inicialmente, a Perícia esclarece que segundo a Cláusula V do Contrato juntado às fls. 34-38 dos autos, a quitação total do preço restante no montante de R\$ 64.000,00, abordada neste demanda no que diz respeito às Rés, deveria ser realizada no prazo máximo de 180 dias a contar da data de assinatura do Contrato (30/06/2008 + 180 dias = 27/12/2008).

A referida cláusula ainda prevê que a quitação do preço do imóvel somente seria repassada aos Promitentes Vendedores no dia da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, mediante a apresentação de seu título aquisitivo devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis e respectiva certidão.

Por fim, o inciso “a” da cláusula prevê também que em caso de inadimplemento por parte dos Promitentes Vendedores, os Autores depositariam em juízo o valor de R\$ 64.000,00 e requereriam a adjudicação compulsória do imóvel;

No entanto, não houve a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, tampouco houve o depósito em juízo à época, apenas assinatura da Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos pelos demais vendedores em 18/03/2022, conforme fls. 87- 91 dos autos, com a quitação de suas respectivas cotas-partes;



Prosseguindo, para fins de atualização do preço final do imóvel e apuração dos respectivos saldos devidos às Rés, na forma determinada pela R. Decisão de fls. 438-448, foi considerada a data limite estabelecida para pagamento do preço, ou seja, em 27/12/2008, 180 dias após a assinatura do termo, conforme estabelecido no acordo de fl. 34.

A data utilizada segue submetida à apreciação e julgamento de Vossa Excelência, uma vez que não houve a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, apenas da Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos pelos demais vendedores, conforme fls. 87- 91 dos autos, com a quitação da parcela final de suas cotas-partes naquela data, além do depósito judicial do valor que os Autores entendiam como devidos às Rés apenas em mai/2022 (R\$ 4.153,38 – 1ª Ré e R\$ 24.753,50 – 2ª Ré, totalizando R\$ 28.906,88, cf. fls. 33 e 133 dos autos);

Prosseguindo, para apuração do saldo devedor atualizado devido à 1ª Ré, a Perícia observou o valor de sua cota-parte na parcela final, equivalente a R\$ 8.000,00, e corrigiu monetariamente pelos índices deste E. Tribunal, conforme determinação expressa contida na R. Decisão de fls. 438-448, a partir da data final prevista para pagamento de acordo com os termos da Escritura vencimento (27/12/2008) até a data dos pagamentos realizados pelos Autores, sendo apurado, em 30/08/2024, o montante devido equivalente a R\$ 13.482,19.

Procedendo à correção do saldo remanescente acima informado de acordo com a atualização monetária prevista na Lei nº 14.905/2024, ou seja, observando a variação do IPCA-E, tem-se que



o saldo apurado corresponde a R\$ 13.499,72 em 30/09/2024 (último mês de divulgação do índice), conforme pode ser observado nos cálculos que integram o Anexo 05 do presente Laudo. Considerando que houve um depósito judicial (R\$ 28.906,88) realizado pelos Autores, à fl. 133 dos autos; e a informação contida na planilha dos Autores de que R\$ 4.153,38 desse valor deveria ser destinado 1ª Ré, tem-se que a sua cotaparte corresponde ao percentual de 14,4% do depósito, conforme se depreende do Anexo 02. Considerando que não houve o levantamento pelas Rés do depósito judicial realizado pelos Autores (fl. 133) em 20/05/2022, a Perícia atualizou o mesmo com a remuneração dos depósitos judiciais divulgado no sítio do Banco do Brasil, aplicando a mesma cota-parte devida à 1ª Ré exposta acima (14,4%), resultando no montante do depósito judicial atualizado em set/2024 equivalente a R\$ 4.948,44, conforme se depreende do Anexo 03.

Abatendo o valor do depósito judicial acima apontado, tem-se que ainda haveria um saldo devedor remanescente devido pelos Autores à 1ª Ré, correspondente a R\$ 8.551,29, conforme pode ser observado nos cálculos que integram o Anexo 05 do presente Laudo;

Os parâmetros e procedimentos acima apontados também foram adotados na apuração do saldo devido à 2ª Ré, sendo observado o valor da sua cota-parte na parcela final do preço do imóvel (R\$ 32.000,00); nos pagamentos realizados pelos Autores; e no depósito judicial realizado, segundo definido pelos Autores (85,6%).



Assim sendo, o saldo devedor remanescente devido pelos Autores à 2ª Ré, corresponde a R\$ 34.909,69, conforme cálculos que integram os Anexos 02; 03 e 05 do presente Laudo.

Diante de todo o exposto, o total do saldo devedor atualizado até 30/09/2024, devido pelos Autores, corresponde a R\$ 43.460,97, conforme se depreende do Anexo 06 do presente Laudo;

Ressalta-se que o procedimento de cálculos adotado no presente Laudo acompanha o Tema Repetitivo 677 do STJ e Lei nº 14.905/2024.

Impugnação ao laudo pericial pelos autores de fls. 1011/1021, entendendo que não deve prevalecer o prazo de 180 dias a contar da data de assinatura do contrato, pois as rés não haviam registrado o formal de partilha no RGI. Esclarecimentos do perito de fls. 1030/1032, em que ratifica integralmente o laudo pericial. Petição das rés de fls. 1036/1038, concordando com o laudo pericial. Petição dos autores de fls. 1040/1065, impugnando os esclarecimentos feitos pelo perito.

O dispositivo restou assim redigido:

Por tais motivos, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido autoral para determinar a adjudicação compulsória do imóvel situado à Rua Gustavo Sampaio, 738, apto. 301, Leme, Rio de Janeiro-RJ.

JULGO AINDA PROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL E CONDENO os autores ao pagamento do



valor remanescente de R\$ 14.554,09, tendo em vista que efetuaram o depósito em 10 de maio de 2022, no valor de R\$ 28.906,88 (fl.133), e o expert constatou em seu laudo pericial que o saldo remanescente atualizado, em 30 de setembro de 2024, correspondia a R\$ 43.460,97, com correção monetária e juros contados a partir de 30 de setembro de 2024 sendo que a correção monetária deverá ser aplicada pelos índices do IPCA e os juros pela taxa Selic, deduzido o índice de atualização monetária, nos termos da lei 14.905 de 28/06/2024 e da Resolução CMN 5171 de 29.08.24.

Após o pagamento do valor objeto da condenação em reconvenção expeça-se mandado ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital para que proceda ao registro da Cessão dos Direitos Aquisitivos das cotas partes das duas rés em nome dos autores no imóvel sob a matrícula nº 115091, LIVRO 2, 5º RGI devendo elas, autoras, arcarem com todos os custos de registro e incidência tributária.

Por força da sucumbência recíproca cada parte arcará diretamente com os honorários de seus patronos (vedada a compensação) sendo que as custas processuais, taxa judiciária e honorários periciais serão rateados na proporção de 50% para cada parte.

Embargos de declaração dos autores, no index. 1.083, não recebidos, conforme decisão do index. 1.096.

Apelação dos autores no index. 1109, em que suscitam, preliminarmente, a nulidade da sentença por vício de fundamentação, ao argumento de que o decisor se baseou exclusivamente no laudo pericial, sem enfrentar os argumentos e as provas



documentais constantes dos autos, especialmente aquelas que demonstrariam a execução continuada do contrato por mais de 14 anos, com sucessivas antecipações de pagamento.

Aduzem, ainda, a nulidade da prova pericial, por violação ao art. 473 do CPC, sustentando que o laudo seria incoerente, contraditório e teria extrapolado os limites da designação judicial, ao promover indevida interpretação jurídica do contrato. Alegam que o perito, embora tenha reconhecido que o pagamento do saldo final estava condicionado à lavratura da escritura pública, fixou arbitrariamente data diversa para o vencimento da obrigação, desconsiderando as cláusulas contratuais e a execução diferida no tempo, bem como os diversos adiantamentos realizados.

Defendem que o laudo é imprestável por ausência de coerência lógica e por não considerar as provas documentais de pagamentos efetuados ao longo da execução contratual, circunstância que comprometeria sua idoneidade e impediria sua utilização como fundamento da sentença. Sustentam, ainda, violação ao art. 479 do CPC, por ausência de análise crítica do laudo pelo magistrado, que teria aderido às suas conclusões de forma acrítica.

No mérito, afirmam que ficou comprovado o comportamento concludente das apeladas, que, ao longo de mais de 14 anos, solicitaram e receberam antecipações do preço final sem qualquer ressalva, circunstância que, à luz dos arts. 174 e 175 do Código Civil, implicaria extinção de eventuais pretensões revisionais e ausência de interesse de agir na reconvenção.

Alegam, ainda, que houve cumprimento substancial do contrato, uma vez que as apeladas já teriam recebido cerca de 70% do valor de suas cotas-partes, inclusive mediante antecipações e depósito judicial do saldo, inexistindo, portanto, débito remanescente. Sustentam que a execução do contrato foi modificada por avença



tácita ao longo do tempo, devendo prevalecer o comportamento das partes, à luz da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório.

Ao final, requerem o conhecimento e provimento do recurso, para declaração de nulidade da sentença ou, subsidiariamente, sua reforma, com o julgamento de procedência integral dos pedidos iniciais e improcedência da reconvenção.

Contrarrazões no index. 1152. Sustentam as apeladas a inexistência de nulidade, ao argumento de que o decisum se encontra devidamente fundamentado, tendo o magistrado exercido regularmente a apreciação da prova pericial, a qual teria sido produzida dentro dos limites técnicos, restringindo-se à apuração de valores conforme as cláusulas contratuais, sem incursão em questões jurídicas.

Afirmam que a prova pericial era necessária para a solução da controvérsia e que sua validade já foi anteriormente apreciada, operando-se a preclusão, destacando, ainda, que o laudo apresentou coerência lógica ao adotar o prazo contratual para pagamento, evidenciando a existência de saldo remanescente não quitado, o que justifica a procedência da reconvenção.

Defendem que não houve quitação integral da obrigação, motivo pelo qual correta a conclusão de que a adjudicação depende do adimplemento total do preço.

Rebatem a alegação de comportamento concludente, sustentando que os valores recebidos constituíram meros adiantamentos parciais, sem caracterizar quitação ou renúncia de direitos, inexistindo novação contratual.

Aduzem, ainda, que não há ausência de interesse de agir nem prescrição, porquanto a reconvenção é cabível e conexa à ação principal, permanecendo exigível o pagamento integral da obrigação como condição para a adjudicação.



Ao final, requerem o não conhecimento ou o desprovimento do recurso, com a manutenção integral da sentença.

Determinada a suspensão do feito e a regularização do polo ativo, no index. 1182, ante o falecimento do 1º autor.

Petição de regularização no index. 1188.

Manifestação do Ministério Público no index. 1197 pela ausência de interesse no feito.

Certidão de intempestividade da apelação no index. 1206.

Acórdão no index. 1.235 de não conhecimento do recurso.

Embargos de declaração do apelante, no index. 1.269, acolhido no acórdão do index. 1.297, que reconheceu a tempestividade da apelação e determinou o retorno dos autos para julgamento.

É o breve relatório. Passo ao voto.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

No caso, a controvérsia devolvida ao Tribunal cinge-se à alegada nulidade da sentença, à validade da prova pericial e, no mérito, à existência de saldo remanescente apto a justificar a procedência da reconvenção.

A preliminar de nulidade não merece prosperar. A sentença recorrida apresenta fundamentação adequada e suficiente, com indicação clara das razões de convencimento do julgador, especialmente quanto aos requisitos da adjudicação



compulsória e à necessidade de adimplemento integral da obrigação contratual. O magistrado enfrentou a controvérsia a partir da análise do contrato e da prova técnica produzida, não se configurando hipótese de decisão desprovida de motivação. O fato de atribuir maior relevância ao laudo pericial decorre da natureza da controvérsia, que envolve apuração de valores, não caracterizando qualquer vício.

Igualmente não procede a alegação de nulidade da prova pericial. O laudo foi elaborado dentro dos limites fixados na decisão saneadora, com a finalidade de quantificar o saldo devedor a partir das cláusulas contratuais. Não se verifica extrapolação da atividade técnica, tendo o perito se restringido à análise contábil da obrigação, mediante critérios previamente definidos. Ademais, a metodologia adotada foi explicitada, os cálculos foram detalhados e devidamente esclarecidos em manifestação complementar, inexistindo incoerência ou contradição apta a comprometer a validade da prova.

A discordância da parte apelante quanto à data utilizada para atualização do débito ou aos critérios de cálculo traduz mero inconformismo, não sendo suficiente para desconstituir a perícia, sobretudo quando realizada sob o crivo do contraditório e acolhida pelo juízo com fundamentação idônea.

A prova pericial foi produzida à luz dos princípios do contraditório e ampla defesa, sendo insuficiente o simples descontentamento da parte com as conclusões do *expert* para desqualificar o laudo.

A respeito dispõe a súmula 155 desse E. Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição.”



No mérito, correta a conclusão da sentença. A adjudicação compulsória exige, como requisito essencial, o adimplemento integral do preço, o que não restou comprovado nos autos. O contrato estabelecia prazo para pagamento do saldo final, bem como mecanismo específico para o caso de inadimplemento, consistente no depósito judicial, providência que não foi adotada no momento oportuno.

Embora os apelantes sustentem a realização de pagamentos ao longo dos anos, tais valores configuram meros adiantamentos, não se comprovando a quitação total da obrigação. A prova pericial demonstrou, de forma técnica, que mesmo consideradas as quantias pagas e o depósito judicial efetuado tardiamente, subsiste saldo devedor expressivo, evidenciando o inadimplemento parcial do contrato.

A alegação de comportamento concludente das apeladas não se sustenta. O recebimento de pagamentos parciais ao longo do tempo não implica renúncia ao saldo remanescente, tampouco caracteriza novação do contrato ou extinção das obrigações, ausente prova inequívoca de alteração das condições originalmente pactuadas.

Com efeito, é certo que há julgados, inclusive no âmbito deste Tribunal, que, em situações específicas, admitem a outorga da adjudicação mesmo diante da ausência de comprovação formal da quitação, notadamente quando caracterizada posse duradoura, inércia absoluta do promitente vendedor e prescrição da pretensão de cobrança, de modo a afastar a exigibilidade prática do crédito.

Todavia, tal orientação não ostenta caráter absoluto, devendo ser aplicada com parcimônia e à luz das peculiaridades do caso concreto, sob pena de esvaziamento dos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Ademais, a jurisprudência mais recente do Superior Tribunal de Justiça — cuja orientação deve prevalecer para fins de uniformização da interpretação do direito federal — firmou entendimento no sentido de que a adjudicação compulsória pressupõe o



adimplemento integral da obrigação pelo promitente comprador, não sendo suficiente, para esse fim, a mera prescrição da pretensão de cobrança ou o pagamento substancial do preço. Veja-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRESCRIÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória ajuizada em 20/05/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 15/02/2024 e concluso ao gabinete em 03/07/2024.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional e (II) se, na hipótese, é viável a adjudicação compulsória, considerando, por um lado, a existência de saldo devedor já prescrito e, por outro, a teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem examina, de forma suficientemente fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Se, após a celebração de compromisso de compra e venda de bem imóvel, o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador tem o direito de



pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (artigo 1.418 do Código Civil).

5. Um dos requisitos para a adjudicação compulsória corresponde à quitação integral do valor avençado. Sem ele, a pretensão mostra-se inviável, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor. Precedentes.

6. Como decorrência da boa-fé objetiva, a teoria do adimplemento substancial busca assegurar a preservação do contrato nas hipóteses em que a parcela do inadimplemento mostra-se ínfima quando cotejada com o que já foi adimplido. Essa teoria é inaplicável à adjudicação compulsória, diante da exigência de quitação integral do preço e da própria natureza da pretensão.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.207.433/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/6/2025, DJEN de 9/6/2025.)

Nesse sentido, distingue-se a hipótese dos autos daquelas em que se admite mitigação do requisito de quitação. Aqui, não se verifica a situação de completa inércia do vendedor ou de consolidação incontestada da relação fática sem resistência. Ao revés, houve expressa insurgência das rés quanto à ausência de pagamento integral, materializada por meio da reconvenção, na qual pleitearam a satisfação do saldo remanescente, posteriormente apurado por prova pericial.

De outro lado, a perícia contábil, produzida sob o crivo do contraditório, demonstrou de forma técnica e fundamentada a existência de débito residual, mesmo após considerados os valores pagos ao longo do tempo e o depósito judicial realizado, evidenciando que não houve quitação integral da obrigação nos termos pactuados.



Nessas circunstâncias, não há como reconhecer a prescrição como fator apto a suprir o requisito do pagamento, porquanto, conforme orientação consolidada, a prescrição atinge apenas a pretensão de cobrança, não extinguindo o próprio direito material, tampouco implicando quitação tácita da dívida.

Do mesmo modo, não há que se falar em ausência de interesse de agir na reconvenção. A pretensão reconvenicional decorre diretamente da relação contratual discutida, tendo por finalidade a cobrança do saldo apurado, o que revela sua pertinência e necessidade.

Ressalte-se, por fim, que a solução adotada pelo juízo de origem mostra-se equilibrada, na medida em que, de um lado, reconhece o direito dos autores à adjudicação compulsória, diante da existência do contrato e da relação estabelecida entre as partes, e, de outro, condiciona a plena eficácia desse direito ao pagamento do saldo remanescente, preservando o equilíbrio contratual e evitando enriquecimento sem causa.

Diante desse cenário, inexistindo vícios processuais e estando a sentença em consonância com o conjunto probatório, especialmente com a prova pericial produzida, impõe-se a sua integral manutenção.

À conta de tais fundamentos, conduzo meu voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, para manter a sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT
RELATOR