Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0019949-20.2019.8.19.0202

Apelante: HELENA NOVAES CARILO
Apelado: MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA
Juízo de origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Madureira
Relatora: Des. Maria Teresa Pontes Gazineu.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INSTRUMENTO PARTICULAR. VALIDADE. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. RESTITUIÇÃO RECÍPROCA DAS PRESTAÇÕES. DANOS MATERIAIS E MORAIS INDEVIDOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que rescindiu promessa de cessão de direitos hereditários sobre imóvel, determinou a restituição da posse à autora mediante devolução dos valores pagos pelas rés e condenou a autora ao ressarcimento de R$ 1.500,00 por intervenção realizada no bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se a promessa de cessão de direitos hereditários celebrada por instrumento particular é válida; (ii) estabelecer a responsabilidade pelo desfazimento do negócio; e (iii) determinar os efeitos patrimoniais da resolução contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A escritura pública exigida pelo art. 1.793 do Código Civil para a cessão de direitos hereditários não constitui requisito de validade da promessa de cessão celebrada por instrumento particular.
4. A perícia afasta a existência de vício redibitório, mas a interrupção dos pagamentos, associada à pendência de

MARIA TERESA PONTES GAZINEU:17529 Assinado em 11/11/2026 11:18:50
Local: GAB. DES(A) MARIA TERESA PONTES GAZINEU

regularização do imóvel necessária à transferência definitiva, impede atribuir exclusivamente a qualquer das partes a responsabilidade pelo desfazimento do negócio.

5. A resolução contratual determina o retorno ao *status quo ante*, com restituição recíproca das prestações, devendo a devolução da posse ocorrer mediante restituição dos valores pagos.
6. Os prejuízos decorrentes da aquisição de outro imóvel pela autora não são imputáveis às rés, por ausência de nexo causal direto e imediato, e a controvérsia contratual não configura dano moral.
7. O ressarcimento de R$ 1.500,00 deve ser mantido porque a perícia reconhece a pertinência da intervenção realizada para conter o recalque do imóvel.

   IV. DISPOSITIVO E TESE
8. **Recurso parcialmente provido**.

   Tese de julgamento: 1. A promessa de cessão de direitos hereditários pode ser celebrada por instrumento particular, sem incidência da exigência de escritura pública prevista para a cessão definitiva. 2. A resolução contratual impõe a restituição recíproca das prestações para o retorno das partes ao *status quo ante*.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.793.

Jurisprudência relevante citada: 0800450-97.2023.8.19.0033 - APELAÇÃO. Des(a). MÁRCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 28/07/2026 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO

ACÓRDÃO

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0019949-20.2019.8.19.0202

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível estando as partes acima nomeadas, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

VOTO

Trata-se de ação de rescisão de contrato particular de promessa de cessão de direitos hereditários cumulada com indenização por danos materiais e morais e reintegração de posse ajuizada por HELENA NOVAES CARILO em face de MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA e ROSILENE OLIVEIRA MACHADO.

Na origem, a autora alegou ter celebrado com as rés instrumento particular de promessa de cessão de direitos hereditários sobre imóvel situado na Rua Ibotim, nº 435, fundos, mediante o preço de R$ 125.000,00, parcialmente pago à vista e o restante por meio de notas promissórias. Sustentou que as rés deixaram de cumprir as obrigações assumidas, interrompendo o pagamento das parcelas e exigindo que arcasse com despesas relativas a obras realizadas no imóvel. Requereu a rescisão contratual, a reintegração na posse e indenização por danos materiais e morais.

A sentença (Id 00555) acolheu parcialmente os pedidos formulados na ação, na reconvenção e na reconvenção a reconvenção, para rescindir o negócio jurídico por culpa de ambas as partes, determinando o retorno ao *status quo ante*, com restituição da posse do imóvel à autora mediante devolução dos valores pagos pelas rés, além de condenar a autora ao ressarcimento de R$ 1.500,00 referente à intervenção realizada no imóvel. Reconheceu, ainda, a sucumbência recíproca.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

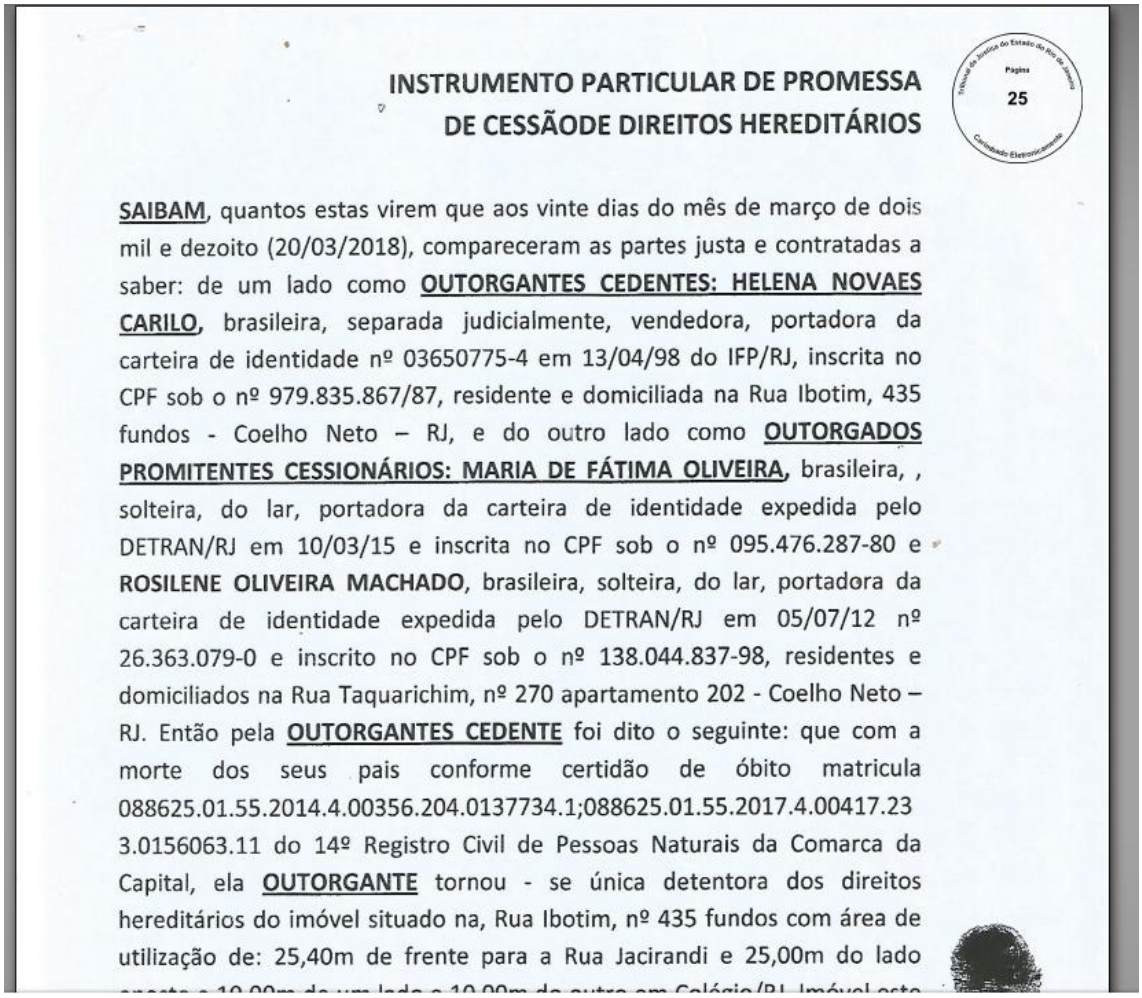
Inconformada, a autora interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese, que a promessa de cessão de direitos hereditários não estaria sujeita à forma pública prevista no art. 1.793 do Código Civil e que o desfazimento do negócio decorreu exclusivamente do inadimplemento das apeladas, tendo a perícia afastado a existência de vício redibitório. Insurge-se contra o reconhecimento da culpa recíproca, a restituição integral dos valores pagos, o ressarcimento de R$ 1.500,00 e a condicionante para retomada da posse. Requereu a reforma da sentença para atribuir às apeladas a responsabilidade pela rescisão e para reconhecer as perdas e danos ou, subsidiariamente, a compensação dos créditos decorrentes da ocupação do imóvel.

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço do recurso**.

A controvérsia recursal cinge-se à responsabilidade pelo desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes, consistente em promessa de cessão de direitos hereditários sobre imóvel, bem como aos efeitos patrimoniais decorrentes da rescisão.

Inicialmente, assiste razão à apelante quanto ao fundamento adotado na sentença acerca da forma do negócio jurídico.

Com efeito, o instrumento celebrado entre as partes não consubstancia cessão definitiva de direitos hereditários, mas promessa de cessão, negócio preliminar pelo qual as partes se obrigaram à futura formalização da transferência. Vejamos:



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA
DE CESSÃODE DIREITOS HEREDITÁRIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
25
Carimbado Eletronicamente

SAIBAM, quantos estas virem que aos vinte dias do mês de março de dois mil e dezoito (20/03/2018), compareceram as partes justa e contratadas a saber: de um lado como **OUTORGANTES CEDENTES: HELENA NOVAES CARILO**, brasileira, separada judicialmente, vendedora, portadora da carteira de identidade nº 03650775-4 em 13/04/98 do IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 979.835.867/87, residente e domiciliada na Rua Ibotim, 435 fundos - Coelho Neto – RJ, e do outro lado como **OUTORGADOS PROMITENTES CESSIONÁRIOS: MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA**, brasileira, , solteira, do lar, portadora da carteira de identidade expedida pelo DETRAN/RJ em 10/03/15 e inscrita no CPF sob o nº 095.476.287-80 e **ROSILENE OLIVEIRA MACHADO**, brasileira, solteira, do lar, portadora da carteira de identidade expedida pelo DETRAN/RJ em 05/07/12 nº 26.363.079-0 e inscrito no CPF sob o nº 138.044.837-98, residentes e domiciliados na Rua Taquarichim, nº 270 apartamento 202 - Coelho Neto – RJ. Então pela **OUTORGANTES CEDENTE** foi dito o seguinte: que com a morte dos seus pais conforme certidão de óbito matricula 088625.01.55.2014.4.00356.204.0137734.1;088625.01.55.2017.4.00417.23 3.0156063.11 do 14º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca da Capital, ela **OUTORGANTE** tornou - se única detentora dos direitos hereditários do imóvel situado na, Rua Ibotim, nº 435 fundos com área de utilização de: 25,40m de frente para a Rua Jacirandi e 25,00m do lado

Com efeito, a exigência de escritura pública prevista no art. 1.793 do Código Civil refere-se à cessão de direitos hereditários propriamente dita, não conduzindo, por si só, à invalidade do contrato preliminar celebrado por instrumento particular.

Desse modo, não se mostra adequada a conclusão de que ambas as partes teriam concorrido para o desfazimento do negócio simplesmente por terem celebrado instrumento particular.

Tal circunstância, contudo, não conduz ao acolhimento da pretensão da apelante de atribuir exclusivamente às rés a responsabilidade pela resolução contratual.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
646
Carimbado Eletronicamente

Embora seja incontroverso que as apeladas interromperam o pagamento das parcelas ajustadas, verifica-se que o inadimplemento ocorreu em contexto de controvérsia acerca das condições físicas e, sobretudo, da situação jurídica do imóvel.

No que se refere às alegações de vícios construtivos, a prova pericial é suficientemente esclarecedora, (id 00478).

O perito judicial consignou que o imóvel possui construção de baixo padrão de acabamento, erigida no início da década de 1960, contando, portanto, com mais de 60 anos, e que as adquirentes haviam visitado o bem antes da contratação, tendo ciência de que se tratava de residência antiga, que necessitava de reparos e se encontrava pendente de legalização perante os órgãos públicos. Destaco:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

3. DA ANÁLISE TÉCNICA

Do ponto de vista técnico o Perito externa que o imóvel que foi adquirido pelas Rés se caracteriza como uma construção de padrão baixo de acabamento, tendo sido erigida no início dos anos 60 do século passado, qual seja, possui uma idade real superior a 60 anos.

Também do ponto de vista técnico fica claro que o tipo de construção em objeto, prescinde de uma fundação de porte, sendo comum em tais

CREA-RJ 36216 - Tel.: (21) 7823-8152 / 2532-5785

SEBASTIÃO ANTONIO DOS SANTOS
engenheiro

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
497
Carimbado Eletronicamente

20

casos que as paredes sejam assentes por sob alicerces simples de concreto, até porque a construção em apresenta tem um peso por m^2 infinitamente menor do que uma construção erigida para suportar mais de um pavimento elevado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

O Perito também registra que as Rés declararam ter ido visitar o imóvel antes da aquisição, não constando dos Autos que as mesmas tenham se valido da opinião de profissional para avaliar o estado do imóvel no momento da aquisição.

O Perito também registra que no momento da aquisição as Rés tinham conhecimento de que:

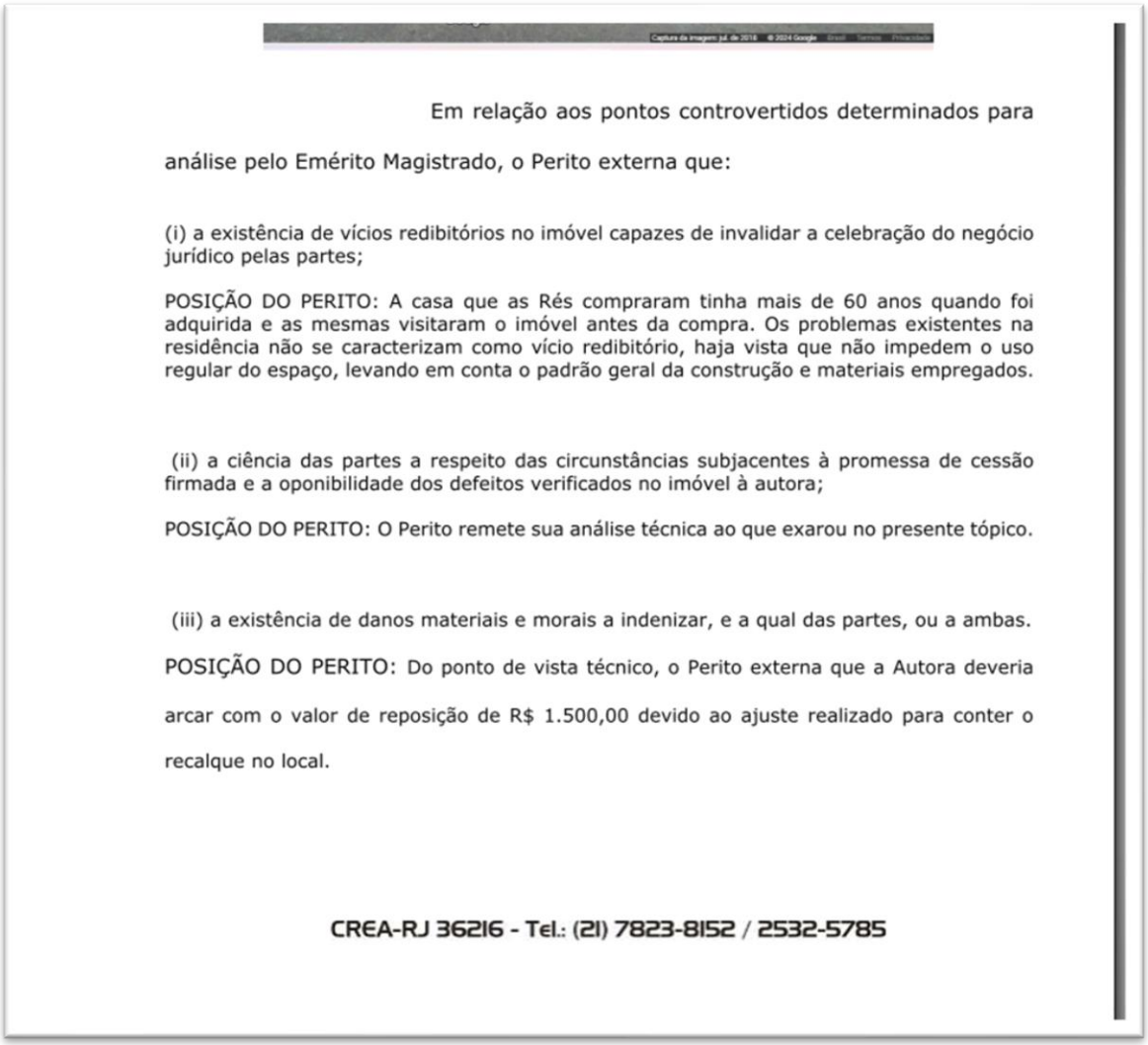
. O imóvel estava pendente de legalização junto aos Órgãos Públicos;
. O estado do imóvel era do conhecimento das Rés;
. As Rés aceitaram e assumiram a situação;
. Que as Rés visitaram o imóvel;
. Que se tratava de residência antiga e que precisa de reparos;

4. CONCLUSÃO

Em função do que foi apurado em campo, o Perito externa e submete à apreciação do Emérito Magistrado que não ocorreu no presente caso um vício redibitório, qual seja, **as Rés adquiriram o imóvel com conhecimento de que o mesmo era uma construção vetusta, com mais de 60 anos, daí não haver que se falar em vício oculto.**

A troca de parte do revestimento do piso em cerâmica por piso em porcelanato se caracteriza como uma benfeitoria

A conclusão técnica foi expressa no sentido de que não havia vício redibitório, uma vez que os problemas constatados não impediam o uso regular do imóvel como residência. O expert também afastou a alegação de risco estrutural, registrando que a primeira ré reside no local desde a aquisição e que, por ocasião da vistoria, não foi detectado vício na estrutura que indicasse risco iminente de ruína. Vejamos:



Em relação aos pontos controvertidos determinados para análise pelo Emérito Magistrado, o Perito externa que:

(i) a existência de vícios redibitórios no imóvel capazes de invalidar a celebração do negócio jurídico pelas partes;

POSIÇÃO DO PERITO: A casa que as Rés compraram tinha mais de 60 anos quando foi adquirida e as mesmas visitaram o imóvel antes da compra. Os problemas existentes na residência não se caracterizam como vício redibitório, haja vista que não impedem o uso regular do espaço, levando em conta o padrão geral da construção e materiais empregados.

(ii) a ciência das partes a respeito das circunstâncias subjacentes à promessa de cessão firmada e a oponibilidade dos defeitos verificados no imóvel à autora;

POSIÇÃO DO PERITO: O Perito remete sua análise técnica ao que exarou no presente tópico.

(iii) a existência de danos materiais e morais a indenizar, e a qual das partes, ou a ambas.

POSIÇÃO DO PERITO: Do ponto de vista técnico, o Perito externa que a Autora deveria arcar com o valor de reposição de R$ 1.500,00 devido ao ajuste realizado para conter o recalque no local.

CREA-RJ 36216 - Tel.: (21) 7823-8152 / 2532-5785

Também merece destaque que as intervenções realizadas pelas apeladas, tais como: colocação de cinta na parede do quarto, nivelamento do piso do box e colocação de sapata e pilar na cozinha, não foram tecnicamente qualificadas como reforço estrutural, mas como intervenções pontuais destinadas a conter o recalque decorrente da acomodação do piso. De igual modo, a substituição do revestimento cerâmico por porcelanato foi classificada como benfeitoria voluptuária.

Portanto, a prova técnica não ampara a tese das rés de que o imóvel apresentava vício oculto de tamanha gravidade que justificasse a suspensão definitiva do pagamento das parcelas.

Isso não significa, porém, que o inadimplemento possa ser examinado isoladamente.

Isso porque, o instrumento contratual registrava que o imóvel estava pendente de regularização, e a controvérsia instaurada nos autos também envolve a possibilidade de efetiva conclusão do inventário e posterior formalização da transferência definitiva do bem.

As rés sustentaram que a escritura somente poderia ser outorgada após a conclusão do inventário, circunstância que não se concretizou, postulando, inclusive, a suspensão das parcelas até a regularização da situação jurídica do imóvel.

Nesse cenário, embora não se possa atribuir à autora responsabilidade por vícios redibitórios, igualmente não se mostra possível imputar exclusivamente às rés a responsabilidade pelo insucesso do negócio.

A interrupção dos pagamentos deve ser analisada em conjunto com a ausência de regularização necessária à transferência definitiva dos direitos prometidos.

Assim, ainda que por fundamento parcialmente diverso daquele adotado na sentença, deve ser preservada a resolução do negócio e restituição das partes ao *status quo ante*, sem reconhecimento de culpa exclusiva de qualquer delas.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
651
Carimbado Eletronicamente

O desfazimento do vínculo impõe, como consequência natural, a restituição das prestações, de modo a recompor a situação existente antes da contratação e impedir enriquecimento sem causa.

Não merece acolhimento a pretensão de que a apelante seja imediatamente reintegrada na posse, deixando-se para momento posterior a restituição das quantias recebidas. As obrigações decorrem do mesmo desfazimento contratual e devem ser cumpridas reciprocamente, não sendo razoável permitir que uma das partes recupere integralmente a prestação que realizou enquanto conserva os valores recebidos em razão do negócio rescindido.

Igualmente não prospera a pretensão da apelante de ressarcimento dos alegados prejuízos decorrentes da aquisição de outro imóvel em Araruama.

Na reconvenção à reconvenção, a autora afirmou que utilizaria as parcelas recebidas das rés para custear outra aquisição imobiliária e que, em razão da interrupção dos pagamentos, acumulou débito de R$ 42.100,00 perante os vendedores daquele imóvel, postulando a transferência desse prejuízo às apeladas.

Todavia, trata-se de negócio jurídico autônomo, celebrado pela própria apelante, inexistindo demonstração de que as apeladas tenham assumido obrigação de garantir ou financiar a nova aquisição. A mera expectativa de utilização das parcelas provenientes de um contrato para adimplemento de outro não estabelece nexo causal direto e imediato suficiente para transferir às apeladas os riscos econômicos da segunda contratação.

Também não há fundamento para condenação por danos morais. A controvérsia decorre de relação contratual complexa, marcada por divergências quanto às condições físicas e jurídicas do imóvel e ao

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

cumprimento das obrigações assumidas, não se verificando circunstância excepcional capaz de configurar lesão a direito da personalidade.

Diversamente, deve ser mantido o ressarcimento de R$ 1.500,00 imposto à autora.

Embora o perito tenha afastado a existência de vício redibitório e de comprometimento estrutural da residência, consignou expressamente que a intervenção destinada a conter o recalque era pertinente e concluiu, sob o ponto de vista técnico, que a autora deveria suportar o valor de reposição de R$ 1.500,00.

Colhe-se jurisprudência deste Tribunal da Justiça:

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. RECONVENÇÃO. PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INVENTÁRIO PENDENTE. ANULATÓRIA DE TESTAMENTO PENDENTE. CONTROVÉRSIA SUCESSÓRIA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE OU VÍCIO DE CONSENTIMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS COM ABATIMENTO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. INAPLICABILIDADE DA CLÁUSULA PENAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.*
> *I. CASO EM EXAME:*
> *1. Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo cedente de direitos hereditários em face dos cessionários, em razão da interrupção do pagamento das parcelas ajustadas em instrumento particular denominado ¿Compromisso de Cessão de Direitos Hereditários¿. Reconvenção na qual os réus pleitearam a nulidade do negócio jurídico, restituição dos valores pagos, aplicação de multa contratual e indenização por danos morais.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

2. Sentença de improcedência dos pedidos autorais e de parcial procedência da reconvenção para declarar resolvido o contrato, determinar a restituição dos valores pagos pelos réus, mas com abatimento correspondente à fruição do imóvel, e imposição da devolução da posse do bem aos autores, rejeitados os pedidos de nulidade contratual, multa contratual e danos morais.

3. Os apelantes requerem a reforma da sentença para reconhecer a nulidade do negócio jurídico por violação ao art. 1.793 do Código Civil e por alegado vício de consentimento decorrente de omissão dolosa sobre a situação sucessória do imóvel; subsidiariamente, postulam a manutenção do contrato com suspensão das obrigações de pagamento até a regularização sucessória. Pleiteiam, ainda, a incidência da multa contratual, a exclusão do abatimento pela utilização do imóvel e a condenação dos apelados ao pagamento de indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

4. As questões em discussão consistem em verificar:

(i) se o instrumento particular firmado entre as partes é nulo por inobservância da forma prevista no art. 1.793 do Código Civil;

(ii) se houve vício de consentimento decorrente de omissão acerca da situação sucessória do imóvel;

(iii) se é cabível a aplicação da cláusula penal em desfavor dos apelados;

(iv) se deve ser afastado o abatimento dos valores correspondentes à fruição do imóvel pelos apelantes;

(v) se estão presentes os pressupostos para a condenação por danos morais; e

(vi) se deve ser mantida a resolução contratual determinada na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

5. A preliminar de deserção suscitada pelos apelados é rejeitada, pois o primeiro apelante faz jus à isenção de custas processuais e taxa

judiciária prevista no art. 17, X, da Lei Estadual nº 3.350/99, conforme entendimento vinculante firmado no IRDR nº 0018348-27.2024.8.19.0000.

6. **O instrumento celebrado possui natureza de contrato preliminar de cessão de direitos hereditários, produzindo efeitos obrigacionais entre as partes, sem promover, por si só, a transferência definitiva dos direitos hereditários, razão pela qual não se submete à exigência de escritura pública prevista para a cessão definitiva.**

7. Não se configura hipótese de venda a non domino, pois o segundo apelado ostenta a condição de herdeiro necessário e titular de direitos hereditários passíveis de promessa de cessão, inexistindo demonstração de ausência de legitimidade para contratação.

8. Não foi comprovada omissão apta a invalidar o negócio jurídico, uma vez que os processos sucessórios e a ação de anulação de testamento eram acessíveis, sendo cognoscíveis pelos apelantes à época da contratação.

9. A controvérsia sucessória existente, embora gere incerteza quanto ao tempo da consolidação da titularidade do imóvel, não constitui causa de nulidade contratual, mas justifica a resolução do ajuste diante da impossibilidade de realização da finalidade econômica do negócio.

10. ***A resolução contratual com restituição das prestações observa os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da recomposição patrimonial equilibrada das partes****.*

11. O abatimento correspondente à fruição do imóvel é devido, pois os apelantes permaneceram na posse exclusiva do bem por longo período, sendo a apuração do respectivo valor adequadamente remetida à fase de liquidação de sentença.

12. A cláusula penal não incide na hipótese, por ausência de inadimplemento imputável aos apelados, sendo a frustração do negócio decorrente de inadimplemento dos próprios apelantes e circunstâncias sucessórias conhecidas ou cognoscíveis pelos mesmos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *13. Não se configuram danos morais, porquanto a controvérsia possui natureza eminentemente patrimonial, inexistindo demonstração de lesão a direitos da personalidade ou de má-fé dos apelados.*
> *14. Mantida integralmente a sentença, com majoração dos honorários advocatícios recursais, na forma do art. 85, § 11, do CPC.*
> *IV. DISPOSITIVO:*
> *15. Recurso conhecido e desprovido.*
> (...)
> (0800450-97.2023.8.19.0033 - APELAÇÃO. Des(a). MÁRCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 28/07/2026 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Dessa forma, a sentença deve ser reformada apenas para afastar o fundamento de invalidade do negócio em razão da ausência de escritura pública e, por consequência, a imputação de culpa recíproca fundada nessa circunstância.

A alteração da fundamentação, sem modificação substancial da distribuição econômica da sucumbência estabelecida na origem, não justifica a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Ante o exposto, **voto no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, apenas para afastar o fundamento de invalidade do negócio jurídico pela ausência de escritura pública e a imputação de culpa recíproca fundada nessa circunstância, mantendo-se, no mais, a sentença apelada.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Maria Teresa Pontes Gazineu
Des. Relatora

RMO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ