Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
692
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0005081-77.2018.8.19.0006
2ª VARA BARRA DO PIRAÍ
APELANTES 1 : FABIANE DO NASCIMENTO MARTINS e ANTÔNIO SÉRGIO BARROS VIEIRA
APELANTE 2 : ANNA BEATRIZ AVELAR MELO
APELADOS : TODOS
RELATORA : DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS

A C Ó R D Ã O

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PAGAMENTO REALIZADO À IMOBILIÁRIA INDICADA PELOS TRANSMITENTES. AUSÊNCIA DE REPASSE DOS VALORES PELA CORRETORA. RESPONSABILIDADE DOS MANDANTES. BOA-FÉ DA ADQUIRENTE. QUITAÇÃO DE DÍVIDA DOS TRANSMITENTES, PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA RECONVENCIONAL CABÍVEL. SEGURANÇA JURÍDICA PARA A EXPEDIÇÃO DO TÍTULO RESGUARDADA PELA POSSIBILIDADE DE CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. R. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO DOS AUTORES, DESPROVIDO. RECURSO DA RÉ, PROVIDO.

I. CASO EM EXAME
1.1. Apelações cíveis interpostas em ação que discute os Direitos sobre imóvel residencial objeto de

REGINA LUCIA PASSOS:14572 Assinado em 22/10/2026 13:19:09
Local: GAB. DES(A). REGINA LUCIA PASSOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
693
Carimbado Eletronicamente

transferência onerosa entre os autores e a ré, mediante instrumentos particulares de transferência e posterior revisão contratual;

1.2. Os transmitentes alegam ausência de recebimento do preço, embora a adquirente tenha efetuado pagamentos à imobiliária indicada pelos próprios vendedores e quitado dívida de financiamento do imóvel perante a credor fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;

1.3. A ré, em reconvenção, requer a adjudicação compulsória do imóvel;

1.4. A R. Sentença é impugnada quanto à responsabilidade pelo não recebimento do preço e ao pedido reconvencional.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2.Há duas controvérsias em discussão: (i) definir se a adquirente responde pela ausência de repasse dos valores pagos à imobiliária autorizada pelos transmitentes, considerando os comprovantes de pagamento, a quitação de dívida dos vendedores e a boa-fé da adquirente; (ii) estabelecer se estão presentes os pressupostos e as condições de segurança jurídica necessários à adjudicação compulsória reconvencional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.1. A adquirente comprova o pagamento dos valores ajustados, mediante transferências bancárias realizadas à imobiliária indicada pelos transmitentes, além da quitação direta de dívida destes, perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com gravame sobre o imóvel, totalizando R$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais), montante superior ao preço contratual de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais);

3.2. Os transmitentes autorizaram, expressamente, a imobiliária a receber valores em seu nome, configurando mandato com representação, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, de modo que respondem pelos atos da mandatária, que contrataram e indicaram à adquirente;

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
694
Carimbado Eletronicamente

3.3. A adquirente atuou de boa-fé, ao cumprir a forma de pagamento indicada pelos transmitentes, não podendo ser responsabilizada pela ausência de repasse dos valores pela corretora, cuja atuação decorre de autorização dos próprios vendedores;
3.4. A quitação, pela adquirente, com anuência dos transmitentes, da dívida de financiamento destes, perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais), evitou o leilão do imóvel e viabilizou a baixa do gravame que recaía sobre o bem, circunstância que deve ser considerada na apuração do cumprimento da obrigação de pagamento;
3.5. O artigo 663 do Código Civil atribui ao mandante a responsabilidade pelos negócios estipulados pelo mandatário, em seu nome, ressalvando a responsabilidade pessoal do mandatário, quando este atua em nome próprio, sem transferir ao terceiro, que cumpre a obrigação de pagamento, o risco do desvio dos valores, pela intermediária autorizada;
3.6. A inércia dos transmitentes que, mesmo cientes da ausência de repasse dos valores desde 2013, não comunicaram prontamente o fato à adquirente e somente adotaram providências administrativas posteriormente, não permite imputar à ré os danos decorrentes da conduta fraudulenta da corretora;
3.7. A adjudicação compulsória constitui instrumento destinado a suprir a declaração de vontade recusada pelo promitente vendedor, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil;
3.8. A R. Sentença, que reconhece a adjudicação, substitui a declaração não emitida e produzindo efeitos aptos à constituição de título registrável, sem operar, por si só, a transferência da propriedade, que depende do registro;
3.9. A ausência de registro prévio do compromisso de compra e venda não impede, por si só, a adjudicação compulsória, conforme o **Verbete nº 239** da Súmula do E. Superior Tribunal de Justiça, mas a expedição de título com aptidão para produzir efeitos perante

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
695
Carimbado Eletronicamente

terceiros, exige segurança jurídica quanto à situação atual do imóvel;

3.10. A ausência de certidão atualizada da matrícula, de registro anterior da promessa de compra e venda e de pedido cautelar de averbação da disputa, considerando o lapso temporal desde a última atualização da informação registral, em fevereiro de 2018, recomenda o resguardo de eventuais direitos de terceiros, por meio do deferimento da adjudicação compulsória, com previsão de eventual conversão da obrigação cominatória em perdas e danos.

IV. TESES

4.1. A adquirente que efetua o pagamento do preço, mediante transferência de valores à imobiliária expressamente indicada e autorizada pelos transmitentes, não responde pela ausência de repasse dos valores pela intermediária;

4.2. A quitação, pela adquirente, de dívida dos transmitentes, perante a instituição financeira, quando autorizada por estes e destinada a evitar a perda do imóvel, integra a apuração do cumprimento da obrigação de pagamento;

4.3. A adjudicação compulsória não depende do registro prévio do compromisso de compra e venda, mas a expedição do título deve resguardar a segurança jurídica e os eventuais direitos de terceiros;

4.4. A ausência de documentação atualizada sobre a situação registral do imóvel e de medidas destinadas à publicidade da disputa não impede o deferimento da adjudicação compulsória, desde que assegurada a proteção de terceiros, por meio da possibilidade de conversão da obrigação cominatória em perdas e danos;

4.5. Os honorários advocatícios devem ser majorados em sede recursal, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, diante da reiteração da sucumbência das partes;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
696
Carimbado Eletronicamente

V - Dispositivos relevantes citados: *Código Civil, artigos 653 e seguintes, 663 e 1.418; Código de Processo Civil, artigo 85, § 11; Lei nº 14.382/2022; Lei de Registros Públicos, quanto às exigências de qualificação registral.*
VI - Jurisprudência citada: *E. STJ, Verbete nº 239 da Súmula e REsp n. 2.196.855/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/4/2026, DJEN de 22/4/2026.*
VII – DISPOSITIVO:
DESPROVIMENTO DO RECURSO DOS AUTORES. PROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ.

A C O R D A M os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

Trata-se de **Ação Reivindicatória de Propriedade Imobiliária.**

Narrou a autora que, na condição de proprietária do imóvel situado na Rua Maria Ephigênia Gonçalves nº 110, Califórnia, Barra do Piraí-RJ, anunciou-o para a venda, em JANEIRO/2013, por meio do corretor JUNIOR CÉSAR PEREIRA, que apresentou a promitente compradora ANNA BEATRIZ, com a qual firmou contrato de compra e venda em 25/ABRIL/2013, com previsão de recebimento do preço em duas parcelas: uma de R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) e outra de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalizando R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), que nunca foram recebidos pela vendedora, apesar da entrega da chave ao Corretor, conforme solicitado. Relatou que, desalojada, foi morar na cidade do Rio de Janeiro, em 01/MAIO/2013, mediante pagamento de aluguéis. Informou que, sem êxito, buscou solução junto à compradora, ANNA BEATRIZ, que declarou ter pagado a totalidade da quantia ao Corretor. Afirmou que, em DEZEMBRO/2017, representou no CRECI contra o corretor JUNIOR CESAR PEREIRA, sob o protocolo 2017/003814, e

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
697
Carimbado Eletronicamente

registrou a ocorrência na 88ª Delegacia de Polícia, em Barra do Piraí, sob o nº 08800208/2018. Invocou os artigos 138/165; 524 e 1.277 do Código Civil. Sustentou a presença dos requisitos para a retomada do imóvel: a propriedade; a indicação da coisa reivindicada; a posse injusta exercida pela ré e as benfeitorias não autorizadas. Dessa forma, pugnou por:

> "c) que ao final, seja a presente ação julgada PROCEDENTE, com a condenação definitiva da Ré Anna Beatriz a restituir o imóvel descrito no item II, bem como condenar ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios na ordem de 20% sobre o valor da causa."

A ré, ANNA BEATRIZ, apresentou contestação com reconvenção, em que impugnou os pedidos e formulou contrapostos, sob os seguintes argumentos, indexador 54: A) Preliminarmente, a inicial deve ser indeferida, diante da falta de interesse de agir, pois o contrato entre as partes foi firmado sob irrevogabilidade, de acordo com a cláusula oitava, de modo que deve ser perseguido o cumprimento da obrigação de pagamento do preço e não a restituição do imóvel; B) No documento de autorização de venda e reserva de unidade residencial, os autores conferiram poderes à empresa Corretora para vender o imóvel e receber o preço ali indicado, na condição de mandatário, cuja confiabilidade estava estampada no documento e corroborada pela entrega das chaves, sem qualquer ligação posterior, da autora, para a compradora, a qual cria na regularidade do recebimento do preço que pagou ao corretor, conforme autorizado; C) Firmou promessa de compra e venda do imóvel por R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), para pagamento em três parcelas: R$ 85.0000,00 (oitenta e cinco mil reais), pagos em JANEIRO/2013, para a conta da imobiliária, a fim de quitar o saldo devedor do financiamento junto à CEF, mais uma parcela de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e a derradeira, de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); D) Em ABRIL/2013,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
698
Carimbado Eletronicamente

depois do pagamento dos R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) iniciais, a forma de pagamento foi alterada, mediante assinatura de novo contrato, assinado pelos autores, de maneira que a segunda parcela foi paga 10/MAIO/2013, no importe de R$ 37.0000,00 (trinta e sete mil reais), mediante recebimento das chaves e os R$ 18.0000,00 (dezoito mil reais), divididos em 6 (seis) parcelas; E) A compradora honrou com todos os pagamentos e inclusive, pagou duas vezes o sinal de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), pois a Imobiliária de confiança dos autores não quitou a dívida do imóvel junto à CEF e diante da iminência do leilão do imóvel, por causa da dívida notificada em NOVEMBRO/2013, fez o segundo pagamento diretamente à CEF, no importe de R$ 79.271,31 (setenta e nove mil, duzentos e setenta e hum reais e trinta e hum centavos), na presença e anuência da autora FABIANE; F) Houve *culpa in eligendo* dos vendedores; G) Incide a Teoria da Aparência / Princípio da Confiança no pagamento feito ao credor putativo, de acordo com o artigo 309 do Código Civil; H) Destacou que "foi recepcionada pessoalmente pela Autora, que confirmou a intenção de vender o imóvel, autorizando expressamente a negociação por meio da imobiliária. Poucos dias após, a Ré retornou ao imóvel (...) novamente a Autora a recepcionou pessoalmente (...) chancelando que a negociação deveria ser por intermédio da imobiliária, pois tinha assinado compromisso com eles, inclusive com cláusula de exclusividade"; I) A vendedora inspirou confiança no corretor por meio de documento (autorização) e no contato presencial, entre todos; J) A má escolha do profissional de corretagem, pela ré, não se imputa à autora, que durante muito tempo deixou de reclamar o não recebimento do preço; K) Em NOVEMBRO/2013, quando foi notificada da dívida de três parcelas de financiamento do imóvel, soube da não quitação do imóvel, que deveria ter ocorrido em JANEIRO/2013, mas não teve como comunicar à vendedora, pois não tinha o contato atualizado dela, que se mudara para outra cidade; então, confiou que o corretor faria os pagamentos mensalmente, o que foi descumprido, deixando dívida, o que chegou

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
699
Carimbado Eletronicamente

ao conhecimento da vendedora; L) Somente em MAIO/2018, a vendedora foi até a residência da ré, para solicitar documentos, sob o pretexto de que acionaria o Corretor, mas acabou acionando a compradora; M) "... operou-se sub-rogação de pleno direito do valor pago pela Ré diretamente junto a Caixa Econômica Federal no importe de R$ 79.271,31 (setenta e nove mil e duzentos e setenta e um reais e trinta e um centavos), realizado em 11 de março de 2016", nos termos do artigo 346, II do CC; N) Ocorreu usucapião especial urbana, pois "reside no imóvel que o tem como sua moradia, de forma ininterrupta, desde maio de 2013, sem qualquer objeção de quem quer que seja, tendo a presente demanda sido distribuída somente em data de 09/06/2018, ou seja, passados mais de 5 anos"; O) Subsidiariamente, "o direito de retenção do imóvel ante as benfeitorias feitas pela Ré, que agiu de boa-fé, tendo pago o preço pactuado, em verdade, como acima comprovado, pago até a mais, ante a necessidade de quitação de mais 79 mil reais junto a CEF"; P) É necessária a "Denunciação da Lide de PEREIRA CONSULTORIA DE IMÓVEIS, CNPJ 16.672.813/0001-68, na pessoa de seu representante legal, Junior Cesar Pereira (...) recebeu valor a título de pagamento de sinal da compra e venda realizada entre Autores e Ré, tendo se comprometido contratualmente a realizar a quitação do saldo devedor do imóvel junto à Caixa Econômica Federal, não o realizando (...) recebeu ainda mais 37 mil reais, os quais aparentemente não foram repassados aos Autores" e Q) Invocou o artigo 343 e seguintes do CPC, para os fins da reconvenção. Assim, pugnou, por:

> "... que reconheça a validade e adimplemento da obrigação da Ré, obrigando os Autores a lhe passar a Escritura Definitiva do Imóvel comprado, sob pena de multa diária, ou caso entenda melhor, que supra judicialmente a referida outorga, determinando ao oficial do cartório competente, a transferência da propriedade e registro do imóvel objeto da lide, em favor da Ré."

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
700
Carimbado Eletronicamente

O autor apresentou réplica, em que refutou os pedidos da ré, indexador 128 e **contestação à Reconvenção,** indexador 191.

Foi indeferida a gratuidade de justiça à parte ré, indexador 142.

Foi proferida a decisão saneadora, indexadores 332, 387, 399 e 403:

> "1 - DENUNCIAÇÃO DA LIDE (PRINCIPAL) DA IMOBILIÁRIA PEREIRA CONSULTORIA DE IMÓVEIS PELA PARTE RÉ (fls. 54/77): Em que pese o teor da certidão cartorária de fl. 184, determino que seja esclarecido pela serventia quanto ao correto recolhimento das custas, considerando que a parte ré apresentou denunciação da lide e reconvenção (fls. 54/77). Caso necessário, intime-se para regularização, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não acolhimento da denunciação. P.I.
> 2 - CHAMAMENTO À LIDE SECUNDÁRIA DA IMOBILIÁRIA PEREIRA CONSULTORIA DE IMÓVEIS E DE JÚNIOR CÉSAR PEREIRA PELA PARTE AUTORA/RECONVINDA (fls. 191/199):
> Indefiro o requerido, tendo em vista que a questão discutida na lide secundária não se amolda a nenhum dos incisos do art. 130 do CPC, que disciplina a matéria. P.I.
> 3 - INCLUSÃO NO POLO PASSIVO DA LIDE PRINCIPAL DE JÚNIOR CÉSAR PEREIRA (fl. 224):
> Embora tenha requerido a inclusão no polo passivo do corretor Júnior César Pereira, certo é que, ao ser instada a emendar a inicial para fins de esclarecimento quanto ao pedido e a causa de pedir direcionados a tal personagem, a parte autora esclareceu que, na verdade, deseja ouvir o corretor Júnior apenas na qualidade de testemunha (fl. 255).
> Diante disso, recebo a manifestação autoral como DESISTÊNCIA, a qual HOMOLOGO, nos termos do art. 485, VIII c/c art. 200, parágrafo único, ambos do NCPC. Custas pelos demandantes, observada a gratuidade de justiça concedida à fl. 38. Sem honorários, eis que não formada a relação processual, considerando-se que o

referido réu não chegou a se manifestar nos autos. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa em relação ao réu Júnior César Pereira. P.I.
Certificado quanto à regularidade das custas (item 1) e precluso o presente "decisum", voltem conclusos para saneamento do feito".

"Homologo o pedido de desistência do pedido de denunciação à lide formulado pela ré Anna Beatriz (fl. 385).
Em relação ao pedido de emenda à inicial (fls. 367/369), ante o disposto no art. 329, II do CPC, manifeste-se a parte ré, no prazo de 15 (quinze) dias."

"Assim, diante da não concordância da parte ré expressada na petição de fls. 393/394, deixo de receber a emenda formulada às fls. 370/377."

"Inicialmente, a preliminar de falta de interesse de agir arguida pela ré merece ser rejeitada já que a parte vem ao Judiciário, fulcrada no princípio da inafastabilidade da jurisdição, reclamar aquilo que na relação direta com o réu e, sem litígio, não obteria. Está presente, a meu sentir, o trinômio necessidade, utilidade e adequação.
Ultrapassada tal questão, consigno que estão presentes os pressupostos de existência e validade do processo e as condições da ação. As partes são legítimas e estão bem representadas. O processo está em ordem, inexistindo nulidades ou irregularidades a serem sanadas.
Assim, declaro saneado o processo.
Fixo como ponto controvertido a natureza da posse exercida pela parte ré, bem como a existência de benfeitorias.
Defiro a produção de prova documental requerida pelas partes, desde que superveniente, devendo a apresentação dos documentos ocorrer no prazo de dez, dias a contar da intimação da presente, sob pena de perda da prova. Em seguida ao prazo, ficam as partes cientes que deverão obter vista do processo para ciência dos documentos acostados, nos termos do disposto no artigo 437, §1º, do NCPC.
Da mesma forma, defiro a produção da prova testemunhal requerida pelas partes, bem como depoimentos pessoais

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
702
Carimbado Eletronicamente

dos autores e da ré, devendo as custas incidentes serem recolhidas pela parte ré, ante indeferimento da gratuidade de justiça à fl. 142, em 05 (cinco) dias, contados da data de designação da AIJ, sob pena de perda de tal prova.
Intimem-se as partes para apresentação do rol de testemunhas, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de perda da prova.
Decorrido o prazo ora fixado, certifique-se e voltem conclusos.
Por fim, em atenção ao teor do art. 357, III do NCPC, esclareço às partes que o ônus probatório incumbe à ré quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora e a esta, quanto ao fato constitutivo do seu direito. No mesmo sentido, em sede reconvencional, recai à parte reconvinte o ônus quanto à comprovação de fato constitutivo de direito e ao reconvindo, a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado."

O réu reconvinte ANTÔNIO SÉRGIO desistiu dos Direitos sobre o imóvel em questão, indexador 448, mas a desistência não foi homologada, indexador 484.

Em audiência, foram ouvidas ambas as partes, indexador 495.

Alegações finais dos autores reconvindos, FABIANE e ANTÔNIO SÉRGIO, indexador 501, bem como, da ré reconvinte, ANNA BEATRIZ, indexador 549.

A R. Sentença, indexador 566, prolatada em 23/02/2026, teve o seguinte dispositivo:

"Por todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil. Da mesma forma, JULGO IMPROCEDENTE o pleito reconvencional.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
703
Carimbado Eletronicamente

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios da ré, que fixo em 10% (dez por cento) do valor dado à causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, observada a gratuidade de justiça. Igualmente, condeno a parte ré ao pagamento das custas da reconvenção e ao pagamento em prol do advogado da autora de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa da reconvenção."

Inconformados, os **autores reconvindos, FABIANE e ANTÔNIO SÉRGIO, interpuseram apelação**, indexador 586, repisando exatamente os mesmos argumentos da inicial e destacando que: A) "• Os Apelantes jamais receberam o valor ajustado pela venda; • A imobiliária recebeu valores expressivos e não quitou o financiamento; • O imóvel permanece registrado em nome dos autores, ora Apelantes; • A parte Ré ora Apelada permanece na posse do bem."; B) "A ação reivindicatória exige: 1. Prova da propriedade; 2. Individualização do bem; 3. Posse injusta do réu", todos os requisitos preenchidos, no caso concreto; C) "A sentença confundiu boa-fé subjetiva da apelada com legitimidade jurídica da posse"; D) "A sentença aplicou o art. 309 do Código Civil (pagamento ao credor putativo). Entretanto, tal dispositivo exige: • Aparência legítima de titularidade; • Boa-fé objetiva; • Circunstâncias que tornem razoável a crença. No caso concreto em tela discutido na presente ação: • Não houve procuração pública; • Não houve mandato com poderes expressos para receber integralmente valores; • O contrato previa depósitos na conta da autora; • A apelada jamais comprovou pagamento do saldo de R$ 18.000,00"; E) "Ademais, pagamento a terceiro sem poderes não extingue a obrigação (arts. 308 e 662 do CC). A imobiliária não era credora. Era mera intermediária. Logo, o pagamento feito à imobiliária não liberou a apelada perante os proprietários"; F) "A sentença imputou aos autores culpa *in eligendo*. Entretanto: • A imobiliária atuava como mandatária; • Mandatário que excede poderes responde pessoalmente; • O prejuízo não pode ser transferido ao mandante sem prova de conluio ou negligência grave";

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
704
Carimbado Eletronicamente

G) "não há prova de que os ora Apelantes/Autores tenham autorizado recebimento integral do preço em conta da imobiliária. A responsabilidade pelo desvio é exclusiva do corretor/imobiliária. A apelada, caso prejudicada, possui ação regressiva contra o intermediário"; H) "DA POSSE INJUSTA: A posse iniciou-se por contrato. Contudo, não havendo pagamento válido e integral, não se consolidou direito aquisitivo. O contrato de promessa não transfere propriedade sem: • Quitação; • Escritura; • Registro (art. 1.245 CC)"; I) "Sem quitação integral, não há direito à retenção da coisa"; J) "A própria sentença reconheceu controvérsia sobre valores. Logo, não poderia afastar a natureza injusta da posse"; K) "A sentença deu excessivo peso ao depoimento da ré e presumiu anuência dos autores quanto à quitação junto à CEF. Entretanto Doutos Julgadores: • A presença da autora na quitação não significa renúncia ao recebimento; • Não houve termo de quitação; • Não houve escritura; • Não houve recibo de integral pagamento. A anuência para evitar leilão não implica confirmação do pagamento integral do preço". Assim, pediu, em sede recursal:

> "... a) Que o presente recurso seja conhecido; e no mérito lhe seja dado total provimento para reformar integralmente a sentença do juízo a quo;
> b) Que seja julgado procedente da ação reivindicatória;
> c) Que seja concedido aos ora Apelantes a imissão de posse do imóvel, Rua Maria Ephigênia Gonçalves, nº 110, Califórnia, Barra do Piraí/RJ;
> d) A condenação da Apelada nas verbas sucumbências no valor de 20% do valor da ação, sob pena de Justiça!!"

Contrarrazões da ré reconvinte, indexador 610, em prestígio ao julgado.

Também inconformada, a ré reconvinte interpôs apelação, indexador 619, com destaque para os seguintes argumentos: A) "... o Juízo reconheceu, de forma expressa – tal como de fato ocorreu, ressalte-se – três pagamentos: R$ 85.000,00

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
705
Carimbado Eletronicamente

(oitenta e cinco mil reais); R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) e R$ 79.271,31 (setenta e nove mil, duzentos e setenta e um reais e trinta e um centavos) (…) o imóvel foi vendido pelo valor de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) (…) Esses dados são suficientes para demonstrar que a ré cumpriu a sua obrigação financeira conforme valores expressos no contrato" (…) Se houve o pagamento – e houve – esse foi reconhecido e validado, por qual razão haver-se-ia que falar em "impasse financeiro" E B) "Os valores acordados em contrato foram pagos – INCLUSIVE A MAIOR (…) HÁ QUITAÇÃO e se existe quitação, a adjudicação compulsória é medida que se impõe". Assim, pleiteou, em sede recursal:

> "… estando comprovada a quitação, a qual já foi reconhecida em sentença ao apontar cada um dos pagamentos realizados pela apelante atinentes ao valor de venda disposto em contrato, é medida de mais salutar justiça a reforma da sentença, a fim de que seja JULGADO PROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL, promovendo-se a adequação da a sentença e mantendo-a coesa como um todo."

Contrarrazões dos autores, FABIANE e ANTÔNIO SÉRGIO, pelo desprovimento do recurso da parte contrária, indexador 634.

É o relatório.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal.

A R. Sentença deve ser parcialmente reformada.

Cinge-se a **controvérsia dos autos aos Direitos sobre o imóvel residencial ocupado pela ré, ANNA BEATRIZ.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
706
Carimbado Eletronicamente

Em síntese, constam os seguintes fatos relevantes, em ordem cronológica:

- MAIO/2012: O casal FABIANE e ANTÔNIO SÉRGIO figurou como promitente comprador do imóvel residencial em questão, mediante financiamento do preço, com alienação fiduciária registrada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, indexador 25;

- 11/JANEIRO/2013: Sem quitar o financiamento da casa, FABIANE e ANTÔNIO assinaram autorização para a pessoa jurídica JUNIOR IMÓVEIS, representada por JÚNIOR CESAR PEREIRA, Corretor, a fim de que negociasse, com exclusividade, a venda do imóvel, por R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), inclusive, com poderes para o recebimento de eventual sinal de pagamento do preço, em nome dos proprietários, indexador 84;

- 16/JANEIRO/2013: FABIANE e ANTÔNIO firmaram escritura particular de transferência dos direitos sobre o imóvel para a promitente adquirente, ANNA BEATRIZ, para pagamento em três parcelas: uma de R$ 85.000,00; outra de R$ 25.000,00 e mais uma, de R$ 30.000,00, com entrega das chaves em 60 dias ou 30 dias após a assinatura do contrato com o agente financiador (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), indexador 87;

- 16/JANEIRO/2013: ANNA BEATRIZ fez transferência bancária de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), a título de sinal de pagamento, em favor da imobiliária indicada pelo casal transmitente, indexador 98;

- 25/ABRIL/2013: FABIANE e ANTÔNIO firmaram outra escritura particular, revisional da anterior, referente à transferência dos direitos sobre o mesmo imóvel para a promitente adquirente, ANNA BEATRIZ, para pagamento em oito parcelas:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
707
Carimbado Eletronicamente

uma de R$ 85.000,00 (já quitada); outra de R$ 37.000,00 e mais seis de R$ 3.000,00, cada uma, de JUNHO/2013 até NOVEMBRO/2013, com entrega das chaves em 06/MAIO/2013, indexadores 28 e 92;

- 10/MAIO/2013: ANNA BEATRIZ fez transferência bancária de R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), a título de segunda parcela do pagamento do preço, em favor da imobiliária indicada pelo casal proprietário, indexador 99;

- NOVEMBRO/2013: notificada a dívida acumulada do financiamento anterior do imóvel, contratado por FABIANE, em 2012, e não quitado, junto à CAIXA, indexador 536;

- 11/MARÇO/2016: Pagamento, pela ré adquirente, ANNA BEATRIZ, da dívida dos autores transmitentes, pendente sobre o imóvel, desde 2012, junto à CAIXA, indexador 102;

- 11/ABRIL/2016: Autorização de baixa do gravame sobre o imóvel, devido ao pagamento da dívida da autora FABIANE, pela ré, ANNA BEATRIZ, indexador 104;

- 07/FEVEREIRO/2018: Registro da baixa no gravame, relativo à alienação fiduciária registrada por FABIANE, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, diante do pagamento da dívida, por ANNA BEATRIZ, indexador 25;

- 12/AGOSTO/2018: Registro de Ocorrência Policial do ocorrido, indexadores 304/310;

- 06/SETEMBRO/2023: O Corretor JUNIOR CÉSAR exerceu o direito ao silêncio, em sede policial, indexador 309;

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
708
Carimbado Eletronicamente

DANOS DECORRENTES DA CONDUTA DA CORRETORA

Como se vê, tanto os autores, quanto a ré, foram vítimas do golpe perpetrado pela imobiliária / corretora (JÚNIOR IMÓVEIS), que não repassou, para os vendedores, o preço recebido, da compradora.

Com efeito, a transferência do imóvel não exige prova de pagamento, mas somente se aperfeiçoa mediante o registro.

Na verdade, FABIANE e ANTÔNIO não eram proprietários, quando negociaram os direitos sobre o bem, porque ainda pendia alienação fiduciária, que obstava o registro da propriedade em nome deles, a fim de que a transferissem para a ré. A negociação não é vedada, mas é importante esclarecer que, no momento do ato lesivo, a discussão entre as partes era acerca da melhor posse. Decerto, a posse da adquirente, ora ré, revestiu-se de regularidade e boa-fé absoluta.

Afinal, posteriormente, surpreendia pela cobrança, a própria adquirente dos direitos, ANNA BEATRIZ, pagou a dívida dos transmitentes, FABIANE e ANTÔNIO SÉRGIO, junto ao Banco, para dar baixa no gravame. A partir desse ato, a propriedade se consolidou em nome dos autores, graças à ré. Dito pagamento da dívida alheia resguardou o objeto da lide, pois se a ré não tivesse pagado a dívida de financiamento dos autores, junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, o imóvel teria sido incluído em leilão, o que encerraria a presente disputa, sem vencedores.

Destaque-se que, a causa de pedir remota do pedido dessa ação foi o contrato particular do indexador 87, retificado pelo instrumento do indexador 92; ou seja, a tratativa de transferência onerosa dos direitos sobre o imóvel, dos autores,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
709
Carimbado Eletronicamente

para a ré. Noutra senda, a causa de pedir próxima foi a ausência de recebimento do preço, pelos transmitentes.

Portanto, o **ponto nodal** da questão é a análise da responsabilidade pela ausência de recebimento do preço.

Nesse aspecto, restou comprovado que a ré pagou, sim, o valor exigido pelos transmitentes, ora demandantes. Ocorre que, as transferências se deram para conta bancária da pessoa jurídica intermediária (corretora), autorizada pelos alienantes, para receber, além do pagamento indireto consentido, por meio da quitação da dívida dos alienantes junto à CAIXA.

Frise-se que, a adquirente, ANNA BEATRIZ, sabia que pagava, mas não sabia que a outra parte não recebia. Além disso, para eventual cobrança, os transmitentes sabiam onde encontrar ANNA BEATRIZ, que continuou morando no imóvel controvertido. Por sua vez, FABIANE e seu esposo, em paradeiro desconhecido pela outra parte, se calaram, sem comunicar, para a adquirente, que a intermediária não lhe havia repassado nenhum valor e que também não tinha comprovado a quitação da dívida do financiamento do imóvel. ANNA BEATRIZ somente descobriu a fraude muito tempo depois, quando recebeu, em seu endereço, a cobrança da dívida do financiamento, dirigida à FABIANE, como prova de que a corretora não havia destinado adequadamente o sinal de pagamento, que representava a maior parte do preço e deveria ter sido empregada na quitação da dívida dos transmitentes perante a instituição financeira credora fiduciária.

Ora, a responsabilidade pelas consequências dos atos da empresa corretora somente pode ser compartilhada por quem a contratou e autorizou o recebimento. Nesse caso, foram os transmitentes, pois a adquirente somente cumpriu a forma de pagamento que lhe foi indicada pelos credores.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
710
Carimbado Eletronicamente

Nesse ponto, o primeiro instrumento contratual entre as partes indicou, expressamente, a conta da imobiliária (corretora) como meio para recebimento do sinal, de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil), que correspondia a mais da metade do preço, ajustado em R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). As demais parcelas seriam recebidas por ocasião da assinatura do respectivo financiamento, a ser obtido pela adquirente. De fato, tal como previsto, a ré transferiu a maior parcela para a conta da pessoa jurídica indicada pelos transmitentes. A forma de pagamento das demais parcelas foi modificada, porque a adquirente não utilizou financiamento bancário.

Todavia, urge salientar que, além da posterior transferência de mais R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), também destinados à conta da corretora, indexador 99, a compradora ainda precisou pagar, diretamente à Caixa Econômica Federal, mais R$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais), indexador 102, para saldar a dívida dos transmitentes (ora autores), a fim de evitar o leilão do imóvel.

Frise-se que, para dar baixa no gravame, a obrigação de quitar o saldo devedor era dos transmitentes. Esse era o motivo do valor elevado do sinal de pagamento. Entretanto, os autores escolheram mal a mandatária, a quem deram poderes para receber a quantia, que foi extraviada, deixando-se a vultosa dívida pendente, e sequer comunicaram o fato à interessada, que já possuía o imóvel, legitimamente.

Conquanto não fosse prevista como forma de pagamento, no contrato em voga, a quitação da dívida antiga dos transmitentes, devedores fiduciantes, junto à CAIXA, credora fiduciária, foi solução ajustada entre as partes, porque a adquirente não teria como pagar a dívida dos transmitentes, sem a anuência destes. Aliás, em seu depoimento, a autora FABIANE admitiu que

concordou com a quitação da própria dívida de financiamento do imóvel, por ANNA BEATRIZ, ora ré, como forma de não perderem o bem, que seria leiloado.

Como se vê, ainda que se desconsiderasse o pagamento intermediário de R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), pela dúvida quanto ao acerto da forma de pagamento, ainda assim, não se abala a conclusão de que a adquirente pagou mais do que foi acordado no contrato, ainda que parte da entrega tenha se dado indiretamente, por quitação de dívida dos seus credores perante terceiro (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Outrossim, repise-se que o pagamento de dívida dos credores do preço foi devidamente autorizado por estes, de maneira que não se pode desconsiderar que foram beneficiados pela quantia.

Nessa senda, os R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) iniciais, mais os R$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais), pagos ao final, pela ré, diretamente ao Banco, somam R$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais), montante superior ao ajustado como preço final entre as partes, que era de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Portanto, conquanto tenha sido alterada a forma de pagamento do contrato, por duas vezes, conforme a dinâmica dos fatos, a despesa suportada pela adquirente foi incontroversa (até excessiva) e a ausência de recebimento, também.

Pontue-se que, ciente do golpe de alto valor, aplicado pela intermediária contratada, os transmitentes, ora autores, se contentaram em apenas denunciar o corretor administrativamente, perante o CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis),

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
712
Carimbado Eletronicamente

sem notícia de ter ajuizado ação para tentar reaver o montante expressivo, que lhe pertencia, e foi extraviado.

No mínimo, tal tolerância causa estranheza. Os autores preferiram deixar passar longo tempo e depois demandar contra a adquirente, que sofreu o golpe consigo, perpetrado pela corretora contratada pelos próprios transmitentes. Decerto que ANNA BEATRIZ tinha menos dados para perceber a fraude (já que não foi comunicada da falta de recebimento dos pagamentos que efetuava) e ainda assim, pagou a dívida dos demandantes, que possivelmente, nem se extinguiria por meio do leilão do imóvel, o qual sairia da disputa entre as partes, arrematado por terceiro, por valor mínimo, como é de praxe quanto aos imóveis leiloados sob ocupação.

Nesse contexto nocivo, a adquirente demandada ainda tentou trazer a corretora para a lide, por meio da denunciação, na contestação, indexador 54. Somente por ocasião da Resposta à Reconvenção, indexador 191, os transmitentes pediram a inclusão da corretora (pessoa jurídica) e do corretor (pessoa física), na relação processual, mas desistiram do requerimento processual, indexador 255. Posteriormente, voltaram a requerer a inclusão da pessoa jurídica intermediadora no polo passivo, fl. 369, com emenda à inicial, indexador 370; porém, não recebida, indexador 399, diante da alegação de alteração total do pedido e da causa de pedir, indexador 393.

Enfim, permaneceu no polo passivo apenas ANNA BEATRIZ, a adquirente do Direito transmitido, de forma onerosa.

Como se lê na escritura particular entre as partes, os autores, contratantes, são responsáveis pelos atos da Corretora contratada, inclusive, quanto ao recebimento de quantias, expressamente previsto.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
713
Carimbado Eletronicamente

Afinal, no âmbito imobiliário, quando o vendedor autoriza a imobiliária/corretora a receber valores, configura-se o mandato com representação, de acordo com os artigos 653 e seguintes do Código Civil, por meio da "cláusula de recebimento", que legitima a atuação do corretor, em nome do cliente (comitente). Nesse caso, o corretor recebe a quantia estritamente para repassá-lo ao verdadeiro destinatário, ainda que retenha a sua comissão acordada.

Aliás, ainda que a Corretora recebesse em nome próprio, a responsabilidade não recairia sobre o terceiro, com quem negociou, sob o respaldo do mandato. É o que consta no Código Civil:

> "Art. 663. Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante."

Portanto, se a adquirente pagou o preço, cujos comprovantes não foram impugnados, não responde pela falta de repasse do valor para os transmitentes, que voluntariamente ditaram a forma de pagamento intermediada por terceiros.

Ademais, deveras causa estranheza que os transmitentes tenham assinado o aditivo contratual, em 25/ABRIL/2013, sem fazer nenhuma ressalva, já que ainda não tinham recebido o repasse do sinal de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), já pago pela adquirente, desde 16/JANEIRO/2013, mesmo sabendo que já deveriam ter pagado a dívida do financiamento, por meio de tal quantia. O silêncio dos autores garantiu o sucesso da empreitada fraudulenta da empresa que contrataram e impuseram como intermediária do negócio.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
714
Carimbado Eletronicamente

Gize-se que, ao saber da dívida pendente, em NOVEMBRO/2013, a adquirente, ANNA BEATRIZ, tentou acionar os devedores transmitentes, mas acabou, por medo de perder a posse do imóvel, pagando a dívida dos ora autores, em 11/MARÇO/2016. Mesmo diante da ciência inequívoca do golpe da corretora / imobiliária, os transmitentes, desde 2013, sem receber absolutamente nada do preço ajustado e já sem a posse do imóvel, permaneceram inertes e somente tomaram iniciativa, NA VIA ADMINISTRATIVA, em 2018, por meio do Registro de Ocorrência Policial, quando a recuperação do montante, extraviado há CINCO ANOS, seria muito difícil. Ora, a conduta omissiva dos autores foi incompatível com o dano alegado e fundamental para o desfecho lamentável, que causou danos para ambos os lados do negócio.

Registre-se que, consoante constou nas declarações do indexador 310, os autores confirmaram a assinatura da autorização de intermediação do negócio, em favor da empresa golpista, justamente o documento que respaldou a transferência do montante para o fraudador. Além disso, em sede judicial, nenhuma perícia grafotécnica foi requerida pelos autores.

Nesse contexto, embora se lamente a perda, não há como imputar à ré os danos experimentados por culpa dos autores.

Nesse ponto, deve ser integralmente mantida a R. Sentença.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA RECONVENCIONAL

Em reconvenção, a ré, ANNA BEATRIZ, adquirente dos direitos sobre o imóvel em questão, pediu a expedição do mandado de adjudicação compulsória em seu favor.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
715
Carimbado Eletronicamente

Notoriamente, trata-se de pretensão cognitiva de obter declaração de vontade recusada por quem teria a obrigação de emiti-la. Nesse intento, o artigo 1.418 do Código Civil confere, ao promitente comprador, a prerrogativa de exigir, do promitente vendedor, ou do respectivo cessionário, a outorga da escritura definitiva e, diante da eventual recusa, de requerer ao Juiz a adjudicação do imóvel.

A despeito da Lei nº 14.382/2022, a via judicial é necessária, sempre que a solução do caso dependa de cognição ampla, tal como no caso concreto, em que há controvérsia quanto à quitação do preço.

Com tal escopo, a Ação Adjudicatória deve ser instruída com documentos demonstrativos do preenchimento dos pressupostos do direito, especialmente: o instrumento de promessa de compra e venda, de permuta ou de cessão (ainda que particular); os comprovantes de quitação integral do preço (recibos, comprovantes de transferência bancária, extratos, declarações de imposto de renda, correspondência entre as partes); a certidão atualizada da matrícula do imóvel e, quando existente, a notificação extrajudicial dirigida ao vendedor.

Destaque-se que, a R. Sentença não transfere a propriedade, o que somente ocorre pelo registro, mas ela substitui o ato que o réu deveria ter praticado, porque produz todos os efeitos da declaração de vontade não emitida. Substitui, por conseguinte, a escritura pública, que o promitente vendedor deveria ter outorgado, e constitui título hábil ao registro na matrícula do imóvel, comunicada por meio da carta de adjudicação, levada ao Ofício de Registro de Imóveis da situação do bem.

Assim, o registro permanece como ato que opera a transferência da propriedade, tanto que, nesse momento,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
716
Carimbado Eletronicamente

implementa-se o fato gerador do imposto de transmissão. A Carta de Adjudicação, extraída dos autos, é o documento levado ao Cartório de matrícula do imóvel, observadas as exigências da Lei de Registros Públicos, quanto à qualificação registral.

É bem verdade que a reconvinte provou a causa de pedir da adjudicação. Remotamente, foi o contrato particular de transferência, indexadores 87/92; na esfera próxima, a causa de pedir foi a recusa dos transmitentes em emitir declaração de vontade apta ao registro imobiliário da venda, o que foi confessado na inicial da presente, em que requereram a retomada do imóvel. A causa impeditiva do direito invocado pela ré reconvinda, qual seja, a ausência de pagamento do preço, pela reconvinte, foi cabalmente repelida pela instrução probatória.

Outrossim, a emissão de título apto a transferir a propriedade imóvel deve resguardar eventuais interesses de terceiros, pois se trata de um direito eminentemente formal, que exige publicidade. Afinal, o título aquisitivo de propriedade imobiliária tem aptidão para gerar efeitos gerais (erga omnes), não limitados às partes do processo.

É bem verdade que a procedência do pedido adjudicatório não depende do registro anterior da promessa de compra e venda do imóvel, de acordo com a Súmula do E. Superior Tribunal de Justiça, publicada em 30/08/2000, que afasta essa exigência e desloca o foco das lides para a análise da existência, da validade e do cumprimento do negócio:

> Súmula do E. STJ. Verbete nº 239:
> "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis."

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
717
Carimbado Eletronicamente

Todavia, sem registro cartorário anterior da promessa de compra e venda; sem pedido cautelar de averbação da disputa no histórico do bem e sem exibição da certidão atualizada da situação do imóvel, é necessário, por segurança jurídica, ressalvar a possibilidade de conversão da obrigação cominatória em indenização das perdas e danos, se houver necessidade, caso a adjudicação compulsória seja obstada por ato registral não demonstrado por atualização recente da certidão extraída da matrícula do imóvel.

A propósito:

> "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SALA EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS.** ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA.
> I. HIPÓTESE EM EXAME
> 1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 25/5/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/10/2024 e concluso ao gabinete em 5/3/2025.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. O propósito recursal consiste em definir (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se, inviabilizada a adjudicação compulsória e convertida a obrigação em perdas e danos, está configurada a prescrição da pretensão indenizatória.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o 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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
718
Carimbado Eletronicamente

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. A pretensão referente à obtenção da escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional. Precedentes.
6. **Se, por qualquer motivo, a obrigação de fazer que perfaz o objeto da ação de adjudicação compulsória não puder ser cumprida de modo específico, mostra-se cabível a sua conversão em perdas e danos.**
7. Preenchidos os requisitos para a adjudicação compulsória, a imprescritibilidade da pretensão estende-se à conversão em perdas e danos decorrente da impossibilidade material de cumprimento da obrigação.
IV. DISPOSITIVO
8. Recurso especial conhecido e não provido. (grifei)
(REsp n. 2.196.855/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)"

Tal ressalva se faz necessária porque, desde fevereiro/2018 (data da última atualização do histórico na matrícula do imóvel nos autos) até 2026, decorreram oito anos, tempo suficiente para eventuais negociações do bem, com terceiros.

Nessa esteira, assente-se que há amparo suficiente para acolher a pretensão reconvencional, tendo em vista o preenchimento dos requisitos necessários.

Diante do exposto, deve a R. Sentença ser parcialmente reformada.

Por fim, diante da reiteração da sucumbência dos autores reconvindos, em sede recursal, devem ser majorados os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Por tais razões e fundamentos, o voto é no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES E DAR PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ, A FIM DE: I – MANTER A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RIVINDICATÓRIO FORMULADO PELOS AUTORES RECONVINDOS; II - JULGAR PROCEDENTE A PRETENSÃO RECONVENCIONAL DE SUPRIMENTO DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DESCRITO NO CONTRATO ENTRE AS PARTES (INDEXADOR 87, RETIFICADO PELO INSTRUMENTO DO INDEXADOR 92) E NA CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL (INDEXADOR 25), EM FAVOR DA TITULARIDADE DA ADQUIRENTE RÉ RECONVINTE, ANNA BEATRIZ; III – DETERMINAR A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO OU, SE O REGISTRO ORA DETERMINADO FOR INVIABILIZADO POR ATOS REGISTRAIS ANTERIORES, A CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO COMINATÓRIA EM REPARAÇÃO DAS PERDAS E DANOS E IV - CONDENAR EXCLUSIVAMENTE OS AUTORES A ARCAREM COM AS DESPESAS PROCESSUAIS, INCLUSIVE, COM OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 12% (DOZE POR CENTO) DO VALOR DA CAUSA, EM FAVOR DOS PATRONOS DA RÉ, MANTIDA A RESSALVA DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA JÁ DEFERIDA AOS DEMANDANTES.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS
RELATORA