



Banco do
Conhecimento



RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DEVOLUÇÃO DE ARRAS

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Data da atualização: 20.07.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0038577-78.2015.8.19.0208](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 12/07/2018 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO INTERPOSTO COM FUNDAMENTO NO CPC/15. PARTE AUTORA QUE NÃO LOGROU OBTER O FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL POR SER IDOSA. RÉ QUE CONHECIA TAL CONDIÇÃO, E NÃO DEMONSTROU TER AGIDO DE FORMA TRANSPARENTE, INFORMANDO PREVIAMENTE A CONSUMIDORA A RESPEITO DA IMPOSSIBILIDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DO PREÇO MEDIANTE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, ALTERNATIVA PREVISTA EM CONTRATO. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO PRÉVIA QUANTO À IMPOSSIBILIDADE DE PESSOA IDOSA OBTER FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. OMISSÃO DE INFORMAÇÃO DA RÉ QUE FOI DETERMINANTE PARA O EVENTO. RESCISÃO CONTRATUAL SEM CULPA DA CONSUMIDORA. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS (SÚMULA 543 DO STJ), INCLUINDO ARRAS E COMISSÃO DE CORRETAGEM, COM RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, ACRESCIDOS DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DESDE A CITAÇÃO, TENDO EM VISTA A AUSÊNCIA DE CULPA DA COMPRADORA, CONFORME CORRETAMENTE DETERMINADO PELA SENTENÇA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 5.000,00 QUE SE MANTÉM, EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 343 TJRJ. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/07/2018

=====

[0006772-42.2015.8.19.0068](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). LEILA MARIA RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - Julgamento: 04/07/2018 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Autor afirma que o imóvel entregue pelas Rés possui número de cômodos inferior ao contratado. Pede a rescisão, com a devolução dos valores pagos, o que foi julgado procedente. Demandadas aduzem incompetência da Justiça Estadual, mas não há interesse de instituição financeira

federal na lide. Foi imputada pela Autora conduta ilícita a ambas as Rés, sendo legítimas de acordo com a teoria da asserção. No mérito, não desconstituíram as alegações Autorais, nada aduzindo quanto a entrega da unidade com estrutura distinta da contratada Culpa das Rés na rescisão do negócio que se verifica. O artigo 418 do Código Civil estabelece a devolução dos valores pagos a título de arras. Retenção de 20% dos valores pagos que não ocorre quando a culpa é da vendedora. Incidência do verbete da súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça. Necessidade de retorno da situação ao status quo ante. Conduta ilícita que ultrapassou o limite do mero descumprimento contratual e provocou danos morais. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 04/07/2018

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 12/07/2018

=====

0021011-82.2016.8.19.0014 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA - Julgamento: 19/06/2018 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. UNIDADE IMOBILIÁRIA. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INCORPORADORA. DEVER DE COOPERAÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO. ARRAS. RESTITUIÇÃO PARCIAL. MULTA COMPENSATÓRIA. DANO MORAL. Ação de rescisão de contrato cumulada com declaratória de inexistência de débito e indenizatória porque desfeito o negócio em vista da impossibilidade em obter financiamento imobiliário necessário para a aquisição de imóvel. Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva, pois a causa de pedir e o pedido se dirigem às Rés, o quanto basta para integrarem o polo passivo da relação processual como regula a teoria da asserção. O contrato de compra e venda de imóvel em construção possui natureza de consumo, de modo que o prestador de serviço responde de forma objetiva pelos danos a que der causa. Há falha no dever de cooperação no comportamento das Rés que inviabilizou a obtenção do financiamento imobiliário, pois ao simularem o valor do mútuo prestaram informação equivocada aos Autores com base na qual firmaram o pré-contrato particular, mas não houve a conclusão do negócio porque o agente financeiro reduziu o percentual financiado. A falha na prestação do serviço autoriza o consumidor a postular a rescisão do negócio jurídico com a devolução das despesas contratuais. Impertinente retenção pelas Rés de 20% (vinte por cento) do preço pago a título de despesas feitas com o empreendimento tendo em conta seu comportamento desidioso. A violação ao dever de cooperação caracteriza ato ilícito e provoca dano moral passível de ressarcimento. Indenização arbitrada com acerto na sentença tendo em vista o evento lesivo, suas consequências e a capacidade das partes. Recurso desprovido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 19/06/2018

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 05/07/2018

=====

0027068-50.2015.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). GILBERTO CLOVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 26/06/2018 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. SINAL. NATUREZA DE

ARRAS MERAMENTE CONFIRMATÓRIAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO DEVIDO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DOS AUTORES. ÔNUS A CARGO, EXCLUSIVAMENTE, DA RÉ. PARCIAL REFORMA DA R. SENTENÇA. 1. Apenas nos casos de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos do verbete nº 543 da Súmula do C. STJ, hipótese diversa do caso concreto em que houve a desistência dos compradores. 2. Validade da cláusula que determina ao promitente comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, da qual não cabe restituição pela simples desistência do negócio. 3. Arras meramente confirmatórias que se transmudam em início de pagamento e são computadas no valor total das parcelas pagas. 4. R. Sentença de parcial procedência que decretou a rescisão contratual e condenou a ré à devolução do percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos e determinou custas pro rata. 5. Sucumbência mínima dos autores. Ônus da sucumbência a serem suportados, exclusivamente, pela ré. 6. Parcial provimento do primeiro recurso ((VANDERSON e OUTRA) e negativa de provimento ao segundo (SPE LED 9).

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 26/06/2018

=====

0013829-67.2015.8.19.0212 - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). JAIME DIAS PINHEIRO FILHO - Julgamento: 08/05/2018 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. RECURSO DA RÉ. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DE FORMA PARCIAL. RETENÇÃO DE 10%. QUE SE MOSTRA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. VALOR DO SINAL QUE DEVE INTEGRAR O MONTANTE SOBRE O QUAL INCIDIRÁ O PERCENTUAL FIXADO PELO JUÍZO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 08/05/2018

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 26/06/2018

=====

0292146-15.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). OTÁVIO RODRIGUES - Julgamento: 20/06/2018 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Ação de Rescisão de Contrato c/c Indenizatória por Danos Materiais e Morais. Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Pedido de rescisão da unidade 202 do bloco 04 do empreendimento "Nova Penha Clube Condomínio" e de devolução dos valores despendidos. Sentença julgando extinto o processo com fundamento no art. 485, VI, em relação à 1ª ré e julgando improcedente o pedido formulado em face da 2ª ré. Recurso de Apelação Cível. R E F O R M A P A R C I A L. Cerceamento de defesa não configurado. Afastamento da ilegitimidade passiva da ré Calçada. Acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva da Patrimóvel, mera corretora. Validade do pleito de devolução das prestações pagas e taxas condominiais, na forma da melhor jurisprudência. Cabimento da retenção pela incorporadora das arras pagas, como meio indenizatório diante da mora dos adquirentes. Idem a comissão de corretagem. Ação que se julga procedente em parte. P R O V I M E N T O P A R C I A L D O R E C U R S O.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 20/06/2018

=====

0008997-34.2014.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 19/06/2018 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULARES. PERDA DO SINAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Cuida-se de demanda fundada na inexecução da promessa de compra e venda de imóvel entre particulares, cingindo a controvérsia sobre o dever de restituição do valor pago a título de sinal. Litisconsórcio ativo. Inadmissibilidade do segundo recurso de apelação interposto pela mesma parte contra a sentença. Princípio da unirrecorribilidade. Interposição do primeiro recurso que faz incidir a preclusão consumativa da faculdade de recorrer. Regularidade do mandato que se presume. Prazo para arguição da falsidade que possui caráter preclusivo. Art. 430 do CPC. Segunda apelação que não se conhece. As partes firmaram compromisso de compra e venda para aquisição do imóvel de propriedade do Réu, no valor de R\$ 645.000,00, tendo sido dado como sinal pelos compradores a quantia de R\$ 5.000,00 para reserva do bem e posteriormente, em complementação ao sinal pago anteriormente, a quantia de R\$ 15.000,00. Nos termos do ajuste, a não obtenção do financiamento imobiliário por parte dos compradores implicaria na rescisão da compra e venda, com a perda, em favor do vendedor, do valor pago a título de sinal. Ausência de qualquer evidência da realização do financiamento imobiliário pelos compradores, assim como da sua solicitação, tendo o vendedor aguardado pela aprovação de novembro de 2012 a abril de 2013, período no qual o imóvel permaneceu indisponível para venda, sem qualquer garantia da concretização do negócio. Nesse contexto, não há como se acolher a pretensão da devolução das arras, uma vez que regularmente concedidas, não sendo razoável vincular o vendedor indefinidamente ao negócio examinado, considerando-se que os compradores assumiram o risco de eventual impossibilidade de formalizar o contrato com a instituição financeira. Das inúmeras missivas enviadas pelo vendedor ao comprador, depreende-se que este foi constituído em mora, incidindo nessa situação a regra prevista no art. 418 do Código Civil, segundo a qual, "se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as", valendo como uma taxa mínima de indenização pela inexecução. RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 19/06/2018

=====

0015339-27.2015.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 28/03/2018 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS E ARRAS DESPENDIDAS. CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA CONDENAÇÃO. INTELIGÊNCIA DA JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE DEVEM SER SUPOSTADOS PELO RÉU. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. Promessa de compra e venda. Restituição das parcelas pagas. Muito embora a parte autora tenha efetuado o pagamento do sinal e algumas parcelas subsequentes, manifestou o desejo da rescisão contratual, por não possuir condições de adimplir as demais parcelas com contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta. Nesse sentido, verifica-se que a rescisão é motivada

pelo comprador, o que não impede a devolução parcial das parcelas quitadas, conforme enunciado de súmula nº. 543, do STJ. Por outro lado, impõe-se verificar qual o percentual de retenção admissível. No que tange a este valor, não há unanimidade na jurisprudência, devendo tal quantum ser fixado casuisticamente, levando-se em consideração as peculiaridades de cada feito, variando esse percentual entre 10% a 25%. Na presente hipótese, o promitente comprador desistiu do negócio no início da relação contratual, adimplindo parcela pequena do valor total do negócio, o que indica um percentual mais próximo do montante integral, ou seja, 25%. Por outro lado, o adquirente comunicou sua desistência antes de entrar em mora, o que demonstra sua boa-fé e reduz o percentual devido de retenção pela construtora. O autor, ao verificar que não poderia arcar com os custos das futuras parcelas, adiantou-se ao atraso e notificou a ré da sua desistência. Outrossim, a retenção de determinados valores deverá tão-somente cobrir despesas médias, tais como as despesas administrativas com corretagem e confecção dos contratos, sendo certo que o percentual fixado na sentença de 20% cobrirá tais valores e não estimulará a rescisão imotivada do contrato. Arras. Independente da natureza das arras, confirmatórias ou penitenciais, possível a sua redução equitativa, nos termos do art. 413, do Código Civil. In casu, as arras foram pagas como princípio de pagamento, conforme expressamente consta na cláusula 3 do contrato firmado. Quer dizer, as arras consistem em adiantamento do próprio preço do imóvel. Ademais, o adquirente chegou a adimplir as primeiras parcelas do contrato. Logo, cumprida em parte a relação, aplicável a redução equitativa, na forma do art. 413, do Código Civil. Outrossim, como as arras consistem em princípio de pagamento, razoável a retenção no importe de 20%, como efetuado na devolução das parcelas pagas, pois ambas possuem a natureza de pagamento. Encargos de mora. Correção Monetária. Como cediço, a correção monetária consiste na mera atualização do capital. Nesse sentido, como a reparação deve ser integral, o termo inicial da correção monetária incidente sobre as parcelas a serem devolvidos é a data de cada desembolso, como sustentando pelo autor em seu recurso adesivo. Juros de mora. No que concerne aos juros de mora, de fato, segundo jurisprudência pacífica do STJ, na hipótese de devolução das parcelas pagas por desistência da promessa de compra e venda pelo adquirente, o termo inicial será o trânsito em julgado da condenação. Assentou a Colenda Corte Superior que apenas com o trânsito em julgado há a configuração da mora por parte do promitente vendedor. Desse modo, ressalvada posição pessoal, curva-se à jurisprudência do STJ para dar provimento ao recurso do réu neste tocante. Ônus sucumbenciais. A condenação nas despesas processuais decorre do princípio da sucumbência, devendo ser suportada por aquele que restou vencido na demanda. Desse modo, não merece prosperar a alegação da parte ré de que o autor deve arcar com os ônus sucumbenciais, conforme cláusula 6ª, parágrafo 2º, do contrato firmado. Na verdade, somente se poderia cogitar da aplicação dessa cláusula se o autor sucumbisse na demanda, o que não verifica. Parcial provimento ao recurso do réu e provimento ao recurso da parte autora.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/03/2018

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/06/2018

=====

[0021406-89.2016.8.19.0203](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 14/03/2018 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL FORMULADO PELO AUTOR. RÉS QUE INFORMAM NÃO SER POSSÍVEL O DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO, VISTO QUE O CONTRATO FOI CELEBRADO COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE.

SUSTENTAM AINDA NÃO SER POSSÍVEL A DEVOLUÇÃO DE VALOR PAGO. SENTENÇA QUE RESCINDE A AVENÇA E DETERMINA A RESTITUIÇÃO DE 75% DA QUANTIA PAGA PELO AUTOR. APELO DAS RÉS. Apelantes que não trazem nenhum fundamento idôneo de fato ou de direito que dê azo à modificação da sentença. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade constante na avença deve ser interpretada no sentido de inviabilizar o exercício do direito de arrependimento, ou seja, em caso de desistência do adquirente ele perderá o sinal pago, conforme estatui a primeira parte do artigo 418 do Código Civil. Contudo, apesar de previsto o pagamento das arras confirmatórias no contrato, pelo que consta, elas não foram de fato exigidas pelas rés, o que implica na impossibilidade de excluí-las do cálculo do valor a ser restituído ao autor. O E. STJ, em reiteradas decisões, nesses casos, além de determinar a rescisão da avença, tem limitado a retenção entre 10 e 25% do valor pago pelo adquirente, quando desiste da aquisição do imóvel sem culpa da construtora. Precedentes. Cláusulas contratuais que estipulam a impossibilidade de rescisão do contrato e perda de valores pagos são abusivas e nulas de pleno direito, além de violar o princípio da boa-fé. Inteligência dos artigos 51, II, IV e 53 do CDC. Inaplicabilidade do artigo 63 da Lei 4.591/64. Sentença mantida. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 14/03/2018

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 23/05/2018

=====

0006292-92.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 01/03/2018 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 10%. QUE SE MOSTRA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. No presente caso, restou incontroverso que não foi a ré que deu causa ao desfazimento do negócio jurídico, mas sim o autor, razão pela qual é devida a restituição, de forma parcial, das parcelas pagas como forma de indenizar os prejuízos suportados pela empresa ré. Quanto ao percentual de retenção, o entendimento predominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que pode variar entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), conforme se observa do julgamento proferido no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n.º 1.062.082/AM, em que foi Relator o Ministro Luís Felipe Salomão. Nesse viés, andou bem a sentença ao determinar a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor pago, eis que o referido percentual está em consonância com o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. No que tange à impossibilidade de devolução do sinal, forçoso diferenciar se o referido se trata de arras confirmatórias ou penitenciais. As arras confirmatórias marcam o início do contrato, não permitindo o direito ao arrependimento. Neste caso, não cabe indenização suplementar. As arras penitenciais garantem o direito ao arrependimento, possuindo, desde logo, função indenizatória em caso de inexecução do contrato, não havendo direito à indenização suplementar. No caso, a análise do contrato indica que o valor de R\$ 39.520,27 foi recebido a título de sinal e princípio de pagamento (fl. 15 - indexador 000015), o que indica se tratarem de arras confirmatórias, que constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem ou confirmar a obrigação assumida. Ademais, no que se refere à perda do sinal, não merece guarida a irresignação da empresa ré, vez que o valor pago a título de sinal integra o preço do imóvel, devendo, portanto, ser incluído na

restituição. Igual sorte não socorre à apelante, no que tange à alegação de que o autor deve arcar com a integralidade dos honorários. Pode-se verificar do pórtico que só não foi acolhido o pedido de reparação por danos morais, vez que a rescisão contratual se deu em razão da desistência do autor. Verifica-se, outrossim, que o pedido de devolução dos valores pagos foi deferido, com determinação de retenção, pela empresa ré de 10% (dez por cento) do total. Ou seja, correta a distribuição dos ônus sucumbenciais e em observância ao disposto no artigo 85, § 14, do NCPC. No que diz respeito à expedição de ofício para cancelar a promessa de compra e venda, importa esclarecer que não há omissão da sentença quanto a esse ponto, vez que sequer foi feito o pedido nesse sentido. Lado outro, o pleito poderá ser apreciado quando da fase de execução da sentença. Recurso ao qual se nega provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/03/2018

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/04/2018

=====

[0016398-60.2014.8.19.0023](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). CUSTÓDIO DE BARROS TOSTES - Julgamento: 17/10/2017 - PRIMEIRA
CÂMARA CÍVEL

CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SALDO DEVEDOR NÃO QUITADO. INGRESSO ILEGÍTIMO NA POSSE DO IMÓVEL. SENTENÇA A QUO QUE DETERMINOU A REINTEGRAÇÃO NA POSSE, COM A RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DE 75% DO SINAL PAGO. APELAÇÃO NA QUAL SE ALEGA A CULPA EXCLUSIVA DA AUTORA PELO INADIMPLEMENTO E PUGNA PELA DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS ARRAS. RECURSO ADESIVO DA AUTORA PLEITEANDO A RETENÇÃO INTEGRAL DO SINAL PAGO. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. APLICAÇÃO DOS ARTS. 418 E 419 DO CÓDIGO CIVIL. COMPROVADA A CULPA EXCLUSIVA DOS RÉUS, DEVIDA É A RETENÇÃO INTEGRAL DAS ARRAS EM FAVOR DA PROMITENTE VENDEDORA. RECURSO DOS RÉUS A QUE SE NEGA PROVIMENTO. RECURSO DA AUTORA A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 17/10/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/03/2018

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) e disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC), ambos da **Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)**

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.ius.br