



Banco do
Conhecimento



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

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0274170-29.2015.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 08/11/2017 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

RECURSO DE APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE SINAL. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. ARRAS PENITENCIAIS. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO SOBRE RESTRIÇÕES VINCULADAS AO ALIENANTE NA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. VIOLAÇÃO AO DEVER DE BOA-FÉ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. O sinal ou arras representa a quantia em dinheiro ou o bem móvel que um dos contratantes entrega ao outro, com o objetivo de confirmar o acordo de vontades. As arras confirmatórias são aquelas que, quando prestadas, marcam o início da execução do contrato, firmando a obrigação pactuada, de maneira a não permitir direito de arrependimento. Por não permitir o direito de arrependimento, cabe indenização suplementar, valendo as arras como taxa mínima. As arras penitenciais, quando estipuladas, garantem o direito de arrependimento e possuem um condão unicamente indenizatório. Nas arras penitenciais, exercido o direito de arrependimento, não haverá direito a indenização suplementar. In casu, os demandantes ajustaram a aquisição de imóvel pertencente aos demandados, ora apelantes, cuja negociação restou frustrada, após o pagamento de sinal no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), uma vez que os apelados tiveram ciência de restrições relacionadas ao segundo apelante, Fernando Guilherme Sanches, junto ao 4º, 2º, e 9º ofícios de distribuição, além de negativação decorrente de processos de execução promovidos pela Caixa Econômica Federal. Com a notícia das restrições vinculadas ao citado apelante, os apelados solicitaram a devolução do sinal, qualificado como arras penitenciais na avença firmada entre as partes, além da restituição do valor despendido com a emissão das r. certidões, já que não só bem objeto do negócio, de acordo com o declarado pelos apelantes, encontrar-se-ia livre e desembaraçado, como certidões negativas em nome dos vendedores deveriam ser apresentadas. Nada obstante, os apelantes recusaram a restituição dos valores mencionados sob o fundamento de que o negócio não se concretizou unicamente em decorrência de arrependimento dos apelados, a despeito da assessoria jurídica recebida ao longo das tratativas. Refutaram, ainda, a devolução em dobro do valor recebido a título de sinal e destacaram que posteriormente o bem foi alienado a terceiro sem quaisquer problemas, de modo que inexistente óbice à lavratura da escritura definitiva. Compulsando os autos, como bem decidiu o juízo a quo, percebe-se que, de fato, existiam restrições em nome do segundo apelante (fls. 19/24), mostrando-se, por óbvio, razoável o receio dos apelados em concretizar o negócio entabulado. Com efeito, a existência de pendências

vinculadas a um dos vendedores do imóvel afeta a segurança da própria relação jurídica, mormente, quando os vendedores restaram silentes a seu respeito. Ademais, depreende-se do instrumento assinado pelas partes que não só o bem encontrar-se-ia livre e desembaraçado, mas que os vendedores-apelantes apresentariam certidões negativas e, caso tal providência fosse capitaneada pelos compradores, os valores despendidos com a emissão das r. certidões seriam ressarcidos. Apesar de os apelantes afirmarem que as restrições apontadas não impediriam a concretização do negócio, sob pena de ofensa ao postulado da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), a existência de tais pendências deveria ter sido informada aos apelados. Logo, ao omitir as r. restrições, os apelantes ocasionaram o desfazimento do negócio jurídico avençado entre as partes, devendo, portanto, devolver o montante dado como sinal em dobro, além da importância despendida com a emissão das certidões. Como sublinhou o sentenciante, considerando que o instrumento travado pelas partes prevê que o sinal equivale a arras penitenciais, a legislação civil merece ser aplicada in totum e, assim, não podem os apelantes alegar a falta de previsão contratual a fim de afastar a devolução em dobro do valor pago a título de sinal. Destarte, se os apelantes deram causa ao desfazimento do negócio, como já destacado, o sinal efetivamente há de ser devolvido em dobro, como decidiu o juízo a quo. Recurso desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/11/2017

=====

[0033719-10.2015.8.19.0206](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO - Julgamento: 08/11/2017 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória por danos morais. Contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel. Negócio não realizado por inadimplemento do comprador. Sentença que julgou improcedentes os pedidos de devolução do sinal e de indenização por danos morais. Entendimento consolidado na jurisprudência do STJ "... no sentido de que a fixação das arras confirmatórias se dá em percentual inferior a 20% do valor do bem, variando, mais precisamente, entre 10% e 20%" (REsp nº 1.513.259 - MS - Terceira Turma - Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA), para evitar o enriquecimento sem causa. O art. 413 do Código Civil permite ao julgador reduzir penalidade excessiva, consideradas as particularidades de cada caso. Nesse sentido o entendimento do Enunciado nº 165, da III Jornada de Direito Civil do Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal: "EM CASO DE PENALIDADE, APLICA-SE A REGRA DO ART. 413 AO SINAL, SEJAM AS ARRAS CONFIRMATÓRIAS OU PENITENCIAIS." Danos morais não configurados. Mero inadimplemento contratual não indenizável, a teor da Súmula nº 75 deste Tribunal. Parcial provimento do recurso para reduzir o valor do sinal a 20% do valor do imóvel, resultando na condenação dos vendedores em devolver a importância de R\$5.000,00.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/11/2017

=====

[0375460-87.2015.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). LUIZ FERNANDO RIBEIRO DE CARVALHO - Julgamento: 07/11/2017 - NONA CÂMARA CÍVEL

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO FRUSTRADO. NEGATIVA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL POR

RESTRIÇÃO CREDITÍCIA EM NOME DE UM DOS ALIENANTES. INADIMPLEMENTO PELOS PROMITENTES VENDEDORES, QUE NÃO COMPARECERAM PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PLEITO DE DEVOLUÇÃO DO SINAL PAGO, MAIS O SEU EQUIVALENTE. RECONVENÇÃO DE PROMITENTE VENDEDOR, PLEITEANDO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS COM A EMISSÃO DE CERTIDÕES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTE DE TRATAMENTO OFENSIVO E INJURIOSO CONTIDO NA PETIÇÃO INICIAL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS ARRAS/SINAL E DA QUANTIA ADIANTADA PARA CONFECÇÃO DE CROQUI. IMPROCEDÊNCIA DA COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E DOS PEDIDOS RECONVENCIONAIS. APELAÇÃO DO RÉU/RECONVINTE, ARGUINDO, PRELIMINARMENTE, ILEGITIMIDADE PASSIVA E, NO MÉRITO, SEU DIREITO À RETENÇÃO DAS ARRAS. CONTRARRAZÕES PRESTIGIANDO O JULGADO DE 1º GRAU E REQUERENDO A CONDENAÇÃO DO REQUERENTE POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PEQUENO REPARO NA SENTENÇA PARA RECONHECER A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA NA AÇÃO PRINCIPAL. INCONSISTÊNCIA MANIFESTA DA PRELIMINAR, EIS QUE A PROMESSA DE COMPRA E VENDA FOI FIRMADA COM O APELANTE. COMPROVAÇÃO DE INADIMPLEMENTO DA PARTE ALIENANTE QUE DEU CAUSA À NEGATIVA DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO INDISPENSÁVEL AO PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO AJUSTADO NO CONTRATO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 418, CC. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESSARCIMENTO DO GASTO COM CERTIDÕES. SUCUMBÊNCIA RECURSAL NA RECONVENÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. APELO PROVIDO EM PARTE.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/11/2017

=====

[0026849-50.2009.8.19.0014](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). FERNANDO FERNANDY FERNANDES - Julgamento: 25/10/2017 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. REQUERIDA QUE SE MOSTRA PARTE LEGÍTIMA PARA ARCAR COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE CORRETAGEM, EM CONSONÂNCIA COM O PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO PLENA AOS CONSUMIDORES. SÚMULA Nº 98 DESTA E. CORTE DE JUSTIÇA. RESCISÃO CONTRATUAL EM VIRTUDE DO INADIMPLEMENTO DA RÉ. SOLIDARIEDADE DA SEGUNDA RÉ QUE NÃO APENAS INTERMEDIOU O NEGÓCIO, MAS RECEBEU PAGAMENTO (ARRAS). CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES QUE NÃO SE SUSTENTA. DANO MATERIAL HIPOTÉTICO. JUROS DE MORA QUE DEVEM FLUIR DA CITAÇÃO. APELAÇÕES A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/10/2017

=====

[0059364-39.2016.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

Des(a). NAGIB SLAIBI FILHO - Julgamento: 05/04/2017 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

Direito Imobiliário. Compra e venda de imóvel. Ação de devolução de arras penitenciais. Cumprimento de sentença. Decisão que deixou de acolher a pretensão de reconhecimento de fraude à execução relativa à alienação de imóvel litigioso de titularidade da agravada/executada no curso da demanda. Agravo. Desacolhimento. Matéria relativa à fraude à execução submetida a recurso repetitivo, em que se firmara a seguinte tese para configuração do instituto: "[...] 1) Em regra, para que haja fraude à execução é indispensável que tenha havido a citação válida do

devedor; 2) Mesmo sem citação válida, haverá fraude à execução se, quando o devedor alienou ou onerou o bem, o credor já havia realizado a averbação da execução nos registros públicos (art. 615-A do CPC). Presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após essa averbação (§ 3º do art. 615-A do CPC); 3) Persiste válida a Súmula 375 do STJ segundo a qual o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente; 4) A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, devendo ser respeitado a parêmia (ditado) milenar que diz o seguinte: "a boa-fé se presume, a má-fé se prova"; 5) Assim, não havendo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus de provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência (art. 659, § 4º, do CPC)" (REsp nº 956.943-PR, Rel. originária Min. Nancy Andrighi, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 20/8/2014 (recurso repetitivo)). No caso em análise, a referida escritura de compra e venda com terceiros fora lavrada antes de a ré tomar conhecimento da presente demanda e, após, o distrato da venda com os autores, pelo que não há que se falar nos autos de fraude à execução, não se verificando, a princípio, qualquer indício de má-fé por parte da demandada ou dos terceiros. Provas nos autos que afastam tal pretensão. Desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/04/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/10/2017

=====

[0021514-08.2013.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 22/08/2017 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE CULPA OU MÁ-FÉ DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOLUÇÃO SIMPLES. 1. Rejeição das preliminares de carência de ação e ilegitimidade ativa. Questões intimamente ligas ao mérito da causa. 2. As partes firmaram Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda para a aquisição de dois lotes, em que constava expressamente que o imóvel se encontrava livre de objetos e pessoas. 3. Restou incontroverso nos autos a existência de prepostos de terceira sociedade no imóvel, bem como que a posse do bem encontrava-se em litígio entre esta sociedade e a ré desta ação. 4. A situação vivenciada pelas promitentes compradoras, após a assinatura do contrato, gerou insegurança jurídica, revelando que o negócio jurídico ficou prejudicado, devendo o contrato ser rescindindo. Confirmação da sentença quanto a este capítulo. 5. O artigo 418 do Código Civil não é cogente quanto à devolução em dobro, devendo ser analisados os fatos concretos. 6. No caso, a inexecução do contrato foi causada pelo esbulho perpetrado por terceira sociedade, estranha a esta demanda, ocorrido após a assinatura da promessa de compra e venda, tendo a demandada diligenciado de forma rápida e eficaz para a cessação do inconveniente com a propositura de ação de reintegração de posse que teve seu pedido liminar deferido no dia seguinte. 7. Ou seja, verifica-se que a inexecução do contrato se deu por fato de terceiro, não restando configurada culpa (ou má-fé) por parte da ré, motivo pelo qual, deve ser afastada a condenação, no que tange a devolução em dobro das arras pagas (artigo 418 do Código Civil), evitando-se, desta forma o enriquecimento indevido por qualquer das partes. Precedentes. 8. Diante da reforma parcial da sentença, a apelação da parte autora perde o objeto, tendo em vista que agora a procedência dos pedidos é, inquestionavelmente parcial, o que atrai a incidência do artigo 86 do Código de Processo Civil. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA RÉ. PREJUDICADA A APELAÇÃO DA PARTE AUTORA.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/08/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/10/2017

=====

[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

=====

[0012451-64.2010.8.19.0208](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MÔNICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 20/09/2017 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RECONHECIMENTO DA CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS ARRAS. PRESCRIÇÃO QUE SE REGULA PELO PRAZO ORDINÁRIO DE 10 ANOS. PRECEDENTES DA CORTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. Não há que se falar em prescrição à pretensão de recebimento da devolução dos valores pagos a título de arras, vez que aplicável ao caso a regra geral de prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, ante a ausência de prazo menor fixado em lei para a hipótese. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 20/09/2017

=====

[0000445-52.2015.8.19.0207](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 13/09/2017 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXECUÇÃO. FALHA NO DEVER DE BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOBRO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL. 1- O princípio que rege os contratos, antes, durante e após a sua execução, é o da boa-fé. Art. 422 do CC. Este impõe que as partes ajam com lealdade. As partes são obrigadas dar transparência a relação, informando fatos essenciais sobre a coisa. 2- Ausência de comprovação de que os vendedores deram ciência aos compradores de que havia pendências sobre o imóvel. Este fato por ser capaz de impedir a conclusão do negócio, como de fato se deu, é fato essencial e era capaz de impedir a contratação. Falha no dever de agir com boa-fé. 3- Mesmo que a inexecução do contrato tenha ocorrido por conta da impossibilidade de solucionar pendências frente à Prefeitura, pois estas dependiam

do atuar de terceiros, tal circunstância não isenta os vendedores de culpa, uma vez que tais fatos foram omitidos dos compradores. Assim, se impõe à devolução em dobro das arras. Artigo 418, CC, 4- Os réus que agiram com culpa quando omitiram fato essencial. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/09/2017

=====

[0051715-15.2015.8.19.0014](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 13/09/2017 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE ARRAS C/C INDENIZATÓRIA - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR IMPOSSIBILIDADE DE QUITAÇÃO DO PREÇO TOTAL - CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR - NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO JUNTO A CEF - PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DO SINAL E CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS - NÃO CABIMENTO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE MERECE REFORMA. Trata-se de demanda que versa sobre pedido de resolução de negócio jurídico e devolução de arras c/c indenizatória por danos morais. A inexecução do contrato se deu por culpa do autor, promitente comprador, que restou inadimplente quanto ao pagamento do valor avençado. Assim, forçoso reconhecer que a ré, na qualidade de promitente vendedora, faz jus a retenção do sinal recebido, que possui natureza de arras confirmatórias, de acordo instrumento particular avençado entre as partes. Observância do disposto no art. 418, do Código Civil, aplicável à espécie. Sentença de procedência parcial que merece reforma. Improcedência que se impõe. Inversão dos ônus sucumbenciais. Provimento ao recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/09/2017

=====

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)**

Data da atualização: 22.02.2018

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