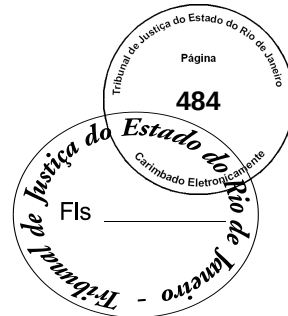




Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Vigésima Sexta Câmara Cível)
Gabinete do Desembargador Wilson do Nascimento Reis



APELAÇÃO Nº 0002123-85.2018.8.19.0017 – FUNCIONA DEFENSORIA PÚBLICA

APELANTES: JOSEFA LIMA DE FARIAS e FRANCISCO GOMES DE FARIAS

APELADOS: DENISE MONTEIRO DA SILVA e JOÃO DA SILVA

JUÍZO DE ORIGEM: CASIMIRO DE ABREU VARA ÚNICA

JUIZ QUE PROFERIU A SENTENÇA: RAFAEL AZEVEDO RIBEIRO ALVES

RELATOR: DESEMBARGADOR WILSON DO NASCIMENTO REIS

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. PROMESSA DE VENDA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. INADIMPLENTO DOS COMPRADORES. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos fundada em promessa de venda de direitos possessórios sobre imóvel.
2. Os autores alegam inadimplemento dos réus, que pagaram apenas o sinal e deixaram de adimplir as parcelas ajustadas. Os réus sustentam exceção de contrato não cumprido, sob o argumento de que o imóvel não foi entregue em condições adequadas de habitabilidade.
3. A sentença julgou improcedentes os pedidos. Os autores apelam para requerer a rescisão contratual, a restituição do imóvel e a condenação dos réus pelos prejuízos alegados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três temas em discussão: (i) saber se a resolução do contrato decorreu do inadimplemento dos compradores ou do alegado descumprimento contratual dos vendedores; (ii) saber se é cabível a retenção de parte dos valores pagos pelos compradores; e (iii) saber se há direito à indenização por perdas e danos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Os réus admitiram o inadimplemento das parcelas ajustadas. Incumbia a eles comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, nos termos do art. 373, II, do CPC.
5. A alegação de que o imóvel apresentava vícios estruturais e não foi entregue livre e desembaraçado dependia de prova técnica. A perícia foi determinada para apurar as

Apelação nº 0002123-85.2018.8.19.0017 (F – 734) - acórdão
Secretaria da Décima Sétima Câmara de Direito Privado (antiga Vigésima Sexta Câmara Cível) do
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Endereço: Beco da Música, 175, Lâmina IV, sala 107-A
Telefone: 31335401
E-mail: 17cpriv@tjrj.jus.br



WILSON DO NASCIMENTO REIS:15629

Assinado em 07/05/2026 09:52:18
Local: GAB. DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

alegadas benfeitorias e os vícios narrados.

6. A prova pericial não foi conclusiva por inércia da primeira ré, que, embora intimada, não compareceu às diligências e inviabilizou o levantamento técnico das benfeitorias e dos alegados vícios do imóvel.

7. Ausente prova do fato extintivo invocado pelos réus, prevalece o inadimplemento contratual dos compradores, o que autoriza a resolução do contrato e o retorno das partes ao estado anterior.

8. É cabível a retenção de 20% dos valores pagos a título de sinal e princípio de pagamento, com restituição do saldo aos compradores. O percentual observa os parâmetros de proporcionalidade e afasta enriquecimento sem causa.

9. Os valores comprovadamente despendidos pelos réus com benfeitorias devem ser restituídos, mediante apuração em liquidação de sentença por arbitramento.

10. O pedido de indenização por perdas e danos foi corretamente afastado, pois os autores não comprovaram o prejuízo material alegado.

IV. DISPOSITIVO

11. **Recurso conhecido e parcialmente provido**, nos termos da fundamentação deste acórdão.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373, I e II, 464, § 1º, I, 510 e 1.013; CC, arts. 104, 476, 477, 481 e 884.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0002932-37.2021.8.19.0028, Rel. Des. Maria da Penha Nobre Mauro, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 04.02.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação de referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Sétima Câmara de Direito Privado (antiga 26ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça) no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento a ser lavrada pela Secretaria.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

DESEMBARGADOR WILSON DO NASCIMENTO REIS
Relator

RELATÓRIO

Como permitido pelo regimento interno deste Tribunal (art. 92, § 4^{o1}), **adoto como relatório aquele constante da sentença do *index* 436-439, redigido nos seguintes termos²:**

JOSEFA LIMA DE FARIAS ajuizou a presente ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos em face de **DENISE MONTEIRO DA SILVA** e **JOÃO DA SILVA**.

Na inicial (id 03, com os documentos de id 14/44), sustenta a requerente que prometeu à venda o imóvel de sua propriedade situado na Rua Elías Ramos, 74, Jardim Miramar - Casimiro de Abreu.

Aduz que durante as tratativas, os réus pagaram valor mínimo de entrada e se instalaram no imóvel.

Afirma que o pacto jamais foi aperfeiçoado, uma vez que o segundo réu, alegando ser analfabeto, após sua digital sobre o nome do vendedor, em clara tentativa de se beneficiar futuramente.

Assevera que desde as tratativas **os réus deixaram de pagar as parcelas e eventualmente pagavam um valor irrisório a cada três meses.**

Acrescenta que sempre manifestou oposição à posse dos réus na casa.

Contestação em id 103 sustentando a exceção do contrato não cumprido, ao argumento de que após ter passado a posse do imóvel para os réus, a autora e seu esposo praticaram esbulho possessório em relação à caixa d'agua.

Afirmam que a autora retirou a caixa d'agua da casa, privando-os das necessidades básicas, o que levou a realizar reformas no imóvel para instalar novo equipamento.

Acrescentou que a instalação elétrica de seu imóvel estava atrelada ao imóvel da autora, levando-o a consumo exorbitante e que tentou resolver amigavelmente.

Assim, teria a autora descumprido sua obrigação contratual de entregar o imóvel livre e desembaraçado, criando obstáculos à posse dos réus, que, a partir de então, passaram a estar em mora com os pagamentos.

Aduz que não houve esbulho de sua parte.

Sustentou, por via de eventualidade, o direito às benfeitorias e devolução da quantia paga.

¹ Art. 92, § 4^o do RITJERJ - Considerar-se-á fundamentado o acórdão que adotar, como razão de decidir, elementos já constantes dos autos, desde que a eles se reporte de modo explícito, com indicação expressa daqueles que o devam integrar.

² São nossos os grifos/destaques feitos no relatório transcrito.

Réplica em id 197.
Saneador em id 218.
AIJ realizada em 21/09/2021, conforme assentada de id 295.
Laudo pericial em id 369.
Alegações finais da parte autora em id 425.
Alegações finais da parte ré em id 434.
É o relatório. Passo a decidir.

Acrescenta-se ao relatório acima, o fato dos Réus Apelados terem sido contemplados pelos benefícios da gratuidade de justiça, conforme indexador 324.

O Juiz proferiu sentença em 08/8/2025 (*index* 436-439). Julgou improcedentes os pedidos, condenando os Autores ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais **arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da causa.**

Os Autores apelaram tempestivamente (*index* 453-459 e certidão *index* 460). Sustentam, em resumo, que: a) os Apelados não pagaram integralmente o valor devido referente à venda do imóvel, ignorando, inclusive, a cláusula penal constante do contrato firmado e anexado às fls. 27/30 dos autos; b) venderam o imóvel em perfeitas condições, **não havendo qualquer vício que justificasse a inadimplência; c) os Apelados utilizam-se do processo como meio de **enriquecimento ilícito**, prática vedada pelo art. 884 do Código Civil, limitando-se a alegar **supostas benfeitorias jamais comprovadas nos autos**, eis que não foi apresentada uma única prova idônea a demonstrá-las; d) os Apelados pagaram apenas a entrada de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) e deixaram de adimplir as parcelas mensais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais); e) ainda que houvesse benfeitorias, **tal fato não justificaria o inadimplemento do saldo de aproximadamente R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais)**; f) evidencia-se a má-fé processual e a **tentativa de enriquecimento ilícito por parte dos Apelados**; g) vem suportando um prejuízo significativo de aproximadamente R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais), quantia que faria diferença em sua subsistência; h) é inaceitável admitir que tenha alienado um imóvel em perfeitas condições por apenas R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) e, além de não receber o restante do preço ajustado, ainda arque com custas processuais e honorários advocatícios para buscar aquilo que lhe é de direito; i) tal cenário caracteriza evidente violação à dignidade, ensejando a procedência do pedido indenizatório como forma de justiça e de repressão à má-fé dos Apelados.**

Contrarrazões tempestivas no *index* 465-468 e certidão *index* 469.

É o relatório. VOTO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Com o devido respeito ao entendimento do julgador de primeiro grau, a sentença não deu a melhor solução ao litígio estabelecido entre as partes.

Sabe-se que o aplicador do Direito deve pautar-se sempre pelo alegado e provado nos autos, após o **amplo debate entre tese e antítese**, sabedores todos nós que o **ônus da prova é o encargo, atribuído pela lei a cada uma das partes, de demonstrar a ocorrência dos fatos de seu próprio interesse para as decisões a serem proferidas no processo** e a norma instituidora desse ônus processual tem dupla finalidade no processo civil brasileiro contemporâneo. Serve como **guia para as partes**, funcionando como uma regra de instrução, estimulando-as à prova de suas alegações e advertindo-as, por outro lado, dos riscos que correm. Serve, ainda, para o Juiz, como uma **regra de julgamento**, a fim de que o órgão jurisdicional, diante de uma situação de dúvida invencível sobre as alegações de fato da causa, possa decidi-la sem arbitrariedade, formalizando o seu julgamento com aplicação do art. 373, do CPC.

A prova, conforme ensina Ada Pellegrini Grinover³ constitui o instrumento por meio do qual se forma a convicção do Juiz a respeito da ocorrência ou inoccorrência dos fatos controvertidos no processo, devendo o Juiz julgar segundo o alegado e provado pelas partes – *secundum allegata et probata partium*. **Ao Juiz, portanto, para garantia das próprias partes, “só é lícito julgar segundo o alegado e provado nos autos. O que não se encontra no processo, para o julgador não existe”⁴.**

Sabe-se, também, que ao demandante cabe demonstrar **minimamente os fatos que compõem a causa de pedir mediata descrita na inicial, conforme determina o art. 373, I, do Código de Processo Civil, que distribui entre os litigantes a carga da prova, de modo a se evitar a extinção prematura do feito ou então a improcedência do pedido.**

No caso dos autos, embora tentem os Réus, ora Apelados, fazer crer que a rescisão do **instrumento particular de compra e venda e transferência de direitos possessórios sobre o imóvel situado na Rua Elias Ramos, 74, sobrado, Casimiro de Abreu/RJ** (indexador 27-30) foi causada pelos Autores Apelantes que não teriam cumpriram a parte do acordo que lhes cabia (exceção de contrato não cumprido), o fato é que não negam a inadimplência com relação aos valores das parcelas do financiamento, justificando tal conduta aos atos praticados pelos Autores.

³ Teoria Geral do Processo, 10.^a edição, 1994, Malheiros Editores.

⁴ Humberto Theodoro Júnior, CDPC, Vol. I, 46^a ed. Forense, 2007, pág. 469.

Confira o que disseram os Réus Apelados em contestação (indexador 117):

Nota-se que em razão das referidas condutas, os autores deixaram de cumprir com suas obrigações, quais sejam, entregar a posse do imóvel livre e desembaraçada, pois mesmo após terem os réus passados a residir no imóvel continuaram a exercer ingerência no referido bem imóvel.

Neste sentido, como os Autores passaram a criar obstáculos ao exercício livre da posse, há de se constatar que passaram a partir deste momento a estar em mora, uma vez que deixaram de cumprir com seus deveres (conceder aos compradores a posse plena do imóvel, livre de embaraços).

Diante do que se expôs, observa-se que a conduta praticada pelos Réus ao deixarem de pagar o valor parcelado é na verdade *exceptio non adimplendi contractus*, prevista no art. 476 do Código Civil, que afirma:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Neste sentido, não há que se falar em inadimplemento contratual por parte dos réus, mas sim verdadeira conduta defensiva, uma vez que somente deixaram de cumprir com suas obrigações quando os autores passaram a deixar de cumprir com a obrigação de abster de praticar ingerências.



Com efeito, os Réus Apelados relataram, **mas sem qualquer prova, como, por exemplo, a vistoria do imóvel, como é da praxe comercial**, que o imóvel possuía diversos problemas, em especial com as partes hidráulica e elétrica, com os quais se depararam e tentaram compor solução amigável com os Autores Apelantes, porém, sem êxito, de maneira que deixaram de cumprir as obrigações que lhes incumbiam, qual seja, a de entregar a posse do imóvel livre e desembaraçada, conforme constante do contrato (indexador 28). Em outros termos, teriam os Demandantes Recorrentes dado causa à resolução do contrato de compra e venda, com fundamento nos art. 476 e 477 do Código Civil, os quais possuem as seguintes redações:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

A questão central que se vislumbra na presente demanda é a de saber de quem teria efetivamente dado causa à rescisão do negócio jurídico – se os Autores, por não entregarem o bem livre e desembaraçado, ou os Réus, que, alegando falta de condições de habitabilidade, tiveram que realizar benfeitorias no imóvel, **deixando, por isso, de cumprir as obrigações relativas ao parcelamento do restante devido pelo bem.**

Não se pode perder de vista que o pagamento do preço sobre o bem, aliado à capacidade do agente, ao objeto lícito, possível e determinado, bem como à forma prescrita e não defesa em lei (art. 104 do CC), é elemento essencial do negócio jurídico (art. 481 do CC⁵), cuja ausência o invalida de pleno direito.

A instrução probatória demonstrou que o pagamento do preço de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) relativo à cessão de direito de posse não fora integralmente realizado, **tendo os Réus Apelados pago a entrada de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), e um “valor irrisório a cada 3 (três) meses”, como afirmado pelos Autores no indexador 05, deixando, tão logo imitidos na posse na data do ato, ou seja, em 12/8/2015, de adimplir as parcelas mensais acordadas na forma e nos prazos estipulados no contrato (indexador 27-30), fato que, como se disse, foi por eles admitido, o que, sem dúvida alguma, proporciona-lhes um enriquecimento injustificado e vedado pelo ordenamento jurídico, caso mantida a sentença tal como lançada.**

Se os limites da lide consistem em saber se o direito sobre a posse do bem vendido pelos Autores ocorreu de forma livre e desembaraçada de quaisquer gravames, ou seja, se o bem era compatível com o preço cobrado e se apresentava as condições estruturais necessárias à moradia dos adquirentes, a **prova pericial** era, e é, de fundamental importância, por depender o fato de conhecimento especial de técnico (artigo 464, § 1º, I, do CPC), franqueando-se às partes ampla oportunidade de debater sobre as suas conclusões, garantidos, dessa forma, o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Cândido Rangel Dinamarco assim define a garantia constitucional ao devido processo legal e aos princípios do contraditório e da ampla defesa:

⁵ Art. 481 CC: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

Na Constituição o direito à prova é inerência do conjunto de garantias do justo processo, que ela oferece ao enunciar os princípios do contraditório e ampla defesa, culminando por assegurar a própria observância destes quando garante a todos o *due process of law* (art. 5º, inc. LIV e LV). O devido processo legal é um princípio constitucional de suma importância ao desenvolvimento do processo civil, na busca não apenas da prestação jurisdicional, mas principalmente da justa prestação da jurisdição.

Ademais, o laudo, cujo valor probante é prestigiado, em virtude da sua imparcialidade, apresenta-se ao julgador com peso de convencimento significativo, vez que resultado do trabalho elaborado pelo corpo técnico que auxilia o Juízo.

O perito exerce um múnus público, participando, juntamente com outros auxiliares da justiça, da entrega da prestação jurisdicional célere e justa, prevendo o Código de Processo Civil, no § 3º do artigo 156, que os tribunais deverão realizar avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.

Nesse contexto, **determinada a realização da prova técnica na decisão de saneamento do feito (indexador 207)**, prova essa requerida apenas pelos Autores (indexador 209), e destinada a apurar as benfeitorias realizadas no imóvel pelos Réus, para corrigir os problemas estruturais nas partes hidráulica e elétrica, afirmou o perito designado o seguinte:

[...]

Constatou-se no local que a parte Ré tem a posse e reside no imóvel em questão, entretanto, por motivo de ausência da 1ª Ré Sra. Denise nas duas diligências, bem como das informações recebidas nestas de que a 1ª Ré é a única concedora das benfeitorias realizadas, não foi possível o levantamento das benfeitorias para fins de cálculos.

Ora, como afirmado no laudo pericial (indexador 372), a primeira Ré Apelada, Sra. Denise – a única pessoa que poderia descrever as benfeitorias realizadas para a correção dos problemas alegadamente encontrados no imóvel após a assinatura do contrato (fato extintivo/modificativo do direito dos Autores – art. 373, II, CPC) – não esteve presente nas duas diligências marcadas pelo perito, apesar de intimada pessoalmente para tanto, inviabilizando a conclusão pericial e, via de consequência, a solução do conflito instaurado entre as partes, de nada servindo a prova testemunhal, que, além de não ser o meio probatório adequado ao caso,

também não puderam as testemunhas descrever, com precisão, os melhoramentos os Apelados fizeram no bem.

Portanto, repita-se, se o conflito de interesses entre as partes tinha por objeto o cumprimento ou não, pelos Autores, da cláusula contratual que previa a entrega do imóvel aos Réus Apelados "livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e livre também de vício de evicção" (indexador 28), **seria preciso que a prova técnica fosse conclusiva, o que não ocorreu pela inércia da primeira Ré Apelada, Sra. Denise, devendo ambos os Réus, portanto, arcarem com as consequências de sua inação.**

Sendo assim, outro caminho não nos resta senão a reforma da sentença, com o **acolhimento em parte do pedido dos Autores Recorrentes, quanto ao pedido de resolução do contrato de promessa de venda de direitos possessórios sobre o imóvel situado na Rua Elias Ramos, 74, Jardim Miramar, Casimiro de Abreu/RJ, reconduzindo-se às partes ao estado fático anterior ao ajuste, com a retenção, pelos Autores Apelantes, de 20% (vinte por cento) sobre o valor dado pelos Réus Apelados como sinal e princípio de pagamento. Por conta da referida resolução contratual, os valores comprovadamente despendidos pelos Réus Apelados, a título de benfeitorias no imóvel, deverão ser-lhes restituídos, tão logo apurados em sede de liquidação de sentença por arbitramento, conforme disposto no art. 510 do CPC⁶, com nomeação de perito, a critério do julgador.**

Oportuno ser dito que a jurisprudência vem se posicionando no sentido de que, nos casos de culpa do comprador pela resolução da avença, o percentual de retenção pelo vendedor do valor dado a título de início de pagamento deve ser entre 10% e 25%, **de maneira que se revela justa, no caso, a retenção determinada acima no percentual de 20% (vinte por cento), restituindo-se o restante aos compradores, ora Apelados, evitando-se, assim, o enriquecimento injustificado de quaisquer das partes.**

Nesse sentido:

**DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL.
APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÔNUS DA PROVA.
INEXISTÊNCIA DE PROVA DE FRAUDE OU INADIMPLENTO
DA RÉ. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO**

⁶ Art. 510 CPC: "Na liquidação por arbitramento, o juiz intimará as partes para a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, no prazo que fixar, e, caso não possa decidir de plano, nomeará perito, **observando-se, no que couber, o procedimento da prova pericial**".

DE PARTE DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS INDEVIDOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória, proposta pelo promitente comprador visando a devolução integral e em dobro das arras (R\$ 15.000,00), restituição do saldo do FGTS movimentado, além de indenização por danos morais, sob alegação de que a rescisão contratual decorreu de conduta ilícita da empresa intermediadora. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos apenas para determinar a devolução simples do saldo do FGTS. Apelação do autor buscando a reforma integral do julgado.

2. A análise da prova demonstra que o autor não comprova o fato constitutivo de seu direito, pois o áudio indicado para comprovar a suposta sugestão de fraude estava indisponível/inaudível durante a instrução, operando-se a preclusão quanto à sua regularização.

3. A ausência de prova robusta impede o reconhecimento de qualquer conduta ilícita da ré, prevalecendo a presunção de regularidade das tratativas e o ônus probatório atribuído ao autor pelo art. 373, I, do CPC.

4. Os elementos constantes dos autos evidenciam que a rescisão do contrato decorre de iniciativa do autor, que comunicou sua desistência em razão de transferência profissional e receio de não aprovação do financiamento.

5. As arras foram dadas como princípio de pagamento, devendo integrar o valor total despendido, razão pela qual sua devolução deve seguir o critério de restituição parcial aplicável à rescisão por culpa do comprador, afastada a regra dos arts. 418 a 420 do CC.

6. A retenção de 20% sobre os valores pagos harmoniza-se com a jurisprudência do STJ acerca de rescisão por iniciativa do comprador, observando a vedação ao enriquecimento sem causa e os precedentes que fixam parâmetro entre 10% e 25%.

7. Não se caracteriza dano moral, pois a negativa de distrato e o insucesso da negociação representam mero aborrecimento, desprovido de violação a direitos da personalidade. 8. Recurso parcialmente provido.

(TJRJ 0002932-37.2021.8.19.0028 – APELAÇÃO, Des(a). DES. MARIA DA PENHA NOBRE MAURO - Julgamento: 04/02/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL). Data de Publicação: 09/02/2026).

Não há, por outro lado, que se falar **em indenização por perdas e danos**, como querem os Autores Apelantes, uma vez que não comprovado o

prejuízo financeiro alegado no indexador 09, item 06, o que deveria ser feito por meio de prova documental e não testemunhal como requerido no indexador 209.

Diante destas considerações, voto por conhecer do recurso e de dar-lhe parcial provimento, para: 1) declarar a rescisão do contrato de promessa de venda de direitos possessórios sobre o imóvel situado na Rua Elias Ramos, 74, Jardim Miramar, Casimiro de Abreu/RJ, reconduzindo-se às partes ao estado fático anterior ao ajuste; 2) determinar a: 2.1) retenção, pelos Autores Apelantes, de 20% (vinte por cento) sobre o valor dado pelos Réus Apelados como sinal e princípio de pagamento, restituindo-se o restante aos compradores, ora Apelados, evitando-se, assim, o enriquecimento injustificado de quaisquer das partes; 2.2) restituição aos Réus Apelados dos valores comprovadamente despendidos, a título de benfeitorias no imóvel, apurados em sede de liquidação de sentença por arbitramento, conforme disposto no art. 510 do CPC, com nomeação de perito, a critério do julgador; 3) condenar os Réus Apelados ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça que lhes fora deferida no indexador 324.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador WILSON DO NASCIMENTO REIS – Relator

(F – 734) ***