



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.859 - MG (2020/0067590-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG
ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633
AGRAVADO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA DE AQUINO GUEDES - MG058769
JULIANE MARIANO TEIXEIRA - MG064456
LUIZ HENRIQUE BENETOLO - MG115818
RUDI MIRANDA SOUZA - MG128652
EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Violação aos arts. 489 e 1022 do CPC não configurada. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

3. Com razão a agravante quanto a não incidência da Súmula 83 do STJ, no que diz respeito à devolução de parte dos valores pagos pela promitente compradora, pois a Corte local consignou que o instrumento negocial firmado pelas partes não se subsume às disposições do Código de Defesa do Consumidor.

3.1. Todavia, com base no Código Civil, o Tribunal de origem fundamentou seu entendimento na ilegalidade da cláusula penal do contrato entabulado entre as partes, cuja aplicação ensejaria no enriquecimento sem causa da agravante. Para alterar as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário o reexame do conteúdo da cláusula contratual considerada abusiva, bem como dos aspectos fáticos da demanda, o que é vedado nesta instância superior ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo interno parcialmente provido tão somente para afastar a incidência da Súmula 83/STJ, mantido o desprovimento do recurso especial por outros fundamentos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com acréscimos de fundamentação da Ministra Maria Isabel Gallotti. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de maio de 2022 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.867.859 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0067590-6

Número de Origem:

0695558552011 06955585520118130024 10024110695558000 10024110695558001 10024110695558002
10024110695558003 695558552011 6955585520118130024

Sessão Virtual de 25/05/2021 a 31/05/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS -
CODEMIG

ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633

RECORRIDO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS -
CODEMIG

ADVOGADOS : PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633
SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372

AGRAVADO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 01/06/2021.

Brasília, 01 de junho de 2021



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.859 - MG (2020/0067590-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG
ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633
AGRAVADO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA DE AQUINO GUEDES - MG058769
JULIANE MARIANO TEIXEIRA - MG064456
LUIZ HENRIQUE BENETOLO - MG115818
RUDI MIRANDA SOUZA - MG128652
EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno, manejado por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG, em face de decisão da lavra deste signatário que negou provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, a seu turno, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, foi interposto em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. CODEMIG – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS. EXTINÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INADIMPLEMENTO INJUSTIFICÁVEL DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES QUITADOS. RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. BENFEITORIAS E ACESSÕES. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO.

- Celebrado o contrato de compra e venda de imóvel, visando o desenvolvimento das atividades industriais do promitente comprador, não são aplicáveis ao negócio jurídico as disposições da legislação consumerista.

- Verificado o inadimplemento injustificável do promissário comprador, a extinção do negócio jurídico, por sua culpa exclusiva, é medida que se impõe.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- Ainda que o contrato celebrado entre as partes preveja, em caso de inadimplência, a perda da integralidade dos valores quitados e das benfeitorias e acessões realizadas pelo promitente comprador, o princípio da força obrigatória deve ser relativizado, à luz dos vetores axiológicos da função social, da boa-fé e da probidade.
- O Colendo Superior Tribunal de Justiça pacificou o seu entendimento ao estabelecer que, em caso de extinção do negócio jurídico por inadimplência do promissário comprador, a retenção, pelo promitente vendedor, de 20% (vinte por cento) dos valores quitados afigura-se razoável, visando minimizar os prejuízos suportados.
- Para que as benfeitorias e as acessões sejam indenizadas, é necessário, primeiro, que haja a demonstração de suas existências, quando, então, deverão ser observadas as regras trazidas pelos arts. 1.219 e 1.220. ambos do Código Civil.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 489, § 1º, e 1022, incisos I e II, do Código de Processo Civil e 122, 408, 421, 474 e 475 do Código Civil. Sustenta, em síntese: (i) negativa de prestação jurisdicional; (ii) que deveria ocorrer "a perda pela Recorrida da totalidade das quantias que efetivamente pagou a título de preço de promessa de compra e venda", em conformidade com a cláusula penal prevista no contrato entabulado entre as partes, tendo em vista o descumprimento da obrigação principal (implantação de empreendimento industrial no terreno); (iii) subsidiariamente, direito de retenção das arras pagas pela promitente compradora.

Sem contrarrazões.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática, este signatário negou provimento ao apelo nobre ante a inexistência de negativa de prestação jurisdicional e a incidência da Súmula 83 do STJ.

Irresignada, a insurgente manejou o presente agravo interno, no qual busca infirmar os fundamentos da supracitada decisão, aduzindo que "a *r. decisão monocrática ora agravada incorre em error in judicando similar ao dos acórdãos de origem, notadamente por aplicar ao contrato rescindido regras e entendimentos decorrentes das normas do Código de Defesa do Consumidor, muito embora a presente lide não envolva relação jurídica de consumo, razão pela qual impera a*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessidade de reforma do decisum".

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.859 - MG (2020/0067590-6)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Violação aos arts. 489 e 1022 do CPC não configurada. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

3. Com razão a agravante quanto a não incidência da Súmula 83 do STJ, no que diz respeito à devolução de parte dos valores pagos pela promitente compradora, pois a Corte local consignou que o instrumento negocial firmado pelas partes não se subsume às disposições do Código de Defesa do Consumidor.

3.1. Todavia, com base no Código Civil, o Tribunal de origem fundamentou seu entendimento na ilegalidade da cláusula penal do contrato entabulado entre as partes, cuja aplicação ensejaria no enriquecimento sem causa da agravante. Para alterar as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário o reexame do conteúdo da cláusula contratual considerada abusiva, bem como dos aspectos fáticos da demanda, o que é vedado nesta instância superior ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno parcialmente provido tão somente para afastar a incidência da Súmula 83/STJ, mantido o desprovimento do recurso especial por outros fundamentos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação merece prosperar em parte, mantido, contudo, o desprovidimento do recurso especial.

1. De início, em relação à violação aos artigos 489, § 1º, e 1022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, ante a alegada negativa de prestação jurisdicional, não assiste razão à parte recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, verifica-se da leitura do acórdão recorrido que foram abordados expressamente pelo Tribunal de origem o objeto e a finalidade do contrato firmado entre as partes, a não incidência do Código de Defesa do Consumidor, bem como a causa de sua resolução, naquilo que era necessário ao deslinde do feito.

Confira-se:

Emerge dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda, denominado "Contrato CODEMIG nº 01312010", comprometendo-se a apelada a vender à apelante o "terreno constituído pelo lote nº 15 (quinze), da quadra 02 (dois), localizado no Distrito Industrial de Pouso Alegre, no Município de Pouso Alegre, em Minas Gerais, com área de 6.687,40 m² (...), conforme 'Planta de Situação nº 02512010', (...). O lote possui a matrícula sob o nº AV-1 0.26-289, do Livro nº 12-CRI; Fl. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre".

Acordou-se, como preço pelo referido imóvel, o valor de R\$ 100.311,00 (cem mil, trezentos e onze reais), que seria quitado, nos moldes da cláusula segunda: [...]

A própria apelante, em suas razões recursais, reconheceu o inadimplemento de parte do preço, dando azo, portanto, à extinção do negócio jurídico, em razão de sua culpa exclusiva.

Questiona-se, nesta Instância Recursal, a possibilidade de a apelada, em virtude do inadimplemento, reter a totalidade dos valores pagos e, ainda, a perda das benfeitorias eventualmente realizadas pela apelante no imóvel, objeto do contrato particular de promessa de compra e venda.

Em primeiro lugar, ao contrário do que sustenta a apelante, **o instrumento negocial de f. 24/29 não se subsume às disposições do Código de Defesa do Consumidor.**

Pelo que se vê da cláusula contratual nº 04, o negócio jurídico foi firmado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entre as partes, **com o intuito de instalação de uma unidade fabril, pela apelante, no lote de terreno alienado pela apelada:** [...]

Percebe-se que a finalidade precípua do contrato era promover o fomento da atividade empresarial, o desenvolvimento de uma unidade industrial no Município de Pouso Alegre, não havendo dúvidas de que, nessa hipótese, a apelante não se enquadra na definição legal de "consumidora" e, a apelada, no conceito de "fornecedora de produtos e serviços".

[...]

Afastada a incidência das disposições da Lei nº 8.078/90, é preciso de que analise a legalidade da cláusula contratual nº 03:

[...]

Não obstante, o princípio da força obrigatória dos contratos não é absoluto, tendo sido relativizado, no Código Civil, pelos vetores axiológicos da função social, da boa-fé e da probidade. É o que enunciam os arts. 421 (em sua redação original e vigente à época da formalização do contrato) e 422:

[...]

Com efeito, a Cláusula contratual nº 04, ao estabelecer a perda da totalidade dos valores quitados pela apelante à apelada, **ofende os ditos princípios e, ainda, enseja o enriquecimento sem causa, prática vedada pelo ordenamento jurídico pátrio.**

A Corte local, portanto, asseverou que, a despeito da finalidade precípua do contrato de promover o fomento da atividade empresarial e de não se tratar de relação regida pelo Código de Defesa do Consumidor, as disposições contratuais são relativizadas, no Código Civil, pelos vetores axiológicos da função social do contrato, da boa-fé e da probidade, conforme artigos 421 e 422 do deste diploma legal, e ainda pelo princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, norte do nosso ordenamento jurídico.

Dessa forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal *a quo*, que apreciou todas as questões que lhe foram postas de forma expressa e suficiente, embora não tenha acolhido o pedido da parte insurgente em sede de embargos de declaração.

A propósito, é entendimento pacífico deste Superior Tribunal que **o magistrado não é obrigado a responder a todas as alegações das partes se já**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem é obrigado a ater-se aos fundamentos por elas indicados.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PREVISÃO CONTRATUAL. OBSCURIDADE. ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE. DISCUSSÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DAS SÚMULAS DO STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, devem ser afastadas as alegadas ofensas ao artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1348076/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 12/04/2019)

2. No que diz respeito à devolução de parte dos valores pagos pela promitente compradora, de fato, tal como já ressaltado neste voto, a Corte local consignou que o instrumento negocial entabulado entre as partes não se subsume às disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Tal circunstância afasta a aplicação do entendimento consolidado nos precedentes mencionados na decisão ora agravada, já que firmados levando-se em consideração contratos submetidos ao referido diploma legal, e consequentemente a incidência da Súmula 83 do STJ.

Contudo, por outro lado, constata-se que o Tribunal de origem, após análise dos aspectos fáticos da demanda e das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, asseverou que a perda da totalidade dos valores quitados pela ora agravada ofenderia os princípios da função social do contrato, da boa-fé e da probidade e, ainda, ensejaria o enriquecimento sem causa. Já a retenção, pela ora agravante, de 20% (vinte por cento) dos valores quitados afigura-se razoável, visando compensar os prejuízos suportados, consoante os seguintes fundamentos:

Afastada a incidência das disposições da Lei nº 8.078/90, é preciso que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se analise a legalidade da cláusula contratual nº 03:

III - PACTO COMISSÓRIO – A presente promessa de compra e venda é contratada com o pacto comissório, ou seja, com a cláusula de ficar desfeita, de pleno direito, no caso de deixar a PROMISSÁRIA COMPRADORA - de efetuar, no respectivo vencimento, o pagamento de 03 (três) prestações consecutivas ou não, **hipótese em que perderá, em benefício da PROMITENTE VENDEDORA, as quantias que houver pago, bem como as benfeitorias e acessões porventura incorporadas ao terreno, sem direito a retenção ou indenização.**

Apontou a apelante que a regra negocial em comento permitiria o enriquecimento sem causa da apelada e, ainda, ofenderia as normas trazidas pelo art. 1219 do Código Civil e pelo art. 34 da Lei nº 6.766/79. Salientou que, até que houvesse a indenização pelas benfeitorias, deveria permanecer na posse do imóvel, como autorizado pelo art. 1.009 do Código Civil.

Há de ser dito, nesta passagem, que a cláusula contratual em comento foi redigida de forma clara, não ensejando interpretações dúbias, o que afasta a incidência do art. 423 do Código Civil. Não há provas, inclusive, de que o contrato seja de adesão, presumindo-se que as partes tenham discutido previamente à sua celebração, amoldando as cláusulas às vontades de ambas as partes contratantes.

Não obstante, o princípio da força obrigatória dos contratos não é absoluto, tendo sido relativizado, no Código Civil, pelos vetores axiológicos da função social, da boa-fé e da probidade. É o que enunciam os arts. 421 (em sua redação original e vigente à época da formalização do contrato) e 422:

[...]

Com efeito, a Cláusula contratual nº 03, ao estabelecer a perda da totalidade dos valores quitados pela apelante à apelada, ofende os ditos princípios e, ainda, enseja o enriquecimento sem causa, prática vedada pelo ordenamento jurídico pátrio.

Lado outro, o inadimplemento injustificável da apelante acarreta - à apelada o direito à retenção de 20% (vinte por cento) das quantias pagas, para que os prejuízos sofridos sejam minimizados.

Nesse contexto, em que o Tribunal de origem fundamentou seu entendimento na ilegalidade da cláusula penal contida no contrato entabulado entre as partes, para alterar as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário o reexame do conteúdo da referida cláusula contratual, bem como das circunstâncias fáticas da lide que levaram a Corte *a quo* a assentar que sua aplicação ensejaria o enriquecimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sem causa da ora agravante, o que é vedado nesta instância superior ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que: i) o percentual de retenção dos valores pagos, estipulado no contrato entabulado entre as partes, é exorbitante, e ensejaria enriquecimento sem causa do promitente - vendedor; ii) não é devida a comissão de corretagem, uma vez que o negócio jurídico firmou-se por iniciativa exclusiva do promitente-comprador, sem qualquer aproximação útil do corretor. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível, em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 1101697/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 22/11/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 996.306/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE VALORES INVESTIDOS NO DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 113, 422 E 884 DO CÓDIGO CIVIL. BOA-FÉ OBJETIVA E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Rever o acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado nesta via especial ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1345985/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 08/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. PCT. ALEGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO. SÚMULAS 284 DO STF E 7 DO STJ. DOAÇÃO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Ademais, o acolhimento da pretensão recursal importaria necessariamente no reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é defeso nesta fase recursal ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Rever o julgado e acolher a pretensão recursal quanto à doação e ao enriquecimento sem causa demandaria o revolvimento das provas carreadas aos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providência que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1345503/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/12/2018, DJe 11/12/2018)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. CONTRATO ADMINISTRATIVO. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO ATÉ A COMPROVAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DA REGULARIDADE FISCAL. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INOCORRÊNCIA. ART. 932, III, DO CPC/2015. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 568/STJ. RAZÕES DO AGRAVO QUE NÃO IMPUGNAM, ESPECIFICAMENTE, A DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCONFORMISMO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

V. O Tribunal de origem, à luz do contexto fático-probatório dos autos, concluiu que "a suspensão do pagamento, prevista especificamente na cláusula 11.4, viola princípio inerente à teoria geral dos contratos: vedação ao enriquecimento sem causa". Nesse contexto, considerando a fundamentação adotada na origem, o acórdão recorrido somente poderia ser modificado mediante o reexame dos aspectos concretos da causa e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado, no âmbito do Recurso Especial, pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte. Precedentes do STJ.

VI. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1644019/PI, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 23/10/2020)

Por fim, vale ressaltar que a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.

Todavia, tal entendimento restou consagrado para as hipóteses de resolução de contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, o que, como já reiterado, não é o caso dos autos, razão pela qual é inaplicável o referido entendimento.

As teses veiculadas no recurso especial, portanto, não comportam acolhida, sendo de rigor o parcial provimento do agravo interno no ponto tão somente para afastar a aplicação da Súmula 83 do STJ no ponto relativo à devolução de parte dos valores pagos e, de plano, consignar a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte quanto à matéria.

3. Quanto ao alegado direito de retenção das arras, restou consignado no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão que julgou os embargos de declaração: *"Igualmente, impõe registrar que o acórdão embargado, ao afirmar que a restituição incluiria os valores quitados pela embargada durante a vigência do contrato, abarcou, também, a quantia paga a título de sinal, vez que estabelecida durante as tratativas do negócio jurídico, fazendo parte, portanto, do instrumento contratual"*.

Sobre o tema, "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que **as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos**, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, **visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador**" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. SEGURO. REEMBOLSO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CADEIA DE FORNECIMENTO. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PERDA DE OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

11. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que foi observado pela Corte local. Caso de Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

[...]

(AgInt no AREsp 1951518/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 28/03/2022, DJe 31/03/2022)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

[...]

(AgInt nos EDcl no REsp 1959648/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2022, DJe 24/03/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO REQUERIDA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula n. 83 do STJ. Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias, e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1779669/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

[...]

3. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

[...]

(AgInt no AREsp 1503936/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 07/10/2019)

O acórdão recorrido, portanto, no ponto, encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 desta Corte.

4. Do exposto, dou parcial provimento ao agravo interno, nos termos da fundamentação supra, tão somente para afastar a incidência da Súmula 83/STJ, mantido o desprovimento do recurso especial por outros fundamentos.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.859 - MG (2020/0067590-6)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Sr. Presidente, acompanho o voto do eminente Relator, apenas com ressalva de fundamentação, porque entendo que, neste caso, como já até consta do voto do Ministro Marco Buzzi, não se aplica o CDC.

Observo que a jurisprudência de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, ao contrário do instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador, embora bastante reiterada, foi formada em casos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

Enfatizo que esse entendimento, formado a partir de casos sujeitos ao CDC, não atende à literalidade do que dispõe o Código Civil a propósito das arras confirmatórias.

Segundo o Código Civil, aquele que, após oferecer as arras, desiste do negócio, arca com a consequência prevista em lei para o caso de arras confirmatórias: se aquele que desistiu foi o que deu as arras, ele perde as arras. Isso está dito expressamente no Código Civil. E se quem desistiu foi aquele que recebeu as arras, ele deve pagá-las em dobro.

Esse dispositivo tem aplicação perfeita no Código Civil e é mitigado em casos regidos pelo Código do Consumidor em que há contratos de adesão e, muitas das vezes, nem se trata propriamente de arras confirmatórias, mas da desistência do consumidor por não poder pagar as parcelas do financiamento, e aí a construtora muitas vezes exige que ele devolva tudo o que pagou ao longo dos anos.

Penso que o fato de as arras confirmatórias não se confundirem com a prefixação de perdas e danos não quer dizer que elas não possam ser retidas. Não se confundem com prefixação de perdas e danos porque, de acordo com a disciplina do Código Civil, havendo a desistência do negócio por aquele que deu as arras, a contraparte tem direito de reter as arras e ainda pedir indenização por perdas e danos eventualmente sofridos, os quais devem ser comprovados. É por isso que se diz que as arras confirmatórias não se confundem com prefixação de perdas e danos. Ao contrário das arras penitenciais; estas, sim, configuram prefixação de perdas e danos e, em regra, não poderão ser recebidas cumulativamente com perdas e danos suplementares.

Portanto, em princípio, eu divergiria do eminente Relator caso se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

considerasse apenas essa questão de que arras confirmatórias não podem ser retidas. Mas não é exatamente esse o caso dos autos, como se verifica do item 3 da ementa, trazida pelo eminente Relator, que demonstra que o Tribunal de origem entendeu que o contrato de Direito Civil, e não de Direito do Consumidor, tal como redigido, ensejaria enriquecimento sem causa do agravante. Isso porque, da leitura da sentença e do acórdão recorrido, verifica-se que não foi nem propriamente caso de arras confirmatórias.

Na verdade, está em discussão não uma cláusula típica de arras confirmatórias, em que se prevê a perda do sinal de pagamento em favor daquele que foi prejudicado com a desistência do negócio jurídico. Neste caso, o contrato estabeleceu uma primeira prestação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e 24 outras prestações subsequentes em valores que, ao cabo, resultariam em R\$ 100.000,00 (cem mil reais). E estabeleceu que, se houvesse a rescisão do contrato, o comprador perderia tudo o que havia pago, ou seja, perderia não apenas aquela primeira prestação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mas perderia tudo. Se fosse rescindido o contrato no penúltimo mês, ele perderia tudo o que pagou ao longo da relação contratual.

Penso que esse contrato é abusivo, na linha do que foi estabelecido pela instância de origem, com base no Código Civil, e não no CDC. A rigor, sequer se trata de arras confirmatórias, mas de cláusula realmente abusiva, adequadamente, a meu ver, invalidada pelo Tribunal de origem.

Com essas considerações, acompanho o voto do Relator, negando provimento ao agravo interno, e me ressaltando para um voto mais fundamentado em outro caso que não seja regido pelo CDC, em que haja propriamente, tipicamente, a pactuação de arras confirmatórias, o que não verifico no presente caso.

Acompanho, portanto, o Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0067590-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
REsp 1.867.859 /
MG

Números Origem: 0695558552011 06955585520118130024 10024110695558000 10024110695558001
10024110695558002 10024110695558003 695558552011 6955585520118130024

PAUTA: 03/05/2022

JULGADO: 03/05/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS -
CODEMIG

ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633

RECORRIDO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO
LTDA

ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA DE AQUINO GUEDES - MG058769
JULIANE MARIANO TEIXEIRA - MG064456
LUIZ HENRIQUE BENETOLO - MG115818
RUDI MIRANDA SOUZA - MG128652
EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS -
CODEMIG

ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
PATRICIA ROSENDO DE LIMA COSTA FIDELIS - MG104189
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633

AGRAVADO : FOX CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO
LTDA

ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA DE AQUINO GUEDES - MG058769
JULIANE MARIANO TEIXEIRA - MG064456
LUIZ HENRIQUE BENETOLO - MG115818



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RUDI MIRANDA SOUZA - MG128652

EDUARDO GOMES MARTINS SIQUEIRA - MG048417

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com acréscimos de fundamentação da Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.