



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.086.733 - DF (2008/0185552-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : NAIR ALVES DE ANDRADE
ADVOGADAS : JANAÍNA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
MARIA APARECIDA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : ANDRÉIA SARAIVA PIRES FERREIRA
ADVOGADO : ALESSANDRO MARCONE FERRAZ MATTOS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. RETENÇÃO DE PARCELA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. A modificação do v. acórdão recorrido, para entender que estariam presentes os requisitos necessários para o reconhecimento do contrato de arras e a consequente retenção de parcela, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de junho de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.086.733 - DF (2008/0185552-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : NAIR ALVES DE ANDRADE
ADVOGADAS : JANAÍNA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
MARIA APARECIDA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : ANDRÉIA SARAIVA PIRES FERREIRA
ADVOGADO : ALESSANDRO MARCONE FERRAZ MATTOS

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO FILHO:

Cuida-se de agravo regimental interposto por NAIR ALVES DE ANDRADE contra decisão do em. Ministro FERNANDO GONÇALVES que negou provimento a agravo de instrumento, sob os seguintes fundamentos: (a) ausente a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil; (b) que o Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia reconhecendo a não contratação de arras, o fez com base no contrato firmado entre as partes e nos demais elementos de convicção constantes dos autos, cuja reforma importaria em interpretação de cláusulas contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em suas razões recursais, alega a ora agravante que deve ser afastada a incidência da Súmula 7/STJ, na medida em que matéria fática é resultado de as partes terem celebrado instrumentos particular de cessão de direitos, vantagens e obrigações do ponto comercial "Jardim da Infância Pituchinha", salientando que, no caso vertente, a Recorrida *"ficou no patrimônio da Autora durante 3 (três) anos, assim, prova que evidencie danos decorrentes do inadimplemento capazes de ensejar o pagamento de verba indenizatória à Recorrente a título de arras. Restando evidenciado que ao inadimplir injustificada com o negócio, a recorrida deu causa ao desfazimento do pacto, e deverá na espécie a incidência da regra contida no art. 418 e 404 do Código Civil, que permite a retenção do valor pago a título de sinal nestes casos ao estabelecer que 'se o que deu arras der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se rescindir o contrato, perdê-las-á em benefício do outro'.* Ademais, nos presentes autos se verifica elemento de prova aponte que a recorrida tenha agido de má-fé ou tenha agido em abuso de direito, ao contrário, a negociação se deu normalmente e sem vícios." (fl. 312).

Requer, desse modo, seja determinado a perda do sinal dado pela Recorrida a favor da Recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.086.733 - DF (2008/0185552-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **NAIR ALVES DE ANDRADE**
ADVOGADAS : **JANAÍNA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)**
 MARIA APARECIDA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : **ANDRÉIA SARAIVA PIRES FERREIRA**
ADVOGADO : **ALESSANDRO MARCONE FERRAZ MATTOS**

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO FILHO (Relator):

Cabe examinar, no presente agravo regimental, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

Entretanto, não assiste razão à agravante.

Da leitura da petição do agravo regimental não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos do julgado hostilizado.

O colendo Tribunal de origem, ao concluir pela ausência dos requisitos para o reconhecimento do contrato de arras e a consequente retenção de parcela, pronunciou-se nos seguintes termos:

"(...)

Em face do inadimplemento da ré, a autora (cedente) requereu a rescisão contratual, além dos pedidos acima elencados.

Com efeito, o inadimplemento autoriza a rescisão do contrato celebrado entre as partes e o desfazimento do negócio Jurídico acarreta o retorno das partes ao status quo ante. Assim, impõe-se que a ré devolva à autora o ponto comercial 'Jardim de Infância Pituchinha' e a autora lhe restitua o valor das prestações pagas.

É certo que o devedor responde por perdas e danos em caso de descumprimento da obrigação. Ocorre que a indenização é devida tão somente se houver prova do prejuízo ou a se o caso abarcar hipótese de dano presumido.

Acerca do tema, vale transcrever a lição do ilustre civilista Nelson Rosenvald:- 'Em algumas hipóteses taxativamente abordadas no Código Civil e localizadas na responsabilidade contratual, o dano será presumido, dispensando-se a prova acerca de sua efetiva constatação. E o caso dos juros de mora nas obrigações pecuniárias (art. 404 do CC). O dano também será presumido na cláusula penal, pois a pena convencional é previamente estipulada pelas partes para a hipótese de inadimplemento, sem necessidade de posterior prova do prejuízo em caso de violação do contrato (art. 416 do CC). O mesmo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se diga das arras penitenciais, à luz do art. 420 do Código Civil.

No caso vertente, não há qualquer informação e prova que evidencie supostos danos decorrentes do inadimplemento capazes de ensejar o pagamento de verba indenizatória à autora.

Ademais, as partes não pactuaram qualquer cláusula que pré-estabelecesse o dano. A falta de cláusula penal, caberia à autora a com prova dos danos decorrentes do não cumprimento da obrigação contratual, mas deste ônus a requerente não se desincumbiu, de tal sorte que a retenção de parcela a título de cláusula penal e a fixação de indenização não encontram respaldo no ordenamento jurídico.

Destaco, outrossim, que as prestações adimplidas pela cessionária/ré não têm natureza jurídica de arras, consoante se depreende do contrato firmado, que demonstra tão somente que o preço total ajustado seria dividido em seis prestações'.

Por sua vez, a revisora e prolatora do voto vencido, eminente Desembargadora Vera andrighi, tratou da questão sob o seguinte enfoque, verbis:

(...)

Como bem analisou o eminente Relator da apelação cível, tais' parcelas não podem ser caracterizadas como sinal ou arras. Impõe-se, portanto, sua restituição à ré, como consectário lógico da rescisão do contrato firmado pelas partes (retorno ao status quo ante).

Contudo, em relação à indenização, fixada em quantia equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos lucros líquidos do estabelecimento comercial, entendo assistir razão à recorrente, porquanto o deferimento de tal pretensão tem por finalidade evitar o enriquecimento ilícito da parte ré, uma vez que, o recebimento de tudo o que desembolsou, ensinaria a fruição gratuita da escola.

Nos termos do artigo 402 do Código Civil em vigor, 'Salvo exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de auferir'.

É evidente que, no caso em apreço, o inadimplemento da ré causou prejuízos à autora, já que, ao transferir o estabelecimento comercial aquela parte, deixou de auferir rendimentos decorrentes de sua exploração.

Por seu turno, a ré utilizou o estabelecimento comercial, recebendo os rendimentos daí decorrentes, sem que, para tanto, tivesse cumprido com sua obrigação de pagar as prestações assumidas.

Trata-se de lucros cessantes, que correspondem àqueles que a parte lesada deixou de auferir, em razão do inadimplemento, os quais devem ser fixados mediante critério de razoabilidade, segundo a norma transcrita e cuja reposição deve ser imposta à parte inadimplente, como forma de evitar o seu locupletamento indevido.

Entendimento contrário importaria enriquecimento ilícito da parte inadimplente em detrimento da parte lesada, fato este repudiado pelo direito pátrio.

(...)." (fls. 261/264)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse contexto, a inversão do decidido pelo Tribunal de origem, no sentido do reconhecimento do contrato de arras e seus desdobramentos como postulado, demandaria nova análise dos termos contratuais e no acervo fático-probatório reunido nos autos, o que fica obstado de análise no recurso especial, tendo em vista o disposto nas Súmulas 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. FALTA DE PAGAMENTO. INDENIZAÇÃO PELAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS E ALUGUEL PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, ao julgar a questão relativa à rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pela falta de pagamento, fê-lo a partir da interpretação das cláusulas contratuais e da análise das provas juntadas aos autos, sendo que para se dissentir das razões do referido julgado implicaria interpretação das cláusulas do contrato e revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ.

2. É firme o entendimento do STJ de que a aferição da necessidade ou não de realização de provas é faculdade conferida ao livre convencimento do juiz, que, diante dos fatos da causa, decide a respeito. Assim, para se chegar a entendimento contrário ao que foi decidido no Tribunal de origem, também haveria que se impor o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável face o óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea 'c' do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ).

*4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1.229.597/PR, Relator o Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, DJe de 18/4/2013)*

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATOS DE SEGURO RESIDENCIAL. DANOS CAUSADOS POR VENDAVAL. SINISTRO PREVISTO NA APÓLICE. RESPONSABILIDADE CIVIL DA SEGURADORA CONFIGURADA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS/STJ 5 E 7. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas/STJ 5 e 7.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido." (AgRg no AREsp 217.391/MT, Relator o Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, DJe de 5/11/2012)

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. VERBAS DECORRENTES DE ACORDO COLETIVO DE TRABALHO. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DEFINE PELA NATUREZA INDENIZATÓRIA DOS VALORES DISCUTIDOS. AUSÊNCIA DE HABITUALIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES.

1. É entendimento deste Tribunal de que as verbas de natureza indenizatória não devem compor a base de cálculo da contribuição previdenciária por constituir o seu pagamento na reparação de ato ilícito ou ressarcimento de algum prejuízo sofrido pelo empregado. (EResp 496.737/RJ).

2. No caso em foco, definiu o acórdão de origem, consubstanciado no conjunto fático-probatório dos autos e na interpretação de acordo coletivo, que a verba recebida pelos empregados da empresa autora não tinha natureza remuneratória, ao consignar pela inexistência de habitualidade no seu recebimento e por haver sido constatado dano e prejuízo sofrido pelos empregados decorrentes da prestação do serviço.

3. A revisão do entendimento firmado pelo aresto de origem encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. No mesmo sentido: REsp 1.123.062/ES, Rel. Min. Herman Benjamin, DJ de 14/9/2010, EREsp 496.737/RJ, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 15/5/2004, REsp 1.180.167/RS, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 7/6/2010.

4. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp 1.185.037/SC, Relator o Ministro **BENEDITO GONÇALVES**, PRIMEIRA TURMA, DJe de 17/10/2011)

"PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. DENUNCIAÇÃO À LIDE. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

2. Hipótese em que o Tribunal a quo, com base na prova dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu pela impossibilidade de denunciar à lide a municipalidade do Rio de Janeiro, nos termos do art. 70, III, do CPC. A revisão desse entendimento implica reexame de fatos e provas e análise de cláusula contratual, obstado pelo teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo Regimental não provido." (AgRg no Ag 1.420.032/RJ, Relator o Ministro **HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

19/9/2011)

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0185552-3

AgRg no
Ag 1.086.733 / DF

Números Origem: 20050110639735 20050110776754 20080070091247

EM MESA

JULGADO: 25/06/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NAIR ALVES DE ANDRADE
ADVOGADA : MARIA APARECIDA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
ADVOGADA : JANAÍNA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : ANDRÉIA SARAIVA PIRES FERREIRA
ADVOGADO : ALESSANDRO MARCONE FERRAZ MATTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : NAIR ALVES DE ANDRADE
ADVOGADAS : MARIA APARECIDA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
JANAÍNA GUIMARÃES SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : ANDRÉIA SARAIVA PIRES FERREIRA
ADVOGADO : ALESSANDRO MARCONE FERRAZ MATTOS

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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