



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1341098 - DF
(2018/0198281-0)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AGRAVANTE : VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SARAIVA VICENTE - DF035526

PEDRO CONDE ELIAS VICENTINI E OUTRO(S) - SP257093

ERASMO CELSO MIRANDA CAMELO - DF057896

AGRAVADO : WELLINGTON GUIMARAES

ADVOGADOS : HENRIQUE FAGUNDES FILHO - SP020715

CÊSAR WILLAR CORREIA - GO012312

RICARDO NOGUEIRA DUARTE - DF019342

THAIS CAVALCANTE SANTOS - DF037990

LIBERTINO SIMON CAMELO E OUTRO(S) - GO001983

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. CLÁUSULA PENAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto às arras e à cláusula penal firmadas em contrato sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de junho de 2020.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1341098 - DF
(2018/0198281-0)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AGRAVANTE : VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SARAIVA VICENTE - DF035526

PEDRO CONDE ELIAS VICENTINI E OUTRO(S) - SP257093

ERASMO CELSO MIRANDA CAMELO - DF057896

AGRAVADO : WELLINGTON GUIMARAES

ADVOGADOS : HENRIQUE FAGUNDES FILHO - SP020715

CÊSAR WILLAR CORREIA - GO012312

RICARDO NOGUEIRA DUARTE - DF019342

THAIS CAVALCANTE SANTOS - DF037990

LIBERTINO SIMON CAMELO E OUTRO(S) - GO001983

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. CLÁUSULA PENAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto às arras e à cláusula penal firmadas em contrato sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em virtude da ausência de vício na prestação jurisdicional e da incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ (fls. 829-833, e-STJ).

Nas presentes razões, a agravante alega que a discussão envolve a prevalência de arras em detrimento da cláusula penal, não havendo falar em revisão de cláusula contratual ou do contexto fático probatório dos autos. Aduz, ainda, que houve omissão do aresto recorrido acerca desse tema e contradição quanto à aplicação do Código do Consumidor na espécie. Aponta ao afinal violação do art. 419

do Código Civil.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a submissão deste recurso à Turma julgadora, a fim de que sejam mantidas as arras em detrimento da cláusula penal.

Sem impugnação (fl. 870, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

No caso dos autos, o tribunal de origem assim se pronunciou acerca das arras e da cláusula penal e da apontada contradição quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor:

"(...)

No caso analisado, embora se tenha apontados precedentes jurisprudenciais referentes a casos envolvendo relações consumeristas, a lide foi efetivamente decidida com base no Código Civil, tendo sido indicado, inclusive, os respectivos dispositivos legais aplicáveis ao caso. Os precedentes foram mencionados em, reforço às teses invocadas para decidir o recurso.

(...)

É de se salientar que a incidência das normas do Direito do Consumidor não é completamente excluída em negócios jurídicos regulados pelo Código Civil como no caso, pois as duas fontes legais (CDC e CC), na verdade, não se excluem, mas sim se complementam (diálogo de fontes). O que é importante observar, e no acórdão embargado foi efetivamente observado, é que no negócio jurídico civil não há uma parte presumivelmente vulnerável - o consumidor, existindo, isto sim, uma igualdade jurídica entre contratantes. Bem por isso é irrelevante que os julgados mencionados refiram-se a hipóteses em que presnte a relação de consumo.

Ressalte-se, no que se refere especificamente à redução do montante de retenção das parcelas pagas (de 20% para 10%), é de se notar que o Código Civil, da mesma forma que o Código de Defesa do Consumidor, impõe aos contratantes a observância da boa -fé objetiva na conclusão e na execução do contrato (art. 422, CC).

(...)

Em suma, também o Código Civil permite a redução da cláusula penal (retenção dos valores pagos), sendo que os julgados do Superior Tribunal de Justiça foram citados para fundamentar a razoabilidade do percentual de 10% (dezpor cento).

Por outro lado, ao afirmar que o referido percentual não cobre o prejuízo que diz ter sofrido, o embargante está, na verdade, insurgindo-se contra o que decidido no acórdão, que apontou a sua suficiência. Deve, pois, deduzir o inconformismo na via processual adequada à reforma do julgado.

Também diz o embargante que há 'omissão quanto à prevalência das arras em detrimento da cláusula penal', tendo em conta recente julgado do Superior Tribunal de Justiça- STJ, em sentido contrário.

Da mesma forma, não lhe assiste razão.

O acórdão apontou expressamente os fundamentos pelos quais a sentença deveria ser mantida na parte em que não permitiu 'a retenção pela

ré de forma cumulada de cláusula penal e de arras confirmatórias, mantendo apenas a cláusula penal.' " (fl. 544-546, e-STJ).

Com efeito, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal local insiste em omitir pronunciamento acerca de questão que deveria ser decidida, e não foi.

O nítido propósito de obter o reexame de questão já decidida, na via dos aclaratórios, mas à luz de tese invocada na petição recursal, na busca de efeitos infringentes, não atende aos limites estreitos delineados no art. 1.022 do CPC/2015.

Desse modo, o não acolhimento da tese ventilada pela recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

1. Não viola o artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

(...)

3. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.042.643/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/5/2017, DJe 22/5/2017).

Em relação ao pedido de retenção das arras em detrimento da cláusula penal, o aresto recorrido registrou:

"(...)

A cláusula penal compensatória está prevista nos arts. 408 e 409 do CC e constitui uma cláusula do contrato ou um contrato acessório ao principal em que é estipulado, previamente, o valor da indenização que deverá ser paga pela parte contratante que não cumprir, culposamente, a obrigação.

Terá natureza compensatória sempre que houver a total inexecução contratual, ou seja, nas hipóteses de absoluto descumprimento da obrigação ao tempo de seu vencimento.

Na demanda, a cláusula penal compensatória foi prevista pelas partes no parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato (fl. 33), in verbis:

'Parágrafo Primeiro - Ocorrendo a rescisão do presente instrumento por qualquer um dos motivos estabelecidos nessa Cláusula 5, o Promitente Comprador perderá os valores já pagos a título de sinal ("arras"), em benefício da PROMITENTE VENDEDORA, retornando as partes ao status quo ante, ficando estipulado multa ("Multa") de 20% (vinte por cento) sobre os valores já pagos, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos".

Ora, reconhecido o inadimplemento culposo do autor, não há dúvidas de que ele deve arcar com a pena convencional

previamente pactuada.

No entanto, o art. 413, segunda parte, do Código Civil, possibilita ao Juízo reduzir equitativamente a penalidade se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Trata-se de medida que visa preservar a função social do contrato e a boa-fé objetiva, afastando o desequilíbrio contratual e seu uso como instrumento de enriquecimento sem causa.

(...)

Levando-se em consideração o grande vulto financeiro do contrato e todo o acima exposto, entendo que merece provimento no ponto o recurso do autor, devendo ser reduzido o valor previamente fixado de 20% para 10% dos valores efetivamente pagos pelo promitente comprador a título de cláusula penal.

(...)

Como se sabe, no Código Civil as arras/sinal são classificadas em confirmatórias ou penitenciais. Em linhas gerais, pode-se dizer que são confirmatórias quando destinadas a assegurar a execução do contrato que não estabelece o direito de arrependimento. São penitenciais se o contrato contiver cláusula estabelecendo o direito de arrependimento e um dos contratantes exercer tal direito, quando, então, terão finalidade indenizatória.

Analisando o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes (fls. 24/40), verifico que não foi estipulada cláusula de arrependimento, tendo sido estabelecida, ao contrário, a irretratabilidade e irrevogabilidade do negócio na cláusula 15, item 6 (fl. 38).

Assim, diante do pagamento de sinal e da impossibilidade de arrependimento, presume-se que o montante pago a assume função de arras confirmatórias.

Como se sabe, não é permitido cumular arras confirmatórias com a cláusula penal, pois ambas possuem a mesma natureza.

(...)

Da mesma forma, também não se mostra possível o afastamento da cláusula penal para se aplicar tão somente as arras confirmatórias previstas, tal como pretendido pela ré, pois, conforme explicado, nestas o valor adiantado funciona como princípio de pagamento, inteirando o valor total do bem, de forma que o valor total da obrigação será por ela amortizado, ou melhor, as arras serão 'computadas na prestação devida' (art. 417, CC).

Desse modo, não há que se cogitar em afastamento da cláusula penal e retenção apenas das arras, pois o valor adiantado a título de sinal é incorporado ao valor do bem, sendo a sua devolução consequência lógica.

Releva anotar que só ocorreria a retenção pela promitente vendedora das arras se estas fossem penitenciais, pois estas prevêm o direito de arrependimento, nos termos do art. 420 do CC, que não é o caso dos autos.

(...)

Portanto, correta a decisão objurgada ao não permitir a retenção pela ré de forma cumulada de cláusula penal e de arras confirmatórias, mantendo apenas a cláusula penal - porquanto, como ressaltado pelo d. Sentenciante, mostra-se essa mais abrangente e, ainda, no caso dos autos, considerando o valor dado a título de sinal, a retenção deste mostrar-se-ia exorbitante" (fls. 479-484 e-STJ - grifou-se).

Nesse contexto, rever o entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento

inadmissível em recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Por oportuno, cita-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.

RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 402, 403, 404, 475 DO CC. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. PERDIMENTO DAS ARRAS. MULTA CONTRATUAL. RETENÇÃO 10%.

SÚMULAS Nº 5 E 7 E 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Não prequestionados os artigos de lei ditos violados pelo acórdão recorrido, sem que tenham sido opostos embargos de declaração, têm aplicação, por analogia, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

3. O Tribunal local não destoa da jurisprudência do STJ que se orienta no sentido de que, a depender das circunstâncias fáticas do caso examinado, é válida a retenção pelo promitente vendedor entre 10% e 30% do valor pago.

4. Não é possível, na via especial, rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 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 nºs 5 e 7 do STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento"

(AgRg no REsp 1.495.240/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.341.098 / DF

Número Registro: 2018/0198281-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

20160111262843AGS 01262842520168070001 00202112320168070003 20160111262843

Sessão Virtual de 26/05/2020 a 01/06/2020

Relator do AgInt nos EDcl no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WELLINGTON GUIMARAES

ADVOGADOS : HENRIQUE FAGUNDES FILHO - SP020715

CÉSAR WILLAR CORREIA - GO012312

RICARDO NOGUEIRA DUARTE - DF019342

THAIS CAVALCANTE SANTOS - DF037990

LIBERTINO SIMON CAMELO E OUTRO(S) - GO001983

AGRAVANTE : VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SARAIVA VICENTE - DF035526

PEDRO CONDE ELIAS VICENTINI E OUTRO(S) - SP257093

ERASMO CELSO MIRANDA CAMELO - DF057896

AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SARAIVA VICENTE - DF035526

PEDRO CONDE ELIAS VICENTINI E OUTRO(S) - SP257093

ERASMO CELSO MIRANDA CAMELO - DF057896

AGRAVADO : WELLINGTON GUIMARAES

ADVOGADOS : HENRIQUE FAGUNDES FILHO - SP020715

CÉSAR WILLAR CORREIA - GO012312

RICARDO NOGUEIRA DUARTE - DF019342

THAIS CAVALCANTE SANTOS - DF037990
LIBERTINO SIMON CAMELO E OUTRO(S) - GO001983

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de junho de 2020