



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 752.048 - DF (2015/0181909-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CARLA LUCENA BAPTISTA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S)
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DAS ARRAS PELO VENDEDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O Tribunal estadual decidiu a questão amparado nas peculiaridades do caso vertente, bem como da relação contratual estabelecida e das provas dos autos. O acolhimento da pretensão recursal esbarra nos óbices Sumulares 5 e 7 do STJ.
2. A parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

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, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 1º de outubro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 752.048 - DF (2015/0181909-7)

AGRAVANTE : CARLA LUCENA BAPTISTA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S)
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por CARLA LUCENA BAPTISTA em face de decisão deste Relator às fls. 497-501, que deu parcial provimento ao recurso especial da ora agravante, apenas para modificar a verba honorária fixada na origem, mantendo as demais disposições do acórdão estadual.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante alega que não se opôs ao pagamento de multa penal em razão da rescisão do contrato objeto dos autos, mas com o excesso de penalidade pelo mesmo fato gerador. Insiste no argumento de não ser possível cumular a retenção das arras com a multa penal porque não haveria previsão contratual.

Pugna pela reforma da decisão agravada, a fim de dar provimento ao recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 752.048 - DF (2015/0181909-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CARLA LUCENA BAPTISTA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S)
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DAS ARRAS PELO VENDEDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O Tribunal estadual decidiu a questão amparado nas peculiaridades do caso vertente, bem como da relação contratual estabelecida e das provas dos autos. O acolhimento da pretensão recursal esbarra nos óbices Sumulares 5 e 7 do STJ.
2. A parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

Conforme ressaltado na decisão desta relatoria, a rescisão de contrato exige que se promova o retorno das partes ao *status quo ante*, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção de até 25% (vinte e cinco por cento), pelo vendedor, de prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados.

Nessa linha:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. ALUGUÉIS PELO USO DO IMÓVEL. TERMO A QUO. SÚMULA 7.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago.

3. O acórdão entendeu que os recorridos foram constituídos em mora somente com a notificação extrajudicial, termo a partir do qual foram fixados os aluguéis pelo uso do imóvel, por isso tal conclusão não se desfaz sem o reexame de provas. Incidência da Súmula 7.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, parcialmente provido. (REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. PERDA DA TOTALIDADE DAS PRESTAÇÕES PAGAS. DESPROPORCIONALIDADE. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA DO ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL/1916. POSSIBILIDADE.

I - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contrato celebrado antes da sua vigência.

II - Possibilidade de o juiz, com fundamento na regra do art. 924 do Código Civil/1916, reduzir a pena convencional estatuída a um patamar razoável, mormente quando se verifica a perda de todas parcelas pagas.

III - Limitação da retenção das parcelas pagas ao percentual de 25% (vinte e cinco), em favor da promitente vendedora.

IV - Precedentes específicos, em casos similares, deste Superior Tribunal de Justiça III. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. (AgRg no REsp 479.914/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 15/10/2010)

Cumprе assinalar, que na espécie, não obstante ter havido recurso especial da Construtora ré, apontando dissídio jurisprudencial, para que o acórdão estadual fosse reformado e se adequasse à jurisprudência desta Corte, pacífica no sentido de ser possível a retenção do percentual de até 25% (vinte e cinco) por cento, em favor da promitente vendedora, no caso de rescisão por culpa pelo promitente comprador, esta relatoria manteve a decisão do Tribunal *a quo*. Ou seja, de retenção de somente 10% (dez por cento) dos valores pagos pela compradora em favor da promitente vendedora.

Isso por considerar que a Corte estadual decidiu a questão **amparada nas peculiaridades do caso vertente**, bem como na relação contratual estabelecida e das provas dos autos. Desse modo, o acolhimento da pretensão recursal esbarraria nos óbice



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sumulares 5 e 7 do STJ.

2.1. Nesse contexto, a pretensão trazida pela ora agravante nas razões do presente regimental, qual seja, de não ser possível cumular a retenção das arras com a multa penal, pois segundo defende não haveria previsão contratual nesse sentido, não pode ser acolhida, porquanto esbarra nos enunciados das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2.2. Portanto, ausente a comprovação da necessidade de retificação a ser promovida na decisão agravada, proferida com fundamentos suficientes, não há prover o agravo regimental que contra ela se insurge, a qual merece ser mantida pelos próprios e jurídicos fundamentos abaixo transcritos:

[...]

Na espécie, o acórdão estadual determinou a redução do percentual de retenção de 15% para 10% do montante pago a título de cláusula penal, em razão da desistência da promessa de compra e venda por parte do comprador, por considerar a penalidade manifestamente excessiva, nos termos do art. 413 do Código Civil, permitindo, por outro lado, a retenção do valor pago a título de sinal, sob a seguinte fundamentação:

Consoante entendimento doutrinário, o sinal dado pode se caracterizar como arras confirmatórias ou mesmo como arras penitenciais. As arras confirmatórias constituem princípio de pagamento, visando dar garantia de cumprimento do contrato. Já as penitenciais, constituem uma pré-fixação do valor de uma eventual indenização, para o caso de descumprimento das condições contratualmente estabelecidas.

Ao dispor sobre as arras, o Código Civil assim estabelece, verbis:

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrendimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

No entanto, no caso em comento, entendo não se tratar de arras penitenciais, na medida em que a rescisão do contrato encontra-se vinculada à inexecução do contrato por parte da promitente compradora. Não se trata, portanto de cláusula que assegura o direito de arrendimento.

Assim, o valor pago a título de sinal e princípio de pagamento deve ser considerado como arras confirmatórias, o que torna cabível a cumulação com a cláusula penal, assistindo razão à ré/apelante.

No mesmo sentido, Pablo Stolze Gagliano (In Novo Curso de Direito Civil, v, II: Obrigação - 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p.330.) assinala que "as arras simplesmente confirmam a avença, não assentindo às partes direito de arrendimento algum. Caso deixem de cumprir a sua obrigação, serão consideradas inadimplentes, sujeitando-se ao pagamento de perdas e danos". (fl. 259-260)

Nesse contexto, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostileado, com a desconstituição de suas premissas, impõem 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0181909-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AgRg no AREsp 752.048 / DF**

Números Origem: 00212364820148070001 20140110212363 20140110212363AGS 212364820148070001

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S)
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO
FERNANDO RUDGE LEITE NETO
AGRAVANTE : CARLA LUCENA BAPTISTA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CARLA LUCENA BAPTISTA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S)
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO
FERNANDO RUDGE LEITE NETO

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.