



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 906.340 - DF (2016/0102425-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SANTIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA SPE
ADVOGADO : ROBERTO LUZ DE BARROS BARRETO - DF010463
AGRAVADO : JOSEMIR DE SOUZA PEREIRA
ADVOGADO : CLÁUDIO JAIR SCHONHOLZER - GO019105

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ART. 267, VI, DO CPC/1973. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS E A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, não tendo a parte sequer oposto os embargos de declaração, incidente o enunciado nº 211, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, “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 5/12/2017, DJe 12/12/2017)

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 30 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 906.340 - DF (2016/0102425-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto contra decisão por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

Nas razões de seu recurso, sustentou a validade do distrato, o que implica a carência da ação inicial proposta, e, por via de consequência, na extinção do processo sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973.

Afirmou ser possível a retenção da totalidade dos valores dados a título de arras confirmatórias cumulativamente com a penalidade prevista na cláusula penal, à luz do art. 413 do Código Civil e da jurisprudência do STJ.

A parte agravada, regularmente intimada, não se manifestou.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 906.340 - DF (2016/0102425-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Como salientado, não houve apreciação pelo Tribunal de origem do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973, supostamente tido por violado, ou da tese a ele vinculada (carência da ação), o que impossibilita o julgamento do recurso neste aspecto por ausência do necessário prequestionamento, nos termos da Súmula nº 211, do STJ, que dispõe:

"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

Em que pese a desnecessidade de menção expressa ao dispositivo infraconstitucional para a configuração do questionamento prévio, ressalto que é imprescindível que no acórdão recorrido a questão tenha sido discutida e decidida fundamentadamente, o que não verifico na presente hipótese, não tendo a parte sequer oposto os embargos de declaração.

Nesse sentido: AgInt no AgRg nos EDcl no REsp 1512522/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2016, DJe 20/6/2016; AgInt no AREsp 819.532/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/6/2016, DJe 1/7/2016; AgRg no AREsp 449.735/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/5/2016, DJe 3/6/2016.

No mérito, andou bem o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios ao não permitir incidir a cláusula penal cumulativamente com a perda das arras confirmatórias, na hipótese de resolução de contrato pelo promitente comprador que, reconhecendo a impossibilidade de continuar com o pagamento, preferiu encerrar o vínculo.

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, essa cumulação configura *bis in idem*, devido à identidade da função específica desempenhada pelas arras confirmatórias e pela cláusula penal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, como consignado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, quando do julgamento do AgInt no AgRg no REsp 1.197.860/SC, “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.”

A ementa do referido julgado ficou assim redigida:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECONHECIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL EXCESSIVA. PERDA DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Consoante disposto no art. 105 da Carta Magna, o Superior Tribunal de Justiça não é competente para se manifestar sobre suposta violação de dispositivo constitucional nem sequer a título de prequestionamento.

2. Para suplantar a cognição estadual que, à luz das peculiaridades do caso concreto, considerou tratar-se, a hipótese vertente, de cláusula penal compensatória fixada de forma excessiva (o que motivou sua adequação com a conseqüente estipulação de percentual de retenção razoável e proporcional às perdas e danos dos vendedores), seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Ainda que de arras confirmatórias se tratasse, 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.

4. É abusiva a cláusula do distrato de contrato de compra e venda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo comprador.

5. É possível a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador.

6. Elidir as conclusões do aresto impugnado, que considerou excessiva e, portanto, geradora de enriquecimento sem causa, a cláusula penal inserta no contrato em apreço, fixando, por via de consequência, sua redução à percentual de 25% do valor total pago, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. No que diz respeito ao pedido de indenização a título de fruição do imóvel, o recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

8. A simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que inocorreu no presente caso.

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017)

Confirmam os seguintes julgados:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1495240/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Ação ajuizada em 03/07/2014. Recurso especial interposto em 27/04/2016 e distribuído em 01/12/2016.

(...)

3. A cláusula penal compensatória constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual os contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previamente uma penalidade a ser imposta àquele que der causa à inexecução, total ou parcial, do contrato. Funciona, ainda, como fixação prévia de perdas e danos, que dispensa a comprovação de prejuízo pela parte inocente pelo inadimplemento contratual.

4. De outro turno, as arras consistem na quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio. Apresentam natureza real e têm por finalidades: a) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); b) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); c) prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório).

5. Do regramento constante dos arts. 417 a 420 do CC/02, verifica-se que a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio, mas principalmente quando ocorre a inexecução do contrato.

6. De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte "inocente" pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente.

7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

8. Se previstas cumulativamente, deve prevalecer a pena de perda das arras, as quais, por força do disposto no art. 419 do CC, valem como "taxa mínima" de indenização pela inexecução do contrato.

9. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Precedentes.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp 1617652/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 29/9/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO DE ARRAS. CABIMENTO. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO E DESCUMPRIMENTO DA AVENÇA. OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO. INVIABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não prospera a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos. Decisão contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. 2. As instâncias ordinárias, soberanas na análise de fatos, dos depoimentos e dos documentos juntados, concluíram pela formalização da relação contratual e que a autora não conseguiu arcar com o compromisso de pagamento do valor devido na data avençada, acarretando rescisão do contrato com a devolução do montante pago pela promitente compradora com o abatimento das arras.

3. É entendimento desta Corte que as arras possuem natureza indenizatória, servindo para compensar em parte os prejuízos suportados, de modo que devem ser levadas em consideração ao se fixar o percentual de retenção sobre os valores pagos pelo comprador, tal como ocorreu na espécie. Precedentes.

4. A alteração das conclusões adotadas em relação à vontade das partes, aos depoimentos e documentos juntados, bem como no tocante à formalização ou não do contrato, na moldura delineada, exige o exame do substrato probatório, providência vedada no recurso especial, pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1070161/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 28/11/2017)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, imperioso destacar que o Tribunal de origem, quando da análise do conjunto fático-probatório produzido nos autos, consignou expressamente não desconhecer a possibilidade de as arras funcionarem como mínimo indenizatório, desde que demonstrado o excesso de prejuízo, o que não foi comprovado na hipótese em debate (fl. 245 e-STJ).

Portanto, mostrou-se correto, no caso em tela, o entendimento do Tribunal de origem em manter a sentença de primeiro grau que determina a restituição das arras e aplica tão somente a cláusula penal, não havendo falar em enriquecimento ilícito do promissário comprador.

Cumprе reiterar, por fim, no que tange ao ônus da sucumbência, que a sua revisão não comporta exame no âmbito do recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, atraindo a incidência da Súmula 7, desta Corte.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0102425-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 906.340 / DF**

Números Origem: 00490650420148070001 20140110490652 20140110490652AGS

EM MESA

JULGADO: 30/08/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA SPE
ADVOGADO : ROBERTO LUZ DE BARROS BARRETO - DF010463
AGRAVADO : JOSEMIR DE SOUZA PEREIRA
ADVOGADO : CLÁUDIO JAIR SCHONHOLZER - GO019105

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Atos Unilaterais - Promessa de Recompensa

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SANTIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA SPE
ADVOGADO : ROBERTO LUZ DE BARROS BARRETO - DF010463
AGRAVADO : JOSEMIR DE SOUZA PEREIRA
ADVOGADO : CLÁUDIO JAIR SCHONHOLZER - GO019105

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.