



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1862712 - SP (2020/0040781-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : LERO ADMINISTRACAO DE BENS SPE LTDA.
ADVOGADOS : FÁBIO MESQUITA RIBEIRO E OUTRO(S) - SP071812
JOÃO GABRIEL MENEZES FARIA - SP344496
ISABELA DE ANDRÉA SHERMAN PALMER - SP390245
AGRAVADO : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA E OUTRO(S) - SP272193
INTERES. : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANA TERESA DURIGAN E OUTRO(S) - SP298371

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. DISTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO FIXADA EM 20%. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. Diante das especificidades do caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a redução do percentual de retenção ao patamar de 20% dos valores pagos seria suficiente para indenizar os prejuízos suportados devido ao desfazimento do negócio - percentual que encontra-se dentro dos parâmetros definidos pela jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1862712 - SP (2020/0040781-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : LERO ADMINISTRACAO DE BENS SPE LTDA.
ADVOGADOS : FÁBIO MESQUITA RIBEIRO E OUTRO(S) - SP071812
JOÃO GABRIEL MENEZES FARIA - SP344496
ISABELA DE ANDRÉA SHERMAN PALMER - SP390245
AGRAVADO : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA E OUTRO(S) - SP272193
INTERES. : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANA TERESA DURIGAN E OUTRO(S) - SP298371

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. DISTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO FIXADA EM 20%. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. Diante das especificidades do caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a redução do percentual de retenção ao patamar de 20% dos valores pagos seria suficiente para indenizar os prejuízos suportados devido ao desfazimento do negócio - percentual que encontra-se dentro dos parâmetros definidos pela jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Bruno Henrique de Oliveira ajuizou ação de rescisão contratual e de restituição de quantia em desfavor de Lero Administração de Bens SPE Ltda., em razão da sua dificuldade em adimplir com as prestações do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

O Magistrado de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e condenar a requerida à devolução da importância equivalente a 80% dos valores despendidos pelo autor, que corresponde à quantia de R\$ 12.812,24 (doze mil, oitocentos e doze reais e vinte e

quatro centavos).

Interposta apelação pela demandada, a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL MOTIVADA PELO ADQUIRENTE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO - SENTENÇA QUE FIXOU RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS INCONFORMISMO DA RÉ REJEIÇÃO É abusiva a cláusula contratual que prevê descontos excessivos para o caso de rescisão contratual por culpa do adquirente - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara Impossibilidade de retenção das arras Falta de previsão contratual Taxa de ocupação - Inadmissibilidade Incabível indenização quando se trata de lote de terreno sem edificação Sucumbência da ré nos termos do art. 86 do CPC Autor que ficou vencido em parte mínima do pedido NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Irresignada, a promitente vendedora interpôs recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 408 e 418 do Código Civil; e 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do CPC/2015.

Defendeu, além da negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal estadual, que faz jus às arras fixadas no contrato e à retenção de 30% dos valores pagos, considerando que a rescisão se deu por culpa do promitente comprador.

Contrarrazões apresentadas às fls. 381-406 (e-STJ).

Em decisão monocrática proferida por este signatário, negou-se provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 420-424):

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. DISTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO FIXADA EM 20%. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Lero Administração de Bens SPE Ltda. interpõe agravo interno (e-STJ, fls. 1.717-1.715), refutando o óbice da Súmula n. 83/STJ apontado na decisão agravada. Repisa, ainda, a teses trazidas no apelo excepcional acerca da negativa de prestação

jurisdicional por parte do Tribunal de origem e do direito às arras e à retenção de 30% dos valores pagos, considerando que a rescisão se deu por culpa do promitente comprador.

Impugnação apresentada às fls. 462-469 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

No tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o Tribunal a quo resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o acórdão recorrido expressamente enfrentou as questões suscitadas pelas partes, notadamente acerca do percentual de retenção, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento das matérias.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Relator o Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 2/2/2017).

Em relação à majoração do percentual de retenção dos valores pagos, a atual jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido de que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a cláusula contratual prevendo a retenção de 10% a 25% dos valores pagos.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que inócorrem as máculas descritas no art. 1.022 do NCPC, quando 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. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.200.273/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/6/2018, DJe 26/6/2018 - sem grifo no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.

3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 600.887/PE, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2015, DJe 22/6/2015)

Na hipótese, diante das especificidades do caso concreto, as instâncias ordinárias concluíram que a fixação do percentual de retenção no patamar de 20% dos valores pagos seria suficiente para indenizar os prejuízos suportados pela empresa recorrente devido ao desfazimento do negócio.

Dessa forma, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo, por conseguinte, a Súmula 83/STJ, aplicável para ambas as alíneas autorizadoras.

Outrossim, em relação ao art. 418 do Código Civil, o acórdão estadual está

em consonância com o entendimento desta Corte no sentido 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 n. 1.197.860/SC, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

No mesmo sentido:

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 n. 1.495.240/DF, Relator o Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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 N° 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 n° 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. (AgInt no AREsp n. 906.340/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018, DJe 11/9/2018 - sem grifo no original)

Dessa forma, incide, também, nesse ponto, a Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.862.712 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0040781-0

Número de Origem:

10028152420178260400 1002815-24.2017.8.26.0400

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LERO ADMINISTRACAO DE BENS SPE LTDA.

ADVOGADOS : FÁBIO MESQUITA RIBEIRO - SP071812

JOÃO GABRIEL MENEZES FARIA - SP344496

ISABELA DE ANDRÉA SHERMAN PALMER - SP390245

RECORRIDO : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274

RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

INTERES. : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ANA TERESA DURIGAN E OUTRO(S) - SP298371

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LERO ADMINISTRACAO DE BENS SPE LTDA.

ADVOGADOS : FÁBIO MESQUITA RIBEIRO E OUTRO(S) - SP071812

JOÃO GABRIEL MENEZES FARIA - SP344496

ISABELA DE ANDRÉA SHERMAN PALMER - SP390245

AGRAVADO : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274

RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA E OUTRO(S) - SP272193

INTERES. : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ANA TERESA DURIGAN E OUTRO(S) - SP298371

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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020