



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.998 - DF (2015/0147649-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SAN ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA**
 PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
 RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA
AGRAVADO : **HENRIQUE LOPES DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA**
 RODRIGO DANIEL DOS SANTOS E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DO VALOR TOTAL PAGO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar nova análise de cláusula contratual ou o reexame de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 13 de outubro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.998 - DF (2015/0147649-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SAN ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA**
 PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
 RAFAEL Klier da Silva Oliveira
AGRAVADO : **HENRIQUE LOPES DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA**
 RODRIGO DANIEL DOS SANTOS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por SAN ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, negou provimento a agravo em recurso especial.

A parte agravante insurge-se contra a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, reiterando as razões já expendidas no recurso especial quanto à violação do art. 418 do Código Civil. Alega que a apreciação do recurso não demanda o reexame de prova nem a análise de cláusula contratual, sendo necessário apenas que se analise se sua conduta em reter as arras foi ou não abusiva.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou, se não for o caso, o julgamento do apelo pelo colegiado.

A parte contrária apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.998 - DF (2015/0147649-4)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DO VALOR TOTAL PAGO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar nova análise de cláusula contratual ou o reexame de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, a saber:

"Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

I - Arras confirmatórias

Alega a recorrente violação do art. 418 do CC. Em síntese, aduz que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) pago pelo recorrido refere-se à arras confirmatórias em razão do contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes. Sustenta que, como o referido contrato foi rescindido pelo recorrido, a retenção do valor total das arras não é desarrazoado e a retenção de apenas 10% desse valor seria insignificante e benéfica ao recorrido.

Todavia, o Tribunal de origem concluiu que o contrato firmado entre as partes deve ser rescindido e apenas 10% do valor pago deve ser retido pela recorrente. No caso, a Corte local consignou que há cláusula contratual prevendo a rescisão motivada pelo comprador (recorrido) devendo ele arcar, a título de penalidade, incluindo multa e arras, com o valor de 10% do montante pago. Confira-se excerto do julgado:

'Segundo consta do contrato (cláusula 9.2, item b), há possibilidade de rescisão motivada pelo promitente comprador, devendo ele arcar, como pena convencional, incluindo multa e arras, cumulativamente, com o valor de 10% (dez por cento) do valor pago, a fim de manter o equilíbrio contratual e assegurar à promitente vendedora o ressarcimento das despesas efetuadas em face da celebração da promessa de contrato de compra e venda (fls. 32/33). No caso em exame, o apelante/autor efetuou o pagamento tão somente da primeira parcela das arras, correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Posteriormente, desistiu do contrato (fls. 3 e 20).

[...] Por tais fundamentos, o contrato deve ser rescindido e apenas 10% sobre o valor pago devem ser retidos pela promitente vendedora para fins de ressarcimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

das despesas administrativas.'

Nesse sentido, rever a decisão do Tribunal de origem demandaria o reexame de matéria fático-probatória, bem como nova análise de cláusula contratual, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Publique-se."

A modificação da decisão proferida pela Corte de origem no que tange à retenção do valor total pago (R\$ 15.000,00), referente ao contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, somente é possível caso se proceda à análise de cláusula contratual e ao reexame dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, o que é vedado em recurso especial, conforme dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, quanto à necessidade de analisar se a conduta da parte agravante em reter as arras foi ou não abusiva, observa-se que tal tese não foi objeto da decisão agravada, tampouco foi suscitada nas razões do recurso especial, motivo pelo qual não será analisada nesta decisão.

Assim, não obstante ter demonstrado as razões de seu inconformismo, a agravante não trouxe razões suficientes para modificar a decisão anteriormente prolatada.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0147649-4

AgRg no
AREsp 730.998 / DF

Números Origem: 00377926220138070001 01478564220138070001 20130111478567 20130111478567AGS

EM MESA

JULGADO: 13/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAN ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
RAFAEL Klier da Silva Oliveira
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA
AGRAVADO : HENRIQUE LOPES DOS SANTOS
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS E OUTRO(S)
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SAN ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
RAFAEL Klier da Silva Oliveira
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA
AGRAVADO : HENRIQUE LOPES DOS SANTOS
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS E OUTRO(S)
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.