

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1648602 - DF (2017/0008097-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR -
DF033896
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS -
DF059521
AGRAVADO : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO
REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO -
INVENTARIANTE
ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS -
DF016587

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA CULPA DA VENDEDORA. ARRAS. ART. 418 DO CC/02. DEVOLUÇÃO EM DOBRO POR QUEM AS RECEBEU.

1. "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." (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017)

2. 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 Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o

julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.648.602 - DF (2017/0008097-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521
AGRAVADO : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO
REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO -
INVENTARIANTE
ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS -
DF016587

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão deste relator que negou provimento ao seu agravo em recurso especial e deu provimento ao recurso especial de YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - ESPÓLIO, representada por NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA CULPA DA VENDEDORA. INSINDICABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARRAS. ART. 418 DO CC/02. DEVOLUÇÃO EM DOBRO POR QUEM AS RECEBEU.

1. Insindicável o afastamento pelo acórdão recorrido das excludentes de responsabilidade (força maior ou caso fortuito), suscitadas pela construtora para o atraso na entrega da obra. Atracção doe nunciado 7/STJ.

2. Ausência, ademais, do devido prequestionamento, seja em relação à demora da administração ao conceder o habite-se, seja em relação ao alegado adimplemento substancial. Atracção do enunciado 282/STF.

3. "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." (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017)

3. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Opostos embargos de declaração pela parte autora, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, disse que a decisão agravada reconsiderou os arts. 417 e 418 do CCB, pois a devolução em dobro das arras ocorrerá apenas quando não se chega a firmar o contrato definitivo. Firmado este, o valor pago se embutirá no preço do produto. Destacou que a jurisprudência corrobora a devolução simples e que os precedentes citados referem-se a arras penitenciais.

Finalizou dizendo que na rescisão por culpa do comprador o STJ aplica o art. 418 combinado ao art. 417 do CC, não podendo, quando a culpa for dos vendedores, utilizar apenas o art. 418 do CC. Pediu o provimento do recurso.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.648.602 - DF (2017/0008097-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521
AGRAVADO : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO
REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO -
INVENTARIANTE
ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS -
DF016587

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA CULPA DA VENDEDORA. ARRAS. ART. 418 DO CC/02. DEVOLUÇÃO EM DOBRO POR QUEM AS RECEBEU.

- 1. "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." (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017)*
- 2. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o agravo interno não se volta contra a negativa de provimento do agravo em recurso especial, mas contra o provimento do recurso especial do ora agravado, a reconhecer o direito à devolução em dobro das arras adimplidas pelo comprador.

Discute-se o direito à devolução das arras em dobro pelo promitente comprador quando a inexecução do contrato ocorre por culpa do vendedor, no caso, o atraso na entrega do imóvel.

Esta Corte Superior, em mais de uma assentada, interpretando os arts. 417 a 420 do CCB, deixou claro que a restituição em dobro, quando a inexecução advém daquele que recebeu as arras, ocorre sejam elas confirmatórias, sejam elas penitenciais.

O que se diferencia, apenas, é a possibilidade de exigir indenização suplementar, o que não poderá ocorrer quando o contrato prevê direito ao arrependimento. Isso ocorre porque as partes, ao contratarem, entenderam por bem poderem desfazê-lo. O exercício desse direito ao arrependimento ou a inexecução culposa resolve-se, nestas hipóteses, pela devolução das arras em dobro àquele que as deu, ou sua retenção, por quem as recebeu.

No caso dos autos, o próprio recorrente reconhece que não há direito a arrependimento no contrato, o que apenas afasta a aplicação do art. 420 do CCB, permitindo-se, com isso, além da devolução em dobro das arras ou a sua retenção, exigir-se o total ressarcimento dos danos efetivamente verificados.

Por isso que, quando o comprador descumpre o culposamente contrato, deixando de pagar as prestações, o vendedor poderá tê-lo por resolvido, retendo as

arras, que são computadas como pagamento e o valor de outras parcelas pagas até 25% do total adimplido pelo comprador.

Quando o vendedor descumpre o pacto, decorrendo daí a sua resolução, nasce o direito do comprador perceber as arras em dobro e, ainda, pretender ver-se indenizado por outros prejuízos, como os danos morais.

Nesse sentido:

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.

2. Inexistentes os vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se caracteriza a violação do art. 1.022 do CPC/2015.

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 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 TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 29/09/2017)

O artigo 417 traz hipótese de total cumprimento das obrigações atinentes ao contrato, estabelecendo que, uma vez exaurido o contrato, as arras ou serão restituídas, no caso do pagamento do preço vir a ser realizado mediante bem de natureza diversa daquele dado em sinal, ou serão computadas no pagamento.

O art. 418 do CCB, por sua vez, trata da "não execução" do contrato, estando direcionado, pois, à violação culposa do acordo. O dispositivo permite àquele que deu as arras, quando inocente, ter a promessa de compra e venda por desfeita e, ainda, exigir sua devolução mais o equivalente, sendo este, exatamente o caso dos autos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.648.602 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0008097-0

Número de Origem:

20140111000372AGS 01000377520148070001 00238087420148070001 20140111000372

Sessão Virtual de 12/05/2020 a 18/05/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - ESPÓLIO

REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - INVENTARIANTE

ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS - DF016587

RECORRIDO : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

AGRAVANTE : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829

AGRAVADO : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - ESPÓLIO

REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - INVENTARIANTE

ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS - DF016587

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNA MIRANDA CURADO E OUTRO(S) - DF048829

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

AGRAVADO : YVETTE AMARAL NUNAN EUSTAQUIO

REPR. POR : NELSON AMARAL NUNAN EUSTAQUIO - INVENTARIANTE

ADVOGADA : CAROLINE HEDWIG NEVES SCHOBENHAUS - DF016587

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de maio de 2020