



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.513.259 - MS (2011/0289436-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ELCY ACIOLY ROSA
ADVOGADO : WILSON FRANCISCO FERNANDES
RECORRIDO : PERCILIANA PINHEIRO MASCARENHAS
RECORRIDO : ÁLVARO MONTEIRO MASCARENHAS
ADVOGADO : GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. CONTRATO PRELIMINAR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO *TANTUM DEVOLUTUM, QUANTUM APPELLATUM*. NÃO OCORRÊNCIA. VALIDADE DO ATO JURÍDICO. REQUISITOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. CONFISSÃO. INVALIDADE. SÚMULA N. 284 DO STF. AÇÃO RESCISÓRIA. REQUISITOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ARRAS E SINAL. PECULIARIDADE DO CASO. PAGAMENTO INICIAL REALIZADO EM MONTANTE CONSIDERÁVEL. PERDA EM PROL DO VENDEDOR. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO VALOR.

1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. O recurso especial não é via própria para rever questão referente à validade de ato jurídico, se, para tanto, for necessário interpretar cláusulas contratuais e reexaminar elementos fáticos. Aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Se o Tribunal *a quo*, atento aos fatos, à causa de pedir e ao pedido, resolve a controvérsia dentro desses parâmetros, não incorre em julgamento *extra petita*. Assim, evidenciado que o órgão julgador ateve-se aos limites das matérias que foram objeto de impugnação no recurso, não há ofensa ao princípio *tantum devolutum, quantum appellatum*.

4. É inadmissível o recurso especial quando a fundamentação que lhe dá suporte não guarda relação de pertinência com o conteúdo do acórdão recorrido. Aplicação da Súmula n. 284 do STF.

5. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

6. O comprador que dá causa à rescisão do contrato perde o valor do sinal em prol do vendedor. Esse entendimento, todavia, pode ser flexibilizado se ficar evidenciado que a diferença entre o valor inicial pago e o preço final do negócio é elevado, hipótese em que deve ser autorizada a redução do valor a ser retido pelo vendedor e determinada a devolução do restante para evitar o enriquecimento sem causa. Aplicação do Enunciado n. 165 das Jornadas de Direito Civil do CJF.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e provido em parte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.513.259 - MS (2011/0289436-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ELCY ACIOLY ROSA**
ADVOGADO : **WILSON FRANCISCO FERNANDES**
RECORRIDO : **PERCILIANA PINHEIRO MASCARENHAS**
RECORRIDO : **ÁLVARO MONTEIRO MASCARENHAS**
ADVOGADO : **GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

ÁLVARO MONTEIRO MASCARENHAS e outra ajuizaram ação de rescisão contratual c/c perdas e danos e reintegração de posse em desfavor de ELCI ACIOLY ROSA. A pretensão foi julgada parcialmente procedente, condenando-se a parte ré ao pagamento do valor pela utilização do imóvel "Fazenda Rincão Alegre", no período compreendido entre dezembro de 1994 a novembro de 1995, referente a 800 cabeças mensais no valor equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arroba do boi por cabeça, com correção monetária e juros.

A sentença ainda julgou procedente a reconvenção apresentada pela ré e condenou os autores a ressarcir-la do equivalente a 6.100 arrobas de boi, no valor de R\$ 157.700,00 (cento e cinquenta e sete mil e setecentos reais), também com correção monetária e juros. Todos os demais pedidos foram julgados improcedentes (sentença de fls. 608/615).

O TJMS deu parcial provimento ao apelo para rescindir o contrato e condenar a ré ao pagamento de indenização por dano moral, fixada em R\$ 30.000,00, com correção monetária e juros. Também julgou improcedente o pedido reconvenicional, readequando os ônus de sucumbência (acórdão de fls. 676/701).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 734/740).

Inconformada, ELCI ACIOLY ROSA interpôs recurso especial (fls. 744/767), alegando que o acórdão recorrido violou os arts. 535, I e II, 248, 300, 349, 352, 460, 485, §§ 1º e 2º, e 515 do CPC; 82, 1.092 e 1.094 a 1.097 do Código Civil de 1916; e 104, 417 a 420 e 476 do atual Código Civil.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 782/805).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O recurso foi inadmitido pelas seguintes razões: a) incidência da Súmula n. 83 do STJ; b) óbice da Súmula n. 7/STJ; c) aplicação da Súmula n. 284/STF; d) falta de prequestionamento (fls. 807/812).

A parte ofereceu, então, o presente agravo, que foi provido para melhor exame do recurso (fl. 861).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.513.259 - MS (2011/0289436-2)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. CONTRATO PRELIMINAR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO *TANTUM DEVOLUTUM*, *QUANTUM APPELLATUM*. NÃO OCORRÊNCIA. VALIDADE DO ATO JURÍDICO. REQUISITOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. CONFISSÃO. INVALIDADE. SÚMULA N. 284 DO STF. AÇÃO RESCISÓRIA. REQUISITOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ARRAS E SINAL. PECULIARIDADE DO CASO. PAGAMENTO INICIAL REALIZADO EM MONTANTE CONSIDERÁVEL. PERDA EM PROL DO VENDEDOR. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO VALOR.

1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. O recurso especial não é via própria para rever questão referente à validade de ato jurídico, se, para tanto, for necessário interpretar cláusulas contratuais e reexaminar elementos fáticos. Aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Se o Tribunal *a quo*, atento aos fatos, à causa de pedir e ao pedido, resolve a controvérsia dentro desses parâmetros, não incorre em julgamento *extra petita*. Assim, evidenciado que o órgão julgador ateve-se aos limites das matérias que foram objeto de impugnação no recurso, não há ofensa ao princípio *tantum devolutum, quantum appellatum*.

4. É inadmissível o recurso especial quando a fundamentação que lhe dá suporte não guarda relação de pertinência com o conteúdo do acórdão recorrido. Aplicação da Súmula n. 284 do STF.

5. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

6. O comprador que dá causa à rescisão do contrato perde o valor do sinal em prol do vendedor. Esse entendimento, todavia, pode ser flexibilizado se ficar evidenciado que a diferença entre o valor inicial pago e o preço final do negócio é elevado, hipótese em que deve ser autorizada a redução do valor a ser retido pelo vendedor e determinada a devolução do restante para evitar o enriquecimento sem causa. Aplicação do Enunciado n. 165 das Jornadas de Direito Civil do CJF.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e provido em parte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

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

Trata-se de recurso especial interposto por ELCI ACIOLY ROSA com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL - COMPRA E VENDA DE FAZENDA SEM OBSERVAÇÃO DOS RIGORES FORMAIS - APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS - RESCISÃO CONTRATUAL.

I) Ainda que a forma eleita pelas partes para formalizarem a compra/venda de um imóvel rural seja incompatível com a prevista em lei, à luz do princípio da conservação dos atos e negócios jurídicos, considerando que o negócio foi pactuado entre duas pessoas capazes, que dispuseram livremente da sua vontade, a validade do contrato deve ser preservada.

II) É característica dos contratos bilaterais que a parte que não deu causa ao descumprimento pode pedir seu desfazimento judicial, extinguindo-se a avença pela impontualidade de uma das partes. Intellecção do parágrafo único do art.1092 do CC/16 (art. 475 do CC/02).

RELAÇÃO MARCADA PELO VÍNCULO DE CONFIANÇA ESTABELECIDO ENTRE AS PARTES - INADIMPLEMENTO DE COMPROMISSO ASSUMIDO - QUEBRA DA BOA-FÉ OBJETIVA - *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*

I) O rompimento da relação de confiança, por meio do descumprimento de dever assumido por uma das partes, viola o princípio da boa-fé objetiva, norma que guarda profunda relação com o agir consoante os padrões da lealdade e confiança, consubstanciando-se numa regra de conduta que impõe a abstenção de comportamentos que, apartados de um modelo ético, esvaziem as legítimas expectativas da outra parte.

II) A expressão *venire contra factum proprium*, que emana do princípio da confiança, veda que se crie uma expectativa em terceiro para, depois, contradizer a conduta anterior, obstando o que legitimamente se espera.

SUPERVENIÊNCIA DE TRANSTORNOS APTOS A CONFIGURAREM DANO À HONRA E À IMAGEM DA PARTE - DANO MORAL *IN RE IPSA* - DEVER DE INDENIZAR.

I) Se, em inobservância à boa-fé, por meio da ruptura da confiança, a parte, ainda que sem intenção, der causa a uma situação injuriosa, expondo a honra e a idoneidade da outra, tem o dever de indenizar.

II) Na órbita do dano moral puro, a ofensa decorre do ato praticado pelo ofensor, independentemente de comprovação do sofrimento, visto que a obrigação de reparar o dano é proveniente da ofensa à honra subjetiva, que é presumida. O dano moral, nesses casos, é chamado *in re ipsa*, pois decorre da mera existência do fato, não sendo exigível a demonstração de prejuízo advindo de tal.

QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E EM PARTE PROVIDO.

I) O *quantum* indenizatório deve ser balizado com adstrição aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, levando-se em consideração elementos como, por exemplo, os transtornos gerados e a capacidade econômica do lesante, para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assim atender o caráter punitivo ao infrator e compensatório à vítima, inerentes aos objetivos da reparação civil.

RECONVENÇÃO - PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO QUANDO DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO - ADQUIRENTE QUE DEU CAUSA EXCLUSIVA AO ROMPIMENTO E RESCISÃO DO ACORDO - CONTRATO NÃO REGULADO PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - PERDA DO VALOR PAGO EM BENEFÍCIO DOS VENDEDORES - PEDIDO RECONVENCIONAL JULGADO IMPROCEDENTE - APELO PROVIDO - SENTENÇA REFORMADA.

Se a parte, por culpa sua, deu causa à rescisão do contrato, perderá o valor pago inicialmente, quer a título de sinal ou princípio de pagamento, quer a título de arras, em benefício da outra, como é expresso o art. 1.097 do Código Civil de 1916, que se aplica à espécie.

III) Recurso a que se dá parcial provimento, com inversão dos ônus da sucumbência."

I - Violação do art. 535 DO CPC

Afasto a alegada ofensa ao art. 535, II, do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não se verificando nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, sobretudo porque a Corte estadual, mesmo não tendo verificado nenhuma omissão, contradição ou obscuridade no aresto, analisou os pontos suscitados pela parte recorrente, conforme se vê do provimento integrativo de fls. 734/740, tendo, inclusive, corrigido erro acerca de fato.

Transcrevo oportuna parte do julgado:

"Primeiramente, quanto à validade do contrato celebrado entre as partes, é de se ver que a questão foi enfrentada à luz do princípio da conservação dos atos e negócios jurídicos, de modo que, verificada a exteriorização livre e consciente da vontade por ambos os contraentes, prestigiou-se preservação do contrato.

Na sequência, ultrapassada a questão referente à validade do ato e a pretensão de rescisão do contrato, passou-se à análise das minúcias do conflito, o qual foi gerado em função da inadimplência da requerida quanto à obrigação que se encarregou de cumprir, consubstanciada na assunção de uma dívida dos autores perante o Banco do Brasil.

Num primeiro momento, por se revelar em observação imprescindível à solução do caso, foi abordado e amplamente discorrido no voto sobre o fato de a relação jurídica ter sido instalada, precipuamente, na confiança que uma parte depositou na outra.

Com base nessa circunstância, tendo em vista a predominância do vínculo de confiança, foi que a decisão, amparada nos princípios da boa-fé objetiva, da confiança e da eticidade, se pautou, ao contrário da r. sentença, pelo desapego aos rigores formais, para, então, atribuir à negociação estipulada todos os efeitos correlatos.

Em decorrência disso, a partir da ruptura da confiança pela requerida, ao não resolver a pendência com o banco, é que foi reconhecida como legítima a pretensão dos autores, com o parcial provimento do recurso para: (a) rescindir o contrato; (b)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais; e (c) julgar improcedente o pedido da reconvenção, a fim de que os requerentes não sejam compelidos a devolverem à ré o valor que receberam como parte inicial do pagamento.

E assim o fiz com base em farta argumentação, conforme se infere do conteúdo da decisão ora recorrida.

Quanto à audiência realizada em 14.11.1995, verifico que este relator, de fato, incorreu em equívoco quando diz que quem estava presente era o esposo da ré, quando, na realidade, tratava-se de seu procurador, que é seu neto (Sr. Afonso Carneiro Pinheiro Filho). A requerida também não estava presente na audiência.

No entanto, isso em nada altera o 'cenário de sua inadimplência' (f. 622), na medida em que o declarante (Afonso Carneiro Pinheiro Filho) atuava na qualidade de procurador da requerida, mediante outorga de procuração por instrumento público, com poderes suficientes para representá-la, conforme reconhecido pelo juízo na ocasião (f. 225).

Importa, ainda, assinalar que este relator não ignorou o fato de o Sr. Afonso não estar acompanhado de advogado na referida audiência, tanto que, conforme registrado no voto, isso gerou a invalidação do acordo ali celebrado, pela sentença de fls. 278-287.

Todavia, 'sem aviltar a invalidade do referido acordo', para fins e efeitos de uma interpretação sistemática das provas, como se sucedeu no caso, este relator não pôde deixar de considerar o reconhecimento sobre a responsabilidade da dívida pelo procurador da requerida nas declarações prestadas na audiência.

Importante deixar claro que esse foi um dos pontos que embasou a construção do pensamento exposto na decisão, a qual foi formulada e fundamentada no conjunto de tudo que constou nos autos.

Nesse aspecto, além do contrato (considerado válido e eficaz) e das declarações do Sr. Afonso em audiência, podemos mencionar outro exemplo de elemento probatório usado na decisão para dar suporte ao resultado ali conferido. É o documento e juntado à f. 34, em que a ré, mediante seu procurador, reiterou seu compromisso de pagar a dívida, inobstante não ter o feito à época do negócio.

O que é essencial visualizar é que, diante do acervo contido nos autos, torna-se indiscutível que a ré, no ato negocial, assumiu a pendência existente com o Banco do Brasil, porém, a partir das sucessivas vezes em que deixou de cumprir o compromisso, acabou por romper o vínculo estabelecido e causou prejuízos aos autos, devendo, assim, ser responsabilizada.

No tocante à existência de danos morais no caso, em rebate à alegação ofertada pela recorrente nos embargos, insta salientar que, muito embora o autor não tenha sido efetivamente preso, restou demonstrado nos autos que a decretação da prisão contra si teve repercussões que, sem dúvida alguma, lhe abalaram emocionalmente.

Sobre o assunto, este relator transcreveu no voto o teor das provas testemunhais colhidas, as quais demonstraram o alcance dos acontecimentos.

Nesse passo, como se viu, em torno da ordem de prisão, surgiram especulações na cidade, colocando o requerente numa situação bastante constrangedora, que se torna ainda mais delicada quando se considera que é pessoa havida por honesta e cumpridora de seus deveres na sociedade.

Portanto, é certo que houve ofensa capaz de gerar lesão à honra imagem do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autor, eis que, além de todos os transtornos usuais que decorrem de uma inadimplência, a ordem de prisão tornou-se fato público e objeto de comentários entre as pessoas, o que, a toda evidência, lhe retirou a paz de espírito. Tudo conforme os termos constantes, expressamente, da decisão ora recorrida.

Quanto à reconvenção, este relator bem esclareceu que, considerando o valor inicial dado pela ré como parte do pagamento do preço (e, assim, dele integrante) - conclusão que se retira dos termos do contrato celebrado -, a sua devolução não poderia ser imposta, porque foi ela quem deu causa à rescisão contratual, por não implementar o pagamento das demais obrigações da avença.

Assim, seja pelo fato de que o valor foi dado como parte do pagamento do preço e, assim, dele integrante, seja pelo fato de que não foram os autores quem deram causa à rescisão do contrato, mas o inadimplemento por parte da ré, foi que este Colegiado considerou *'antijurídico determinar que os autores, sujeitos inocentes na relação negocial, sejam compelidos a devolver o que receberam, criando a expectativa de que o contrato seria efetivamente cumprido tal como o convencionado, quando não o foi.'*

Como se vê, o acórdão examinou os argumentos pertinentes e decidiu a lide fundamentalmente com clareza e coerência, não havendo qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida por meio de embargos de declaração, sendo que o simples exame das razões do embargante mostra que o que ele pretende é rediscutir a matéria já examinada nos autos para fazer prevalecer a sua tese sobre a matéria" (fls. 737/738).

É válido ressaltar ainda que, embora o acórdão recorrido não tenha feito menção à exceção do contrato não cumprido – matéria alegada na defesa da parte recorrente e também em contrarrazões (relatório, fl. 688) –, a questão foi expressamente analisada pela Corte de origem às fls. 692/693, que entendeu inexistir discrepância nos valores informados pelos recorridos, concluindo que foi a parte recorrente quem deixara de adimplir sua obrigação.

Feitos esses registros, acrescento que o órgão colegiado não se obriga a repelir todas as alegações expendidas em sede recursal, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litúgio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que suas conclusões não mereçam a concordância das partes.

II - Julgamento *extra petita* e princípio *tantum devolutum, quantum appellatum* (arts. 460 e 515 do CPC)

Neste tópico, a parte recorrente sustenta a tese de que o julgador não poderia ter adotado fundamento novo para embasar sua decisão, a saber, a tese da preservação dos contratos para acolher, ainda que em parte, a pretensão do autor. Argumenta que ficou configurado o julgamento *extra petita* e contrariado o princípio *tantum devolutum, quantum appellatum*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ora, do relatório da sentença e do acórdão recorrido, verifica-se que a parte autora, ora recorrida, requereu, em síntese, que fosse decretada a rescisão do compromisso de compra e venda c/c reintegração de posse e indenização por danos material e moral, além de lucros cessantes. Por sua vez, a parte ré/recorrente apresentou reconvenção, de modo que todo o negócio jurídico entabulado entre as partes e eventuais consequências foram submetidos à apreciação do Judiciário.

O acórdão recorrido deu parcial provimento ao apelo dos autores para rescindir o contrato firmado com a ré, reconhecendo que ela inadimplira o ajuste e, em consequência, condenou-a ao pagamento de indenização por danos morais, que foram arbitrados em R\$ 30.000,00. Considerou como data do evento danoso o dia 30/7/1995 para fins de cômputo dos juros de mora. Rejeitou a pretensão à indenização de danos materiais e lucros cessantes, bem como julgou improcedente a reconvenção (fl. 700).

Está claro, portanto, que houve observância do princípio da correlação e da adstrição do pedido, não havendo falar em julgamento *extra petita*. A Corte estadual ateve-se aos limites das matérias que foram objeto de impugnação no recurso, observando o princípio *tantum devolutum, quantum appellatum*. Registro, a propósito, que a questão da devolução dos valores pagos por ocasião da contratação (sinal) – que foi objeto da reconvenção – também foi impugnada no recurso de apelação, conforme se vê da letra "n" do relatório do acórdão recorrido (fl. 678).

Com esses registros, invocando a jurisprudência do STJ acerca do tema, afasto a alegada violação dos arts. 460 e 515 do CPC.

Cito precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. LIMITES DA LIDE. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. JULGAMENTO EXTRA-PETITA. INOCORRÊNCIA.

1. Não há error in procedendo no provimento jurisdicional firmado após compreensão lógico-sistemática do pedido, entendido como 'aquilo que se pretende com a instauração da demanda' (AgRg no REsp 1155859/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 04/02/2014), eis que 'o pedido não é apenas o que foi requerido em um capítulo específico ao final da petição inicial, mas, sim, o que se pretende com a instauração da demanda, sendo extraído de interpretação lógico-sistemática da inicial como um todo' (AgRg no REsp 1284020/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 06/03/2014).

2. '(...) a obrigatória adstrição do julgador ao pedido expressamente formulado pelo autor pode ser mitigada em observância dos brocardos da 'mihi factum dabo tibi ius' (dá-me os fatos que te darei o direito) e 'iura novit curia' (o juiz é quem conhece o direito)'. Precedente: REsp 1197476/BA, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 10/10/2014.

3. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp n. 1.455.713/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 24/11/2014.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 282 E 284 DO CPC. SÚMULA 211/STJ. INTERDIÇÃO DE MATADOURO MUNICIPAL. DECISÃO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATACADOS. SÚMULA 283/STF. FALTA DE CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA O FUNCIONAMENTO DO MATADOURO E PROPORCIONALIDADE DA MEDIDA. INVERSÃO DO JULGADO. NECESSIDADE DO REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

[...]

2. Não há julgamento extra petita quando o Tribunal de origem resolve a matéria nos limites do pedido formulado. Na hipótese dos autos, observa-se ter havido julgamento contrário à pretensão da parte recorrente, sem qualquer ofensa aos arts. 128 e 460 do CPC.

[...]

5. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp n. 531.098/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 19/12/2014.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº. 5 E 7/STJ. JULGAMENTO 'EXTRA PETITA/ULTRA PETITA'. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Inexistência de maltrato ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial, por ambas as alíneas, à luz dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

3. Inexiste julgamento 'extra petita' ou 'ultra petita' quando o órgão julgador não ultrapassa os limites objetivos da pretensão, tampouco concede providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial.

4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. .

5. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no REsp n. 1.346.436/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 19/9/2014.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

III - Arts. 82 do CC/1916 e 104 do CC/2002

O art. 82 do Código Civil de 1916 previa que "a validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, n.º I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (arts. 129, 130 e 145)".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso, a Corte estadual analisou o negócio firmado entre as partes e, não obstante reconhecer que a forma escolhida não correspondia à preconizada em lei, aplicou o princípio da conservação dos atos e negócios jurídicos ante a observância dos demais requisitos essenciais do contrato, a saber: capacidade das partes e legitimidade; objeto lícito, possível e determinado/determinável; e vontade livre e boa-fé das partes.

Concluiu que a inobservância da forma (ausência de escritura pública de compra e venda) ensejava o aproveitamento do ato como "contrato preliminar", justamente porque os demais requisitos foram preenchidos (fl. 690).

Não há como alterar esse entendimento sem interpretar cláusula contratual ou revolver o conjunto fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Acrescento que, no caso, o acórdão recorrido assentou que, ao contrário do que sustenta a parte recorrente, as partes fixaram o preço do ajuste, conforme se vê do excerto adiante transcrito:

"A demanda tem origem na compra e venda da Fazenda Rincão Alegre, no dia 02.12.1994, por meio de negócio formalizado pelo documento de f. 24, de cujo teor se extrai o seguinte:

(a) que, naquele ato, os requerentes estavam vendendo a referida fazenda à requerida, propriedade com área de 396 hectares, pelo valor de 22.000 arrobas de boi;

(b) como forma de pagamento, ficou estipulado que a compradora assumiria uma dívida dos autores perante o Banco do Brasil, no valor de R\$ 280.964,00 (9.900 arrobas). Além disso, entregaria 5.100 arrobas de boi à vista e mais: 1.000 arrobas até 15.05.1995 e 6.000 arrobas até 30.01.1996.

É incontroverso nos autos que a compradora (ré) pagou as 5.100 arrobas de boi, bem como a parcela referente as 1.000 arrobas. No entanto, quanto à primeira parte do acerto, muito embora a ré tenha assumido a dívida com o banco, deixou de quitá-la; daí, segundo sustentam os apelantes, a sobrevinda de diversos prejuízos que lhes teriam sido acarretados e, por conta dos quais, desejam ser indenizados."

Além de o preço não ser elemento essencial do contrato preliminar, o fato de terem as partes acordado que seriam entregues, em pagamento, determinada quantidade de "arrobas de boi ou, ainda, utilizado esse mesmo parâmetro para aferir o valor atual, não macula o negócio".

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça já analisou diversos casos em que o preço foi ajustado em "aroba de boi" e, em nenhum deles, entendeu ser desarrazoada a utilização desse critério, tanto que atribuiu ao interessado o ônus de alegar e demonstrar que a respectiva conversão em moeda não estaria correta (AREsp n. 369.584/MT, Terceira Turma, relator Ministro Ricardo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Villas Bôas Cueva, e REsp n. 1.473.298/PR, Quarta Turma, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti).

IV - Arts. 300 do CPC, 1.092 do CC/1916 e 476 do CC/2002

A parte recorrente sustenta violação dos arts. 300 do CPC e 1.092 do Código Civil de 1916, afirmando que o acórdão recorrido não acolheu a alegação de que a recorrente foi impossibilitada de cumprir sua obrigação em razão de ter sido declarado pela parte recorrida que o valor da dívida existente no Banco do Brasil S/A era menor do que a efetivamente apurada.

Em outras palavras, a recorrente aduz que a parte recorrida não poderia ter exigido contraprestação sem antes adimplir as próprias obrigações. No entanto, a recorrente reconhece que arguiu a exceção do contrato não cumprido com base no argumento de que não quitou a dívida na referida instituição financeira porque o valor era maior do que aquele informado na avença original. Assim, invocou a exceção do contrato não cumprido.

Contudo, o acórdão recorrido analisou os termos da avença original e da declaração constante dos autos e concluiu que a parte recorrida, no momento da "contratação preliminar", informou corretamente o montante da referida dívida, conforme se vê do seguinte trecho do julgado:

"Nessa conjuntura, analisando o conteúdo do contrato de f. 24, constato que a compradora, naquele ato, assumiu a dívida perante o Banco do Brasil, o que, naquela data (02.12.94), era equivalente a R\$ 280.964,00. Disso se conclui que a intenção das partes resumia-se tão somente no ato de pagar a dívida, não sendo apropriado se falar em cessão de débito propriamente dita, mesmo porque é claro e notório, tendo em vista a simplicidade dos meios, que as partes não tinham conhecimento dos pormenores desse tipo de transmissão de obrigação.

Portanto, em última análise, o que importa ser levado em consideração é que os autores agiram confiados na lisura da outra contraente no que tange à resolução da pendência com o banco, eis que ela se encarregou de cumprir esse encargo. Sendo assim, tenho que é impróprio ao caso, por não preenchimento dos requisitos legais da cessão de débito, reputar sem efeitos a negociação estipulada entre as partes.

Nesse ensejo, observo que a requerida, ora apelada, tanto estava ciente do seu compromisso que, em que pese não ter pagado a tal dívida na época do negócio (dez./1994), reiterou, na declaração de f. 34, que resolveria a questão até 30.07.1995, o que, contudo, mais uma vez, não se concretizou.

Anoto que, com a postergação do pagamento e enquanto os requerentes continuavam confiados na palavra dada pela ré, o débito foi tomando proporções cada vez maiores, chegando a atingir, no mês de outubro de 1995, o patamar equivalente a R\$ 511.916,67 (f. 63)" (fl. 693).

Não há como alterar esse entendimento sem reexaminar fatos e provas, o que encontra óbice, mais uma vez, na Súmula n. 7/STJ.

V- Arts. 248, 349 e 352 do CPC



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Argumenta a recorrente ofensa aos arts. 248, 349 e 352 do CPC porquanto se decidiu, no acórdão recorrido, pela validade do contrato preliminar em decorrência, entre outras razões, da "confissão" de Afonso Carneiro Pinto Filho, que, embora tenha firmado acordo em audiência, nem sequer era parte no processo. Aduz que a referida transação foi anulada em outro feito e, em consequência, também a suposta confissão teria sido alcançada pela nulidade.

Ocorre, entretanto, que, no voto condutor dos embargos de declaração, o relator esclareceu que as declarações ocorridas na referida audiência – das quais a ora recorrente entende que foram tomadas como "confissão" –, foram consideradas apenas como reforço e indício da responsabilidade da dívida, mas não como fato isolado, por si só, determinante para a caracterização da avença preliminar. A propósito, confira-se trecho do provimento integrativo:

"Quanto à audiência realizada em 14.11.1995, verifico que este relator, de fato, incorreu em equívoco quando diz que quem estava presente era o esposo da ré, quando, na realidade, tratava-se de seu procurador, que é seu neto (Sr. Afonso Carneiro Pinheiro Filho). A requerida também não estava presente na audiência.

No entanto, isso em nada altera o 'cenário de sua inadimplência' (f. 622), na medida em que o declarante (Afonso Carneiro Pinheiro Filho) atuava na qualidade de procurador da requerida, mediante outorga de procuração por instrumento público, com poderes suficientes para representá-la, conforme reconhecido pelo juízo na ocasião (f. 225).

Importa, ainda, assinalar que este relator não ignorou o fato de o Sr. Afonso não estar acompanhado de advogado na referida audiência, tanto que, conforme registrado no voto, isso gerou a invalidação do acordo ali celebrado, pela sentença de fls. 278-287.

Todavia, 'sem aviltar a invalidade do referido acordo', para fins e efeitos de uma interpretação sistemática das provas, como se sucedeu no caso, este relator não pôde deixar de considerar o reconhecimento sobre a responsabilidade da dívida pelo procurador da requerida nas declarações prestadas na audiência" (fl. 737).

Nesse contexto, a argumentação desenvolvida no recurso especial no que tange à confissão não guarda correlação com os fundamentos do acórdão recorrido e da correção feita por ocasião do julgamento dos embargos de declaração. Assim, em prejuízo da compreensão da controvérsia, não foi demonstrada, com clareza e precisão, a necessidade de reforma do acórdão recorrido. Aplica-se ao caso a Súmula n. 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

VI - Art. 485, §§ 1º e 2º, do CPC

A questão infraconstitucional relativa à violação do art. 485, §§ 1º e 2º, do CPC não foi objeto de debate no acórdão recorrido, até porque o referido dispositivo legal trata das hipóteses de cabimento da ação destinada a rescindir sentença transitada em julgado (ação rescisória) e os citados parágrafos apenas complementam o disposto no inciso IX, que incluiu o erro de fato entre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

essas hipóteses, nada mais.

Destaco que nem mesmo foram opostos embargos de declaração com o fim de provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema trazido nas razões recursais. Aplicável, assim, a Súmula n. 282/STF.

Ainda que a parte tivesse desenvolvido argumentação pertinente com o que foi decidido em outro feito acerca da transação firmada em audiência pelo neto da parte recorrente de nome Afonso e o que ficou assentado no acórdão ora recorrido, o que não ocorreu, no ponto, o recurso estava fadado ao não conhecimento. A propósito, relembro que a Corte estadual, verificando o equívoco quanto à suposta confissão da parte recorrente, esclareceu que isso não acontecera, bem como demonstrou a importância que tiveram as declarações prestadas pelo neto e representante/procurador naquela audiência, o que não tem nenhuma correlação com a invalidade do acordo firmado. Caso também de aplicação do óbice contido na Súmula n. 284/STF.

VII - Arts. 1.094 a 1.097 do CC/1916 e 417 a 420 do CC/2002

Alega a parte recorrente que os dispositivos legais acima referidos foram violados na medida em que, no acórdão recorrido, ficou caracterizada a entrega inicial de determinada quantidade de arroba de bois como sendo o instituto das "arras".

Pondera que, tendo quitado quase 30% do preço ajustado, não se poderia ter enquadrado esse pagamento como "arras", e sim como execução do pactuado, de modo que não poderia ter sido determinado o "perdimento" desse montante em prol da parte vendedora.

Argumenta ainda que a contratação das arras deve ser expressa e que, no caso, ainda que se admitisse pudessem elas serem presumidas, o fato de terem sido efetuados dois pagamentos as descaracterizariam, conforme já teria decidido o STF.

Antes de analisar a questão da alegada violação dos dispositivos legais acima indicados, entendo oportuno fazer um breve apanhado das premissas assentadas nas instâncias ordinárias, a saber:

a) a Corte estadual analisou o negócio jurídico celebrado entre as partes e, embora tenha reconhecido que o contrato não estava revestido da formalidade legal exigida (escritura pública de compra e venda de imóvel rural), concluiu que o ato poderia ser aproveitado como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"contrato preliminar" ante o preenchimento dos demais requisitos essenciais;

b) o preço foi estabelecido em valor equivalente a "arobas de boi", cujo pagamento deveria se dar em datas prefixadas, bem como na assunção de uma dívida existente no Banco do Brasil S/A;

c) em reforço ao entendimento acima, o acórdão recorrido, ao analisar os documentos apresentados, entendeu que a parte recorrente, além de assumir a dívida, ratificou seu compromisso ao estabelecer que quitaria a obrigação até o dia 30.7.1995, o que não ocorreu, resultando daí a imputação de culpa pela rescisão contratual.

Abro aqui um parêntese para registrar que o fato de as partes terem optado pela celebração de negócio sem a observância das formalidades legais não impede a aplicação dos institutos jurídicos pertinentes, partindo dos fatos alegados e comprovados. Também não há óbice a que o Superior Tribunal de Justiça, com base nas premissas fáticas assentadas nas instâncias ordinárias, dê o correto enquadramento jurídico ao caso.

Extraio da doutrina de ORLANDO GOMES o conceito dessa modalidade contratual:

“[...] figuras distintas do respectivo contrato definitivo, havendo, entretanto, que conteste a independência dos dois. Sob a influência do Direito francês, segundo o qual a promessa de venda – que é contrato preliminar no entendimento geral – vale venda quando haja consentimento das duas partes sobre a coisa e o preço, muitos autores negam a autonomia do pré-contrato. Pensam outros que, se consiste em criar a obrigação de celebrar o contrato definitivo, é supérfluo, porque, se alguém prometeu obrigar-se em dia certo, obrigado estará neste dia, como se nele houvesse contraído a obrigação. Exigir que novamente se obrigue é admitir, como diziam certos canonistas, um *circuitus inutilis*.”

Quanto à "arra", deve-se destacar que ela tem duas funções – uma principal (confirmatória), outra secundária (penitencial).

Da lição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA colho a distinção entre a regulação da "arra" no Código Civil de 1916 e no de 2002, a saber:

"As arras eram reguladas no Código de 1916 na parte geral dos contratos, nos arts. 1.094 a 1.097. Dava-se ênfase, assim, ao seu caráter preparatório para a celebração do contrato. O Código de 2002 transferiu as regras das arras do direito dos contratos para o direito das obrigações (arts. 417 a 420), mais exatamente para o Título do Inadimplemento das Obrigações, dando-lhe o caráter mais de prefixação de indenização dos danos sofridos pela parte inocente na hipótese de o contrato não vir a ser celebrado."

Mais adiante, CAIO MÁRIO discorre acerca da principal função da arra, que é a confirmatória, bem como de seus efeitos, *in verbis*:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Dadas as arras, o negócio está concluído. Não é mais possível o arrependimento. A parte que, depois de sua transferência, se arrepende e recusa, não usa de um direito, mas infringe o contrato.

[...] *Efeitos*: Dado o sinal, está firmado o negócio. Se o objeto dado em arras for dinheiro ou outro bem móvel (art. 417) ou, como mais precisamente enuncia Saleilles, se guardar relação de fungibilidade com o objeto do contrato, **consideram-se como princípio de pagamento, que apenas deverá completar-se**; devolvem-se, ao contrário, se não existir aquela relação, no momento em que o contrato se executa. Se, porém, o negócio se impossibilitar sem culpa, restituem-se, porque não sobrevive a causa de sua retenção. **No caso, entretanto, de a impossibilidade originar-se de culpa, ou se houver recusa de cumprimento, perdê-las-á em benefício do outro contratante, se arrependido ou culpado for o que as tiver dado, caso este não queira obter a execução do contrato** (Código Civil, art. 418)." (Op. cit., p. 89/91.)

A função secundária da "arra" seria a penitencial e, por se assemelhar a uma cláusula penal, estaria a demandar a pactuação expressa.

É também o que concluiu o renomado doutrinador:

"Mas é bem de ver que a regra, para nós, é a confirmatória, o que os modernos doutrinadores afirmam ser a sua função natural, resultante da aplicação pura da regra, independentemente de eleição das partes. Para que se lhe atribua o efeito penitencial - *arrha quae ad ius poenitendi pertinet* - é necessária a estipulação expressa." (Op. cit., p. 92.)

Essa conceituação é importante para a análise da questão aqui discutida, pois, não obstante haver questões que pudessem ser melhor explicitadas pelo acórdão e outras mais adequadamente impugnadas no recurso especial, entendo que há como prosseguir e analisar a alegada violação dos dispositivos de lei federal acima destacados.

No caso, considerando a peculiaridade do negócio celebrado entre as partes, marcado pela informalidade e pela confiança, o acórdão recorrido entendeu que o valor inicial pago deveria ser considerado como "arra, princípio de pagamento". De fato, a "arra" confirmatória, ou sinal, também pode significar princípio de pagamento, na medida em que o negócio efetivamente se concretizar. Marca, portanto, o início da execução do negócio.

E essa é a peculiaridade que, embora consignada no acórdão recorrido, não foi levada em consideração no momento em que se reexaminou, por meio do recurso interposto pelo vendedor, a questão deduzida na reconvenção apresentada pela parte recorrente, ou seja, a pretensão de que lhe fosse devolvida a integralidade do valor inicialmente pago.

O acórdão recorrido andou bem quando entendeu que a parte recorrente, por ter dado causa à rescisão do contrato, não tinha direito à devolução do "sinal". Por outro lado, deveria ter



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

observado que aquele pagamento inicial, por representar um terço do valor final do negócio, não poderia ser considerado um mero "sinal", razão pela qual a aplicação do disposto no art. 1.097 do CC/16 (art. 418 do CC/02) deveria sofrer flexibilização. O valor dado a título de "arra confirmatória" deve ser integralmente perdido. Mas, se evidenciado que o pagamento inicial englobava mais do que o sinal – e isso fica evidente quando se verifica a proporção entre esse montante e o valor total do preço ajustado –, o percentual de retenção deve ser reduzido.

Exemplifico: no caso concreto, tendo por base a prova prontamente delineada no voto condutor do julgado, constato que o valor da dívida principal, isto é, o preço do imóvel rural negociado, foi ajustado em 22.000 arrobas de boi, a serem pagas da seguinte maneira: 5.100 arrobas à vista e mais 1.000 arrobas até o dia 15/5/1995; 6.600 arrobas até o dia 31/1/1996, além da assunção de dívida no Banco do Brasil S/A, correspondente a R\$ 280.964,00, que, à época, equivaleria a 9.900 arrobas de boi (fl. 689).

Ora, não é razoável o entendimento de que todo o valor inicial pago (6.100 arrobas de boi) – que corresponde a 27,72% do preço total ajustado – seja enquadrado como sinal ou "arra confirmatória" e, em consequência, sujeite-se ao perdimento em prol do vendedor.

A prevalecer essa conclusão, estar-se-ia onerando excessivamente o comprador, ainda que a ele tenha sido atribuída culpa pela rescisão do contrato, e beneficiando o vendedor. Poder-se-ia dizer, em outras palavras, que seria uma fonte de enriquecimento desproporcional.

Nesse sentido, inclusive, já se firmou a orientação jurisprudencial no STJ, no sentido de que a fixação das arras confirmatórias se dá em percentual inferior a 20% do valor do bem, variando, mais precisamente, entre 10% e 20%.

Confirmam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ. 1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. [...]" (AgRg no REsp n. 1.013.249/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 8/6/2010.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESILIÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR - RETENÇÃO DAS ARRAS - IMPOSSIBILIDADE - DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - PERCENTUAL QUE DEVE INCIDIR SOBRE TODOS OS VALORES VERTIDOS E QUE, NA HIPÓTESE, SE COADUNA COM A REALIDADE DOS AUTOS - MAJORAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE, NA ESPÉCIE - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. A Colenda Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o promitente-comprador, por motivo de dificuldade financeira, pode ajuizar ação de rescisão contratual e, objetivando, também reaver o reembolso dos valores vertidos (REsp nº 59870/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Barros, DJ 9/12/2002, pág. 281).

2. As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, em geral determinada soma em dinheiro, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida e, de igual modo, para garantir o exercício do direito de desistência.

3. Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento ilícito.

4. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor não revogou o disposto no artigo 418 do Código Civil, ao contrário, apenas positivou na ordem jurídica o princípio consubstanciado na vedação do enriquecimento ilícito, portanto, não é de se admitir a retenção total do sinal dado ao promitente-vendedor.

5. O percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente-comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras. 6. É inviável alterar o percentual da retenção quando, das peculiaridades do caso concreto, tal montante se afigura razoavelmente fixado.

7. Recurso especial improvido." (REsp n. 1.056.704/MA, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe de 4/8/2009.)

"CIVIL E PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO PELO COMPRADOR POR INSUPORTABILIDADE DA PRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO SOBRE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. ARRAS. INCLUSÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. I. A C. 2ª. Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (REsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, em face do desgaste no imóvel devolvido e das despesas realizadas pela vendedora com corretagem, propaganda, administrativas e assemelhadas, sob pena de injustificada redução patrimonial em seu desfavor, sem que, no caso, tenha dado causa ao desfazimento do pacto. Retenção aumentada em favor da vendedora-recorrente. Precedentes. III. Compreendem-se no percentual a ser devolvido ao promitente comprador todos valores pagos à construtora, inclusive as arras. IV. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (REsp n. 355.818/MG, relator Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ de 13/10/2003.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por essa razão, entendo correto o entendimento firmado pela Corte estadual, de que a parte que deu causa à rescisão do contrato perde o valor do sinal em prol do vendedor/recorrido, mas, no caso, não se pode entender que a integralidade dos valores inicialmente pagos o foram a título de sinal, "arra", de modo que se deve adequar a situação fática descrita no acórdão recorrido à orientação firmada pelo STJ.

Em reforço, cito o Enunciado n. 165 das Jornadas de Direito Civil do Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal: "Em caso de penalidade, aplica-se a regra do art. 413 ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais".

O referido artigo estabelece que "a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio".

A parte recorrente ficou com a posse da área rural em discussão por onze meses e, embora o inadimplemento contratual tenha gerado consequências para além das questões relativas ao negócio, já ficou estabelecida a remuneração pelo uso da área (aluguéis) e indenização pelo dano moral verificado.

Desse modo, é razoável o entendimento de que deve ser considerado como sinal ou "arra confirmatória" o percentual médio entre aqueles admitidos pela jurisprudência do STJ, ou seja, 15% sobre o valor total do imóvel, que perfaz 3.300 arrobas de boi. Esse é o montante a ser perdido pela parte recorrente em prol da parte recorrida, que, por sua vez, terá de devolver-lhe o valor equivalente a 2.800 arrobas de boi inicialmente pagas, compensando-se.

Considerando-se os parâmetros estabelecidos na sentença, à época do ajuizamento da ação, cada arroba de boi correspondia a R\$ 25,85. Assim, o saldo credor em prol da parte recorrida (500 arrobas de boi) totalizava o montante de R\$ 12.925,00, que deverá ser corrigido pelo IGPM/FGV, índice utilizado para a correção monetária dos demais itens, desde a data do ajuizamento da ação, acrescido de juros de mora de 0,5% da citação até o dia 10/1/2003, data da entrada em vigor do atual Código Civil, a partir de quando deverá ser calculado à taxa de 1% ao mês, tudo até o efetivo pagamento. Essa decisão gera reflexos nos ônus de sucumbência da reconvenção, que devem ser ajustados no ponto, para se reconhecer que houve a sucumbência recíproca, devendo cada parte arcar com o pagamento de metade das custas e despesas processuais, mantido o percentual dos honorários advocatícios em 10%, que deverá incidir sobre o valor da condenação.

Para evitar controvérsias desnecessárias, considerando que foi mantida parte da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentença e parte do acórdão, o resultado prático da presente demanda, sem prejuízo da já efetivada devolução da área de terras objeto da negociação (Fazenda Rincão Alegre), pode ser assim resumido:

a) a parte ré/recorrente/reconvinte Elcy Acioly Rosa deverá arcar com o pagamento dos alugueres fixados na sentença e da indenização por danos morais arbitrada no acórdão, além de suportar a perda de 15% do valor do pagamento inicial em prol da parte autora/recorrida/reconvinda, que corresponde a 3.300 arrobas de boi, com incidência de correção monetária e juros de mora na forma estabelecida nos referidos atos judiciais;

b) a parte autora/recorrida/reconvinda, Álvaro Monteiro Mascarenhas e Perciliana Pinheiro Mascarenhas, deverá devolver à parte contrária o valor equivalente a 2.800 arrobas de boi inicialmente pagas, determinada a compensação com o montante que tem a receber;

c) fica mantida a condenação dos ônus de sucumbência referentes à ação principal e alterados os relativos à reconvenção, na forma acima estabelecida.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e dou-lhe parcial provimento** para, nos termos da fundamentação retro, julgar procedente em parte a reconvenção apresentada por Elcy Acioly Rosa. Fica mantido, quanto ao mais, o que ficou estabelecido na sentença e no acórdão recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0289436-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.513.259 / MS

Números Origem: 20100268012000101 3950000100

PAUTA: 16/02/2016

JULGADO: 16/02/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ELCY ACIOLY ROSA
ADVOGADO	: WILSON FRANCISCO FERNANDES
RECORRIDO	: PERCILIANA PINHEIRO MASCARENHAS
RECORRIDO	: ÁLVARO MONTEIRO MASCARENHAS
ADVOGADO	: GUSTAVO PASSARELLI DA SILVA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

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, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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