

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1607725 - SP
(2019/0318956-8)**

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR
ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228
AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO
ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469
ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES -
MG168418

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL COM PERDA TOTAL DOS VALORES PAGOS. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ALTERAÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

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

Brasília, 20 de abril de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Moura Ribeiro
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.725 - SP (2019/0318956-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR
ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228
AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO
ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469
ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES - MG168418

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

EDINA SANTOS MELO (EDINA) ajuizou ação revisional de contrato de compra e venda cumulado com pedido de antecipação de valores pagos contra JOSÉ MONTANARO JÚNIOR (JOSÉ), em decorrência de retenção de valores que pagou a título de sinal de negócio, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados improcedentes e EDINA condenada ao pagamento das custas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 66/71).

A apelação interposta por EDINA foi parcialmente provida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, nos termos do acórdão relatado pelo Des. MAIA DA CUNHA, assim ementado:

Rescisão contratual c.c. devolução de valores pagos. Inadimplemento incontroverso da compradora. Cláusula penal que prevê a perda da totalidade dos valores pagos. Redução nos termos do artigo 413 do Código Civil, de modo a evitar enriquecimento ilícito do vendedor. Autora que jamais tomou posse do bem. Retenção de 20% da totalidade das parcelas pagas que se afigura mais adequada. Recurso provido em parte (e-STJ, fl. 102).

Os embargos de declaração opostos por JOSÉ foram rejeitados (e-STJ, fls. 112/114).

Inconformado, JOSÉ interpôs recurso especial com base no art. 105, III, a, da CF, alegando a violação dos arts. 418 e 420 do CC/02 e 85, § 14, do NCPC, ao sustentar que (1) deve ser reconhecido o seu direito à retenção das arras contratadas, pois, se observado o valor principal, inexistiu desequilíbrio, ilegalidade e ilegitimidade

na contratação; e (2) devem ser fixados honorários advocatícios em favor de seu patrono, em virtude do provimento parcial.

O apelo nobre não foi admitido pelo Tribunal bandeirante em virtude da incidência das Súmulas nºs 282 do STF e 5 e 7 do STJ (e-STJ, fls. 142/144).

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por JOSÉ que foi conhecido para negar provimento ao apelo nobre, nos termos da decisão monocrática de minha lavra, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL MANEJADO NA ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL COM PERDA TOTAL DOS VALORES PAGOS. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ALTERAÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ART. 85, §14, DO NCPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO (e-STJ, fl. 173).

Nas razões do presente agravo interno, JOSÉ alegou a inaplicabilidade das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ, porque, além da desnecessidade de reexame do conjunto fático-probatório, no que diz respeito a retenção das arras, não tratou de interpretação de cláusula contratual, mas sim de sua modificação alicerçada em suposto enriquecimento sem causa.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 188/195).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.725 - SP (2019/0318956-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR
ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228
AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO
ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469
ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES - MG168418

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL COM PERDA TOTAL DOS VALORES PAGOS. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ALTERAÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.725 - SP (2019/0318956-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR
ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228
AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO
ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469
ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES - MG168418

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Apesar do presente inconformismo, no que diz respeito a alegada ofensa aos arts. 418 e 420, ambos do CC/02, quanto ao direito a retenção total das arras por JOSÉ, o TJ/SP consignou, de forma expressa, que:

Não se ignora a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça de acordo com a qual, em se tratando as arras de início de pagamento, não podem ser retidas pelo vendedor, sob pena de enriquecimento sem causa. Contudo a natureza de princípio de pagamento das arras da cláusula II, a do contrato originário foi modificada pelo aditivo contratual, que previu a perda, pela autora, da totalidade dos valores pagos (e-STJ, fl. 103).

[...] A redução equitativa se dá, portanto, sempre de forma condicionada à natureza e finalidade do negócio.

No caso, o contrato foi firmado em outubro de 2015 e o aditivo, em março de 2016. A autora jamais tomou posse do bem. Cabível, portanto, a limitação da cláusula penal, abrandando a multa apurada, de modo a evitar o enriquecimento ilícito do vendedor em detrimento

da autora.

E o que se tem por adequada é a retenção de 20% do valor efetivamente quitado pela compradora, suficiente para ressarcir os prejuízos do vendedor com o desfazimento do negócio, sem acarretar o enriquecimento ilícito (e-STJ, fls. 103/104).

Indene de dúvidas, portanto, que para se chegar a conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal bandeirante, qual seja, de que a retenção de 20% do valor efetivamente pago por EDINA é adequada a suprir os prejuízos do vendedor com o desfazimento do contrato, seria inevitável uma reanálise da cláusula penal prevista contratualmente, bem como o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

Nesse sentido:

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

[...]

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

3. Ainda que de arras confirmatórias se tratasse, importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador.

4. É abusiva a cláusula do distrato de contrato de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo comprador.

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

6. Elidir as conclusões do aresto impugnado, que considerou

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

[...]

9. Agravo interno não provido.

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

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.

[...]

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 1.495.240/DF, Terceira Turma, da minha relatoria j. 23/8/2016, DJe 31/8/2016)

Logo, o presente agravo não se revela apto a modificar o conteúdo do julgado impugnado, que negou provimento ao recurso especial, devendo ser ele integralmente mantido.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.607.725 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0318956-8

Número de Origem:

10043574520178260152 1004357-45.2017.8.26.0152

Sessão Virtual de 14/04/2020 a 20/04/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR

ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228

AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO

ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469

ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES - MG168418

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE MONTANARO JUNIOR

ADVOGADO : WILSON MARQUETI JUNIOR - SP115228

AGRAVADO : EDINA SANTOS MELO

ADVOGADOS : RONALDO BORGES - MG140469

ANA CAROLINE TEIXEIRA CARVALHO MENDES - MG168418

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 Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 20 de abril de 2020