



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.617.652 - DF (2016/0202087-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ANA CAROLINA SEREJO SOARES VIEIRA - DF029051
RECORRIDO : CARLOS RENATO SANTIAGO FRANCO
RECORRIDO : INARA DE LIMA MUNDIM
ADVOGADO : IURI DE BRITO PEREIRA - DF026038

EMENTA

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).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 26 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.617.652 - DF (2016/0202087-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ANA CAROLINA SEREJO SOARES VIEIRA - DF029051
RECORRIDO : CARLOS RENATO SANTIAGO FRANCO
RECORRIDO : INARA DE LIMA MUNDIM
ADVOGADO : IURI DE BRITO PEREIRA - DF026038

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de resolução de promessa de compra e venda de imóvel, c/c pedido de revisão de cláusulas contratuais, ajuizada por CARLOS RENATO SANTIAGO FRANCO e INARA DE LIMA MUNDIM. Pretendem os autores o desfazimento do contrato com a devolução dos valores pagos, insurgindo-se contra a cláusula penal que prevê a retenção de 10% do montante total.

Em sua contestação, a ré sustentou a validade da perda de 25% dos valores pagos, além da retenção das arras pagas no início da contratação, no valor de R\$ 10.506,35.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: (i) decretar a rescisão do contrato; (ii) condenar a recorrente à restituição de todas as quantias pagas pelos promissários compradores, computadas as arras, autorizando a retenção de 10% do total, a título de cláusula penal e determinando a incidência de juros de mora a partir da citação.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 312/313):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL ABUSIVA. REDUÇÃO PARA 10% DO VALOR PAGO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE ARREPENDIMENTO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A relação jurídica de compra e venda de imóveis estabelecida entre os litigantes rege-se pelas regras do Código de Defesa do Consumidor, porquanto as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor. A ré comercializa no mercado bens imóveis, tendo os autores adquirido as unidades habitacionais como destinatários finais, o que se subsume às hipóteses previstas nos artigos 1º e 2º da lei consumerista.

2. O artigo 51, caput, IV, do Código de Defesa do Consumidor dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas consideradas abusivas ou incompatíveis com a boa-fé ou com a equidade e que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.

3. O valor contratual da cláusula penal (quarenta por cento) é demasiadamente elevado, uma vez que a penalidade busca cobrir despesas operacionais, administrativas e comerciais de um bem que se manterá na posse da vendedora, podendo inclusive ser novamente comercializado, consoante autorizado pelo juízo de origem em sede de antecipação de tutela.

4. Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, têm-se arbitrado a cláusula penal em 10% (dez por cento) do valor pago pelo adquirente, por ser mais equânime ao consumidor.

5. No presente caso, não há previsão no contrato de direito de arrependimento, configurando-se o sinal dado pelo promitente-comprador como arras confirmatórias. Contudo, como a relação contratual estabelecida entre as partes caracteriza-se como de consumo, deve ser aplicada a regra do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que consubstancia o princípio da vedação do enriquecimento sem causa, ao não admitir a retenção do sinal dado à promitente-vendedora.

6. Também não são legítimas as pretensas deduções relativas a custos administrativos e promoção de vendas, pois tais despesas representam custos operacionais da obra e, portanto, ônus do empreendimento, não podendo ser repassadas ao consumidor.

7. Recurso conhecido e desprovido”.

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.022 do CPC/15, 394, 402, 403, 404, 418, 419, 420 e 475 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: (i) a jurisprudência tem admitido a retenção, a título de cláusula penal, de até 30% dos valores pagos pelos promissários adquirentes, a fim de ressarcir a promitente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedora dos prejuízos decorrentes da inexecução contratual; *(ii)* havendo rescisão do contrato por culpa dos compradores, é válida a retenção integral das arras confirmatórias; *(iii)* os juros moratórios são devidos a partir do trânsito em julgado da sentença.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJDFT admitiu o recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.617.652 - DF (2016/0202087-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ANA CAROLINA SEREJO SOARES VIEIRA - DF029051
RECORRIDO : CARLOS RENATO SANTIAGO FRANCO
RECORRIDO : INARA DE LIMA MUNDIM
ADVOGADO : IURI DE BRITO PEREIRA - DF026038

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Os propósitos recursais são: a) a cassação do acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional; b) a autorização da retenção de 25% dos valores pagos pelos promitentes compradores, a título de cláusula penal, além da retenção integral das arras; c) a modificação do termo inicial dos juros moratórios para a data do trânsito em julgado da sentença.

Julgamento: Aplicação do CPC/2015, nos termos do Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

I - Da violação do art. 1.022 do CPC/15

1. O acórdão recorrido não padece dos vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, porque, de forma clara e fundamentada, examinou todas as questões levadas à sua apreciação por meio dos recursos de apelação, tendo se manifestado expressamente sobre o percentual da cláusula penal e a impossibilidade de retenção das arras, além de ter mantido a sentença no que tange ao termo inicial dos juros moratórios.

2. Na verdade, a pretexto da ofensa ao art. 1.022 do CPC, a recorrente demonstra seu inconformismo com as conclusões adotadas no acórdão recorrido, com o intuito de fazer prevalecer o seu entendimento sobre a matéria,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o que, conforme a pacífica jurisprudência deste órgão julgador, não autoriza a oposição de embargos de declaração (AgRg no REsp 1.500.251/DF, 3ª Turma, DJe de 03/05/2016 e REsp 1.434.508/BA, 3ª Turma, DJe de 04/06/2014).

3. Assim, não se vislumbra a alegada negativa de prestação jurisdicional.

II – Da impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a retenção das arras.

4. A cláusula penal constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual as partes contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta ao devedor na hipótese de inexecução total ou parcial da obrigação, ou de cumprimento desta em tempo e modo diverso do pactuado.

5. Nos termos do art. 409 do Código Civil de 2002, a cláusula penal, também chamada de pena convencional ou simplesmente multa contratual, pode ser classificada em duas espécies: (i) a cláusula penal compensatória, que se refere à inexecução da obrigação, no todo ou em parte; e (ii) a cláusula penal moratória, que se destina a evitar retardamento no cumprimento da obrigação, ou o seu cumprimento de forma diversa da convencional, quando a obrigação ainda for possível e útil ao credor.

6. Quando ajustada entre as partes, a cláusula penal compensatória – espécie que se discute no presente recurso especial – incide na hipótese de inadimplemento da obrigação (total ou parcial), razão pela qual, além de servir como punição à parte que deu causa ao rompimento do contrato, funciona como fixação prévia de perdas e danos. Ou seja, representa um valor previamente estipulado pelas partes a título de indenização pela inexecução contratual.

7. Esse foi o entendimento adotado por esta Turma quando do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgamento do REsp 1.335.617/SP, no qual se delimitou com precisão a diferença entre as duas espécies de cláusula penal:

“(...) existem essencialmente dois tipos diferentes de cláusula penal: aquela vinculada ao descumprimento (total ou parcial) da obrigação, e aquela que incide na hipótese de mora (descumprimento parcial de uma prestação ainda útil). A primeira é designada pela doutrina como *compensatória*, a segunda como *moratória*.

15. Conquanto se afirme que toda cláusula penal tem, em alguma medida, o fito de reforçar o vínculo obrigacional (*Schuld*), essa característica se manifesta com maior evidência nas cláusulas penais moratórias, visto que, nas compensatórias, a indenização fixada contratualmente serve não apenas de punição pelo inadimplemento como ainda de pré-fixação das perdas e danos correspondentes (artigo 410).

[....]

18.- A cláusula penal compensatória, por outro lado, visa a recompor a parte pelos prejuízos que eventualmente venham a decorrer do inadimplemento (total ou parcial). Representa um valor previamente estipulado pelas próprias partes contratantes a título de indenização para o caso de descumprimento culposos da obrigação. Tanto assim que, eventualmente, sua execução poderá, até mesmo substituir a execução do próprio contrato” (REsp 1.335.617/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe de 22/04/2014).

8. De outro turno, as arras se relacionam à quantia ou bem entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio. Apresentam natureza real – haja vista que exigem, para seu aperfeiçoamento, a efetiva entrega da coisa por uma das partes à outra – e têm por finalidades precípuas as seguintes: (i) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); (ii) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); e (iii) 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).

9. Essas funções são sintetizadas na doutrina de Judith Martins-Costa nos seguintes termos:

“Da tradição histórica vêm as quatro funções cometidas às arras: a) *confirmatória do negócio*; b) *de adimplemento* (princípio de pagamento da obrigação estatuída); c) *de efeito da resolução imputável e culposa*; e d) *possibilidade de lícito arrependimento do negócio, se assim ajustado*”



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Comentários ao Novo Código Civil, Vol. V, Tomo II: Do inadimplemento das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 735).

10. Tradicionalmente, a doutrina classifica as arras em duas espécies, a depender da previsão, ou não, do direito de arrependimento. Em linhas gerais, se diz que as arras são “confirmatórias” quando tornam o negócio irretratável e que são “penitenciais” as arras previstas como penalidade à parte que desistir da avença, quando tal faculdade é convencionada.

11. Essa linha de pensamento, contudo, tende a reconhecer a função indenizatória das arras exclusivamente naquelas chamadas “penitenciais”, ou seja, aquelas associadas ao exercício do direito de arrependimento, o que não se harmoniza, com perfeição, ao regramento estabelecido pelo Código Civil de 2002, nos arts. 417 a 420, que ora se transcreve para melhor elucidação:

“Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar”.

12. Como se extrai dos dispositivos legais acima destacados, a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio (art. 420), mas principalmente quando ocorre a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inexecução do contrato. Isso porque, de acordo com o disposto no art. 418, 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 do contrato, 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.

13. Veja-se que, na hipótese de inadimplemento, as arras funcionam como uma espécie de cláusula penal compensatória, representando o valor previamente estimado pelas partes para indenizar a parte não culpada pela inexecução do contrato. A perda das arras, na hipótese, representa o “*efeito da resolução imputável e culposa*”, apontado pela doutrina de Martins-Costa.

14. Ainda em sede doutrinária, leciona Christiano Cassetari que “as arras [...], de início, possuem função de indicar que a obrigação será cumprida, mas ocorrendo a inexecução contratual passam a ter função de cláusula penal, mesmo em se tratando de institutos distintos” (Multa Contratual: teoria e prática da cláusula penal. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, pp. 133/134).

15. Cabe destacar que esse efeito indenizatório, uma vez pactuadas as arras, se opera *ipso facto*, ou seja, independentemente de previsão contratual que estipule a perda das arras se houver descumprimento do ajuste. Não havendo cláusula contratual em sentido contrário, o inadimplemento tem por consequência imediata a perda das arras entregues ou recebidas no início da contratação, por força do disposto no art. 418 do CC/02.

16. Outrossim, de acordo com o que determina o art. 419 do CC/02, a parte prejudicada pelo inadimplemento culposos pode exigir indenização suplementar, provando maior prejuízo, “valendo as arras como taxa mínima”, ou, ainda, pode requerer a execução do acordado com perdas e danos, se isso for possível, “valendo as arras como o mínimo da indenização”.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

17. Essa alternativa oferecida à parte “inocente” é o que diferencia a função indenizatória das arras na hipótese de inadimplemento e na hipótese de arrependimento do negócio, se este for autorizado no contrato. Nesta última situação, a indenização suplementar é vedada, de modo que as arras representam a indenização máxima pela desistência de uma das partes, consoante a literalidade do art. 420 do CC/02.

18. A respeito do tema em discussão, percutientes são os argumentos de Daniel Carnacchioni, nos seguintes termos:

“As arras estão disciplinadas nos arts. 417 a 420 do CC, cujo diploma alterou a sua topografia para retirá-la da teoria geral dos contratos e transportá-la para a teoria geral das obrigações, justamente por esta relacionada ao inadimplemento e, mais especificamente, às consequências jurídicas deste.

Este novo enquadramento reforça a natureza das arras, qual seja: instituto destinado a prefixação das perdas e danos, entregues por uma parte à outra no momento da conclusão da obrigação. É uma prefixação convencional das perdas e danos, assim como a cláusula penal, com a diferença de que as arras possuem natureza real, porque integram a fase de formação e não a de execução da relação jurídica obrigacional.

Essa nova topografia mitiga, de forma considerável, a tradicional diferença entre arras confirmatórias e penitenciais ou indenizatórias. As arras confirmatórias seriam aquelas destinadas a “confirmar” ou dar início à execução de determinada relação jurídica material (contratos, em sua maioria), ao passo que as arras penitenciais teriam natureza indenizatória.

No entanto, pela atual redação dos arts. 417, 418 e 419 do CC, mesmo quando as arras visam a confirmar um negócio, quando se prestam a servir como “sinal” ou “princípio de pagamento”, em caso de inadimplemento ou inexecução, as arras compensarão o sujeito prejudicado pelo inadimplemento, fato que denota a sua natureza preponderantemente indenizatória.

[...]

O fato é que, atualmente, até por integrar a teoria do inadimplemento, a natureza das arras não possui nenhuma relação com o direito de arrependimento, mas sim com a execução ou inexecução da relação obrigacional. É o cumprimento ou o inadimplemento da obrigação que determinará a sua natureza, jamais a previsão ou não de cláusula de arrependimento.

[...]

Se a obrigação foi cumprida, por óbvio, as arras dadas por ocasião da conclusão do negócio terão natureza “confirmatória”. Por outro lado, se a obrigação não foi cumprida, o art. 418 permite a retenção das arras por quem recebeu se a inexecução for de quem deu ou a restituição das arras, mais o equivalente, se o inadimplemento foi de quem recebeu. Essa retenção ou restituição das arras estaria a confirmar o quê? Obviamente nada. Nesse caso, as arras servem como o mínimo de indenização, ou seja, parâmetro inicial para as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

perdas e danos, função nitidamente indenizatória. Tanto isto é verdade que o art. 419 permite que a parte inocente venha pleitear indenização suplementar, caso prove prejuízo maior do que o valor das arras dadas, valendo estas como taxa mínima.

Não é a cláusula de arrependimento que define a natureza das arras, mas a execução ou inexecução da obrigação. A cláusula de arrependimento (...) tem o único objetivo de impedir a indenização suplementar (art. 420 do CC). Nada mais do que isso” (Manual de Direito Civil. Salvador: Jus Podium, 2017, pp. 738/739).

19. Nesse contexto, evidenciado que, na hipótese de inadimplemento do contrato, as arras apresentam natureza indenizatória, desempenhando papel semelhante ao da cláusula penal compensatória, é imperiosa a conclusão no sentido da impossibilidade de cumulação de ambos os institutos, em face do princípio geral da proibição do *non bis in idem* (proibição da dupla condenação a mesmo título).

20. Se previstas cumulativamente para o inadimplemento contratual, entende-se que **deve incidir exclusivamente a pena de perda das arras**, ou a sua devolução mais o equivalente, a depender da parte a quem se imputa a inexecução contratual.

21. Em primeiro lugar porque as arras, por constituírem prestação já realizada mediante a entrega de uma soma em dinheiro ou outro bem móvel, possuem natureza real, que prevalece sobre a natureza meramente pessoal da cláusula penal. As arras representam prestação entregue, enquanto a cláusula penal é prestação apenas prometida.

22. Além disso, a incidência das arras em detrimento da cláusula penal outorga efetividade à disposição constante no art. 419 do CC, segundo o qual as arras valem como “taxa mínima” da indenização à parte inocente pela inexecução do contrato, a qual, ainda, pode pedir indenização suplementar se provar maior prejuízo do que o valor previamente estimado, independentemente de previsão contratual nesse sentido.

23. Em uma consideração abstrata, adotar como regra a prevalência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da cláusula penal poderia esvaziar o conteúdo normativo do mencionado dispositivo legal, especialmente em duas situações: a) quando a multa contratual resultasse em montante inferior ao sinal dado no início da contratação; b) quando a parte inocente pela inexecução comprovasse prejuízos superiores ao valor da cláusula penal, pois neste instituto é vedada, a princípio, a exigência de indenização suplementar, a menos que haja expressa autorização contratual, de acordo com o disposto no art. 416, parágrafo único, do CC.

24. Assim, em conclusão, tem-se como inadmissível a cumulação da cláusula penal compensatória com a perda das arras, prevalecendo esta última na hipótese de inexecução do contrato.

25. O recurso especial, portanto, comporta parcial provimento, para, decretada a rescisão do contrato firmado entre as partes, autorizar à recorrente a retenção do valor das arras (R\$ 10.506,35 – e-STJ fl. 254), exclusivamente.

III – Do pedido de revisão da cláusula penal compensatória

26. Diante da conclusão acima adotada, fica prejudicado o pedido da recorrente para a modificação da cláusula penal compensatória fixada pelo Tribunal de origem, no patamar de 10% dos valores pagos pelos promitentes compradores, que, por sua vez, perfaz o montante de R\$ 47.291,94.

27. De todo modo, registre-se que, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, é incabível a revisão da multa contratual estabelecida de forma equitativa nas instâncias ordinárias, pois esse procedimento exige a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

IV – Do termo inicial dos juros moratórios

28. De acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte, na hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

iniciativa dos compradores, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

29. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: AgInt no REsp 1.596.064/RJ, 3ª Turma, DJe de 16/03/2017; AgRg no REsp 1.342.255/SP, 3ª Turma, DJe de 11/03/2016; AgRg no REsp 1.552.449/SP, 3ª Turma, DJe de 02/02/2016; REsp 1.211.323/MS, 4ª Turma, DJe de 20/10/2015; AgRg no REsp 927.433/DF, 4ª Turma, DJe de 28/02/2012 e REsp 1.008.610/RJ, 2ª Seção, DJe de 03/09/2008.

30. Logo, o recurso especial também comporta provimento quanto ao ponto, a fim de determinar que, sobre os valores a serem restituídos aos recorridos, incidam juros moratórios a partir da data do trânsito em julgado da sentença que decretou a resolução do contrato.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para: (i) autorizar à promitente vendedora, em razão da resolução do contrato, a retenção do valor das arras, exclusivamente; (ii) determinar a incidência dos juros de mora a partir da data do trânsito em julgado.

Em face da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor a ser restituído aos promitentes compradores, a serem suportados na proporção de 50% pela recorrente e 50% pelos recorridos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0202087-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.617.652 / DF

Números Origem: 00235514920148070001 00988226420148070001 20140110988226 20140110988226RES

PAUTA: 26/09/2017

JULGADO: 26/09/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	: ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161 ANA CAROLINA SEREJO SOARES VIEIRA - DF029051
RECORRIDO	: CARLOS RENATO SANTIAGO FRANCO
RECORRIDO	: INARA DE LIMA MUNDIM
ADVOGADO	: IURI DE BRITO PEREIRA - DF026038

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.