



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1852758 - SP (2019/0368674-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ESNEY PEREIRA DA SILVA MENEZES
AGRAVANTE : ZULEIKA MENEZES BORGES DE MENEZES
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193
AGRAVADO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : VANESSA TALITA DE CAMPOS - SP204732
PATRICIA MAGGIONI LEAL - SP212812

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. ART. 418 DO CÓDIGO CIVIL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que: "*de acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte 'inocente' pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente*" (REsp 1.669.002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe de 02/10/2017).

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1852758 - SP (2019/0368674-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ESNEY PEREIRA DA SILVA MENEZES**
AGRAVANTE : **ZULEIKA MENEZES BORGES DE MENEZES**
ADVOGADOS : **GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274**
: **RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193**
AGRAVADO : **CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **VANESSA TALITA DE CAMPOS - SP204732**
: **PATRICIA MAGGIONI LEAL - SP212812**

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. ART. 418 DO CÓDIGO CIVIL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que: "*de acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte 'inocente' pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente*" (REsp 1.669.002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe de 02/10/2017).

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **ESNEY PEREIRA DA SILVA MENEZES** e **ZULEIKA MENEZES BORGES DE MENEZES** contra decisão desta Relatoria, às fls. 551-558, que negou provimento ao recurso especial.

Nas razões do agravo interno, sustentam a reforma da decisão ora agravada, para o consequente provimento do recurso especial.

Esclarecem que "*o montante objeto do recurso especial foi aquele pago no início da relação contratual, como entrada e princípio de pagamento e compôs o abatimento das parcelas e do saldo devedor dos consumidores agravantes (vide Cláusula Terceira, do contrato – às fls. e*

STJ 28 e o Extrato das Parcelas às fls. e-SJT 39)", fl. 566.

Afirmam que, na hipótese de o valor inicial ser entendido como sendo arras, estas seriam confirmatórias, e não penitenciais.

Asseveram que o recurso "*especial foi interposto visando rechaçar a abusividade da retenção dos valores pagos no início da relação contratual – que seriam arras confirmatórias – em detrimento dos consumidores Agravantes e, frise-se, não trata do percentual de retenção de 10% arbitrado pelo v. Acórdão, o qual é parte das matérias superadas e acobertadas pela preclusão, mormente porque a Loteadora Agravada não interpôs recurso neste sentido*", fl. 568.

Alegam que "*o valor pago no início da relação contratual serviu como entrada e princípio de pagamento e assim está lançado como parte das parcelas pagas pelos consumidores Agravantes, sendo, portanto, restituível com os demais valores de parcelas pagas*", fl. 569.

Obtemperam que "*o valor pago no início da relação contratual, ainda que entendido como arras confirmatórias, foi lançando para abater o saldo devedor e compõe o valor total a ser restituído aos consumidores, sendo o entendimento remansoso emanado deste E. STJ no sentido de não ser devida a retenção das arras, sob pena de enriquecimento ilícito da empresa que as pretende reter*", fl. 570.

A impugnação foi apresentada às fls. 580-590, defendendo o desprovemento do recurso, requerendo, por fim, a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não prospera.

Observa-se que os argumentos trazidos pela parte recorrente se mostram insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

Da análise do caderno processual, verifica-se que, na origem, os ora agravantes ajuizaram ação de rescisão de contrato e restituição de quantias pagas com pedido de liminar, contra CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ora agravada, na qual alegaram terem firmado compromisso de compra e venda de um imóvel da incorporadora ré, "*pelo preço de R\$ 158.500,00, do qual os autores pagaram a quantia total de R\$ 21.170,22, apontado a fl. 39/46, sendo R\$ 12.500,00 a título de sinal e parcelas mensais no total de R\$ 8.670,22. Pretende-se a rescisão do compromisso de compra e venda bem como a restituição do valor pago, com desconto de 10% a título de cláusula penal*", fl. 315.

A parte demandada apresentou contestação, na qual "*esclareceu que, do preço total ajustado, deve ser retido o valor pago a título de sinal correspondente a R\$ 12.900,00. Alegou ainda que foi previsto reajuste das parcelas, bem ainda cláusula penal de 10%, retenção de 20% para compensação de gastos administrativos, 1% a título de desocupação bem como despesas a título de tributo*". Requereu, por fim, a improcedência do pedido (fl. 314).

A sentença foi de parcial procedência dos pedidos, para rescindir o contrato e restituir aos autores o crédito a que fazem jus, concernente à **restituição de 90% do valor recebido pela ré**, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça - SP, a partir do ajuizamento da ação, com juros desde o trânsito em julgado da decisão definitiva, após a compensação dos valores devidos à ré, apurados em fase de cumprimento de sentença, relativos aos: "a) ***alugueres arbitrados na base de 0,5% ao mês do valor histórico do imóvel, com termo inicial na data da posse até a efetiva desocupação do imóvel***; b) ***IPTU incidente sobre o imóvel até a data da rescisão do contrato***; c) ***retenção de multa de 10% sobre as parcelas adimplidas***; d) ***retenção do valor pago a título de sinal***; e) ***valores vencidos até a rescisão contratual com respectivos encargos da mora***", fls. 317-318.

Os autores apelaram da sentença e a demandada, por sua vez, apresentou recurso adesivo.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento parcial ao apelo principal e negou provimento ao adesivo, nos termos do acórdão assim ementado:

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Pretensão do compromissário comprador de rompimento do contrato. Sentença de parcial procedência para declarar rescindido o compromisso e condenar a ré a restituir aos autores 90% do valor das prestações pagas, com correção monetária do ajuizamento e juros de mora do trânsito em julgado, deduzindo-se taxa de fruição mensal; IPTU incidente sobre o imóvel a data da rescisão e prestações vencidas até esse momento.

Apelam os autores sustentando decisão "ultra petita", porque não pleiteado pela ré os valores das parcelas em atraso quando do ajuizamento da ação; necessidade de devolução parcial das arras; inexistência de fruição do imóvel; correção monetária dos desembolsos e juros de mora da citação; devolução do IPTU e taxa de condomínio incidentes até o ajuizamento da ação.

Apela adesivamente a ré sustentando necessidade de revogação do benefício da justiça gratuita concedida aos autores; observância do contrato; retenção de 30% ou ao menos 20%; devolução em 12 parcelas, em razão da edição da Lei nº 13.786/2018.

Cabimento parcial do principal e descabimento do adesivo.

Impugnação à concessão da justiça gratuita. Inadmissibilidade.

Ausência de elementos capazes de afastar a presunção legal de insuficiência financeira. Inteligência do art. 99, §§ 2º a 4º, do CPC/2015.

Dedução de parcelas inadimplidas até a rescisão. Ausente pedido.

Decisão "ultra petita". Concordância da ré na exclusão desse item da condenação.

Rescisão contratual. Direito da compromitente vendedora de reter o sinal. Inteligência do art. 418 do CC. Mora por quase dois anos desautoriza a incidência do art. 413 em relação às arras.

Delimitação do percentual de restituição. Fixação pela sentença da retenção em 10% das parcelas solvidas. Adequação. Inteligência dos art. 51, IV, e 53 do CDC, e 413 do CC.

Taxa de fruição. Inadmissibilidade. Ausente utilização. Contrato autoriza incidência após a constituição em mora, que não se ultimou em razão do ajuizamento desta demanda.

Despesa de IPTU. Obrigação do compromissário comprador até a decretação da rescisão, ocorrida em liminar.

Correção monetária sobre as parcelas restituíveis. Incidência a partir dos desembolsos. Mera recomposição do poder de compra da moeda.
Juros de mora sobre os valores a serem restituídos em razão da rescisão. Incidência após o trânsito em julgado. Rescisão não seu deu por mora da compromitente vendedora.
Devolução em uma única vez. Súmula 2 desta Corte.
Inaplicabilidade da superveniente Lei nº 13.786/18. Disposições contratuais acerca do desfazimento da avença e das penalidades aplicáveis não estão em conformidade com a norma legal.
Recurso principal parcialmente provido para afastar do valor a ser devolvido deduções a título de parcelas inadimplidas do contrato e taxa mensal de fruição, além de determinar correção monetária a partir dos desembolsos e improvido o adesivo." (fls. 422-423)

Os embargos de declaração opostos pela ora agravada foram rejeitados às fls. 488-489.

Inconformada, a parte autora – ora agravante - interpôs o competente recurso especial, com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual alega violação aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta o total descabimento da retenção do valor a título de arras/sinal, que foi pago no início da relação contratual, o qual serviu como entrada e princípio de pagamento das parcelas iniciais do contrato, tendo composto o abatimento do saldo devedor do contrato posto *sub judice*.

Afirma que a retenção das arras e a aplicação da cláusula penal, que prevê a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos pelos consumidores, "*consubstancia em favor da empresa Recorrida o recebimento em duplicidade pela mesma razão, o chamado bis in idem*", fl. 440.

Aponta o REsp 1.056.704/MA como paradigma do entendimento de que "*o valor pago como arras compõe o valor total a ser restituído ao consumidor, que pretende a rescisão contratual e deixa cristalino - inclusive citando precedentes do E. STJ - o entendimento de que não é devida a retenção das arras, sob pena de enriquecimento ilícito da empresa que as pretende reter*", fl. 450.

Indica o acórdão da apelação nº 1.0000.18.135713-8/001 5002882-38.2017.8.13.067, julgada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, como paradigma de que "*a imposição de arras em detrimento dos consumidores desistentes, somada ao montante de penalidade retida pela empresa Recorrida, importa em bis in idem*", fl. 450.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 494-517.

O referido recurso foi admitido na origem. Os autos ascenderam a esta eg. Corte.

Ao analisar o recurso, esta Relatoria negou provimento ao recurso especial. Os sucumbentes interpõem o presente agravo interno.

Pois bem.

A Corte de origem fundamentou o acórdão de parcial provimento da apelação

interposta pelos ora agravantes, confirmando a retenção das arras em favor da ora agravada, nos seguintes termos:

"Percentual de restituição, arras e taxa de fruição.

Mesmo pelo desinteresse ou impossibilidade econômica do compromissário comprador, resta a possibilidade de rescisão e de exame da temática referente ao percentual de restituição.

Aplicável a Súmula 1 desta Corte: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

O art. 53 do CDC, plenamente aplicável à hipótese vertente, nulifica de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor, no caso de rescisão por inadimplemento e retomada do imóvel.

Por outro lado, aplicável também o art. 413 do CC, que permite ao juiz reduzir a cláusula penal no caso de inadimplemento, com base no princípio da proporcionalidade e pelo cumprimento parcial da obrigação.

O preço ajustado no compromisso de venda e compra de um lote foi de R\$ 158.500,00 (cláusula 3ª, f. 28).

Há cláusula específica sobre arras ou sinal, prestadas pelo compromissário comprador no importe de R\$ 12.900, consta expressamente a natureza não restituível de tal quantia (cláusula 22ª, alínea "a", f. 35).

De fato, não sendo a rescisão por culpa da compromitente vendedora, descabe a devolução das arras pelo rompimento do contrato por vontade do compromissário comprador.

Incidente o art. 418 do CC: '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'.

Inocorrente na situação concreta motivo para aplicação do art. 413 do CC no que se refere ao sinal, tendo em vista a mora dos compromissários compradores ter perdurado quase dois anos antes que propusessem a ação de rescisão do contrato, o que decerto causou prejuízo à gerência econômica do empreendimento, servindo as arras para redução genérica das perdas ocasionadas.

Quanto às parcelas pagas, vislumbra-se que a cláusula 20ª do contrato, ao dispor acerca do inadimplemento, determina multa de 10% sobre o valor do débito em aberto e sobre as prestações vencidas (f. 34), enquanto a cláusula 22ª impõe retenção de 20% dos valores comprovadamente pagos, além de outras deduções (f. 35).

As mencionadas disposições determinam uma perda excessiva, razão por que se afiguram como cláusula abusiva.

O consumidor é colocado em desvantagem exagerada e assim vislumbrável o desequilíbrio na relação contratual em oposição à parte hipossuficiente. Incidente o art. 51, IV, do CDC.

Salienta-se que o objeto da relação compromissária é um lote, razão por que inexistente qualquer depreciação pelo exercício da posse, o que desautoriza a cobrança de taxa de fruição, permitindo, ao revés, extrema facilidade em sua futura comercialização, ao que se acresce eventual valorização imobiliária, circunstância comum.

Acrescenta-se que não se trata da hipótese da alínea 'e' da cláusula 20ª, que dispõe sobre a taxa de fruição quando o compromissário recai em mora e não restitui a posse do imóvel para a compromitente vendedora. A propositura da

ação pelos promissários antes mesmo de terem sido constituídos em mora (f. 273) já demonstra de forma imediata o desinteresse em manter a posse.

Diante desse cenário, adequado se mostra o percentual de retenção de 10% das prestações pagas, conforme estipulado na sentença, encontrando supedâneo nos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa justificada.

Sabe-se da posição do STJ de retenção de 25% das parcelas pagas. Ocorre que esta Câmara tem orientação no sentido de retenção em percentual menor, sendo desprovida de efeito vinculante a orientação do STJ a respeito.

(...)

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso principal para afastar do valor a ser devolvido deduções a título de parcelas inadimplidas do contrato e taxa mensal de fruição, além de determinar correção monetária dos desembolsos e nega-se provimento ao adesivo. Majora-se a verba honorária devida pela ré para R\$ 500,00, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC/2015. "(fls. 426-429)

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que: **i) "o preço ajustado no compromisso de venda e compra de um lote foi de R\$ 158.500,00"; ii) "há cláusula específica sobre arras ou sinal, prestadas pelo promissário comprador no importe de R\$ 12.900, consta expressamente a natureza não restituível de tal quantia"; iii) a rescisão contratual não ocorreu por culpa da compromitente-vendedora; iv) "descabe a devolução das arras pelo rompimento do contrato por vontade do promissário comprador"; v) a mora dos promissários-compradores perdurou quase dois anos antes que propusessem a ação de rescisão do contrato, "o que decerto causou prejuízo à gerência econômica do empreendimento, servindo as arras para redução genérica das perdas ocasionadas"; e iv) "adequado se mostra o percentual de retenção de 10% das prestações pagas", em observância dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa justificada.**

A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Quanto às retenções das arras confirmatórias e do percentual dos valores pagos pelo promitente-comprador, a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que: a) nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga; b) *"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"*.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

(...)

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.403.988/MT, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, j. 11/3/2024, DJe de 14/3/2024)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DOS PROMITENTES-VENDEDORES. DEVOLUÇÃO DAS ARRAS PAGAS EM DOBRO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. (...)

4. "De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte 'inocente' pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente" (REsp 1.669.002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe de 02/10/2017).

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.659.480/RJ, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 30/5/2022, DJe de 24/6/2022)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INVIABILIDADE ECONÔMICA DO CONTRATO. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. POSSIBILIDADE. INCORPORADORA. RETENÇÃO DE 25% DAS QUANTIAS PAGAS. ARRAS. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO DE SUA NATUREZA, SE CONFIRMATÓRIA OU PENITENCIAL. PREVALÊNCIA DA NORMA DO ART. 418 DO CÓDIGO CIVIL. RETENÇÃO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. DISTRIBUIÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência do STJ "'De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte 'inocente' pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente.'" (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017)" (AgInt no REsp 1.648.602/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 21/5/2020). (...)

3. Agravo interno provido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.918.121/RJ, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, j. 21/3/2022, DJe de 24/3/2022)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

RECONHECIMENTO DA CULPA DA VENDEDORA. ARRAS. ART. 418 DO CC/02. DEVOLUÇÃO EM DOBRO POR QUEM AS RECEBEU.

1. "De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte "inocente" pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente." (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017) 2. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO."

(AgInt no REsp n. 1.648.602/DF, Relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA**, j. 18/5/2020, DJe de 21/5/2020)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL, C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARRAS. FUNÇÃO INDENIZATÓRIA NA HIPÓTESE DE INADIMPLEMENTO. ART. 418 DO CC/02. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE, EM TESE. MANIFESTA DESPROPORÇÃO NÃO VERIFICADA NOS AUTOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSEQUÊNCIA NATURAL DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. (...) "

3. As arras constituem a 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).

4. 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. 5. 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.

6. Uma vez pactuadas as arras, segundo a autonomia negocial das partes, o efeito indenizatório decorrente do inadimplemento se opera ipso facto, ou seja, independentemente de previsão contratual que estipule a perda das arras se houver descumprimento do ajuste.

7. Na hipótese dos autos, embora as arras tenham sido taxadas de "penitenciais", não houve o exercício do direito de arrependimento, mas sim o inadimplemento por parte dos promitentes cessionários.

Logo, estão estes sujeitos à perda do sinal, na forma do art. 418 do CC/02.

8. É admissível a redução equitativa das arras quando manifestamente excessivas, mediante a aplicação analógica do art. 413 do Código Civil. No particular, contudo, o valor das arras passível de retenção (R\$ 48.000,00) não se mostra desarrazoado, tendo em vista os prejuízos sofridos pelos promitentes cedentes, que foram privados da posse e usufruto do imóvel por quase 8 anos.

9. A resolução do contrato exige que se promova o retorno das partes ao

status quo ante, com a devolução das parcelas pagas pelos promitentes cessionários - excluídas as arras - e, por outro lado, com a reintegração dos promitentes cedentes na posse do imóvel.

10. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram afastadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

11. Recurso especial conhecido e não provido."

(REsp n. 1.669.002/RJ, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 21/9/2017, DJe de 2/10/2017)

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do verbete 83/STJ, que se aplica tanto à admissibilidade pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Por fim, também, não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à incidência de multa.

Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, *"a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória"*. Contudo, o presente agravo interno não apresenta tais características.

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.852.758 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0368674-3

Número de Origem:
10059211420188260576

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ESNEY PEREIRA DA SILVA MENEZES
RECORRENTE : ZULEIKA MENEZES BORGES DE MENEZES
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193
RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : VANESSA TALITA DE CAMPOS - SP204732
PATRICIA MAGGIONI LEAL - SP212812

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ESNEY PEREIRA DA SILVA MENEZES
AGRAVANTE : ZULEIKA MENEZES BORGES DE MENEZES
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193
AGRAVADO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : VANESSA TALITA DE CAMPOS - SP204732
PATRICIA MAGGIONI LEAL - SP212812

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024