AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.453.469 - RJ (2019/0047661-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
AGRAVANTE	:	TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	CRISTIANE ANDRADE DA SILVA DUARTE E OUTRO(S) - RJ078808
AGRAVADO	:	MARCELO LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO	:	LUCIA HELENA DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADOS	:	ARTUR GARRASTAZU GOMES FERREIRA E OUTRO(S) - RS014877
		ALINE DA SILVA LUETKEMEYER - RS086938
		PEDRO AMARO DA SILVEIRA MACIEL - RJ187303
INTERES.	:	CIFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 500/501, e-STJ):

> APELAÇÕES CÍVEIS. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRETENSÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO, PELA PARTE AUTORA, SOB ARGUMENTO DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DE INFORMAÇÃO, ESPECIFICAMENTE QUANTO ÀS CORREÇÕES INCIDENTES SOBRE O SALDO DEVEDOR. SOLICITAÇÃO TAMBÉM DE DEVOLUÇÃO DE CHEQUE EMITIDO EM FAVOR DA RÉ, QUE ACABOU POR PROTESTÁ-LO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, FIXANDO EM 10% O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ALÉM DISSO, CONDENOU A PARTE RÉ AO PAGAMENTO DE VERBA COMPENSATÓRIA POR DANO MORAL DECORRENTE DE SUA CONDUTA DESPIDA DE BOA-FÉ, EIS QUE, MESMO CIENTE DA IMPOSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO DO CONTRATO MANIFESTADA PELOS AUTORES, APRESENTOU E PROTESTOU O CHEQUE EMITIDO PELA SEGUNDA AUTORA E QUE SE ENCONTRAVA EM SEU PODER. RECURSOS DAS RÉS QUE MERECEM PARCIAL

PROVIMENTO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE NÃO SE REVELA ABUSIVA E FOI REDIGIDA COM CLAREZA A RESPEITO DAS CORREÇÕES INCIDENTES SOBRE O SALDO DEVEDOR, COM LINGUAGEM E TAMANHO DA FONTE DENTRO DOS PADRÕES APRESENTADOS PELOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS. NEGÓCIO JURÍDICO DEVIDAMENTE ASSINADO PELAS PARTES CONTRATANTES, SENDO AUSENTE QUALQUER INDÍCIO DE VÍCIO DE VONTADE NOS AUTOS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DE INFORMAÇÃO (ART. 6º III DO CDC). RESCISÃO PRETENDIDA PELA PARTE AUTORA (PROMITENTE COMPRADORA) MOTIVADA PELA VARIAÇÃO DO MONTANTE FINAL DO SALDO DEVEDOR. NÃO CARACTERIZADA A CULPA OU A MORA DA PARTE RÉ. PROMITENTE COMPRADOR QUE, MESMO NESSA HIPÓTESE, DEVE OBTER A DEVOLUÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. A JURISPRUDÊNCIA DO STJ, NOS CASOS DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR VONTADE DO COMPRADOR TEM ADMITIDO A FLUTUAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELO VENDEDOR ENTRE 10% E 25% DO TOTAL DA QUANTIA PAGA. EXAMINADO O CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, TEM-SE RAZOÁVEL A RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) SOBRE A IMPORTÂNCIA EFETIVAMENTE PAGA PELO CONSUMIDOR, CONFORME EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL (CLÁUSULA 12), EXCLUÍDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROTESTO DEVIDO, EIS QUE REFERENTE A CHEQUE DESTINADO AO PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, CUJA COBRANÇA, IN CASU, MOSTRA-SE LEGÍTIMA. CUSTAS PROCESSUAIS QUE DEVEM SER RATEADAS, SENDO AMBAS AS PARTES CONDENADAS AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS À PARTE ADVERSA, ESTES ARBITRADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DA CONDENAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO DOS RECURSOS.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 529/535, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, os agravantes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação ao art. 418 do Código Civil.

Sustentam, em suma, que têm direito à retenção do valor pago a título de arras.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 572/575, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 578/583, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568 desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Os agravantes afirmam, nas razões do recurso especial, que o valor de R$ 10.280,00 (dez mil, duzentos e oitenta reais) foi pago a título de sinal e início de pagamento, nos seguintes termos (fl. 543, e-STJ):

> Verifica-se que os contratos foram firmados em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, e do preço total do contrato, o valor de R$10.280,00 (dez mil, duzentos e oitenta reais) foi pago a título de sinal e princípio de pagamento.

Conclui-se, dessa forma, que o sinal pactuado é de natureza confirmatória, pois marcou o início da execução do contrato.

Fixada essa premissa, anoto que a pretensão dos recorrentes diverge da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual as arras confirmatórias "não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

Cito, nesse sentido, os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. 1. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 2. RETENÇÃO DE 20%

DOS VALORES PAGOS. DESPESAS ADMINISTRATIVAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não se pode confundir as arras confirmatórias com as arras penitenciais, pois estas servem como sanção à parte inadimplente, enquanto as primeiras constituem garantia ao negócio jurídico e início de pagamento, o que inviabiliza a sua retenção. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

2. O entendimento sedimentado por este Tribunal de Uniformização é no sentido de, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, ser lícita a cláusula contratual prevendo a retenção de 10% a 25% dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1763044/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/3/2019, DJe 22/3/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ART. 267, VI, DO CPC/1973. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS E A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N° 7/STJ.

1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, não tendo a parte sequer oposto os embargos de declaração, incidente o enunciado n° 211, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "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.

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

12/12/2017) 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 906.340/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/8/2018, DJe 11/9/2018)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
4. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção, a título de indenização por rescisão contratual decorrente de culpa do comprador, de 10% (dez por cento) do valor pago pela recorrida. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1273751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 1/8/2018)

Não se mostra possível, portanto, a retenção das arras, porque elas são, no

caso dos autos, confirmatórias.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 15 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora