AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.493.870 - SP (2019/0118856-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	WGS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727
AGRAVADO	:	ERICSON JERONYMO
AGRAVADO	:	JULIENE DE FREITAS MAZOTO JERONYMO
ADVOGADO	:	CLECIA DE MEDEIROS SANTANA FRANCEZ - SP203875

EMENTA

CIVIL. **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL MANEJADO NA ÉGIDE DO NCPC.** CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO ARRAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL FUNDAMENTADA NÃO CARACTERIZADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. PRETENSÃO RECURSAL OBSTADA PELAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

ERICSON JERONYMO e outra (ERICSON e outra) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de parcelas e indenização moral contra WGS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (WGS) em razão de contrato particular de compra e venda de imóvel.

A sentença de parcial procedência do pedido foi confirmada pelo Tribunal estadual conforme acórdão assim ementado:

> *Apelação. Promessa de negócio jurídico e compromisso de compra e venda. Rescisão c.c. devolução de quantias pagas a título de sinal. Parcial procedência. Inconformismo da ré. Preliminar de nulidade da r. decisão dos embargos declaratórios. Descabimento. Ato decisório devidamente fundamentado. Cerceamento de defesa não caracterizado. Exercício do direito de arrependimento pela proponente. Restituição, pela requerida das quantias recebidas a título de sinal. Arras confirmatórias. Retenção de 10% do sinal pago, como compensação pelas despesas administrativas contraídas. Devolução de uma só vez, com correção desde o desembolso e juros desde a citação. Ônus sucumbenciais remanescem integralmente com a apelante. Sentença mantida. Recurso improvido* (e-STJ, fl. 302).

Os embargos de declaraçaõ foram rejeitados (e-STJ, fls. 317/321).

WGS interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da CF, onde alegou violação dos arts. 11, 489, I a III, § º1º, 494, II, 1.022, II, III e parágrafo único, II; cc. 79 e 139, I do NCPC; e . 2º; 3º; e 4°, 6º § 2º da LINDB, pelos seguintes fundamentos (1) negativa de prestação jurisdicional fundamentada; (2) deve ser reconhecido o direito da recorrente à retenção das arras em razão da desistência do negócio pelos recorridos; (3) o acórdão deveria ter aplicado os arts. 394 e 396 do CC/02, no sentido de que a mora da recorrente só poderá contar após o trânsito em julgado; (4) cerceamento de defesa; (5) a retenção das arras ficou expressamente pactuada.

O Tribunal local inadmitiu o apelo nobre por (1) não se verificar os vícios apontados no acórdão recorrido; (2) não ter sido demonstrada a infringência dos preceitos legais arrolados.

WGS ingressou com agravo em recurso especial sustentando que ficou demonstrada a infringência dos preceitos legais arrolados e reitera os fundamentos do recurso especial.

Sem contraminuta.

É o relatório.

DECIDO

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, 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.*

(1) Da alegação de negativa de prestação jurisdicional motivada

A recorrente sustenta omissões no acórdão por não ter ele se manifestado à luz dos preceitos indicados na petição dos embargos de declaraçaõ acerca dos seguintes pontos **(1)** motivação autoexplicativa expondo o raciocínio lógico e jurídico percorrido para afastar a vigência e aplicação do art. 418 do CC, que expressamente garante à parte vendedora o direito à retenção das arras em caso de

desistência da aquisição por culpa ou vontade da parte compradora; **(2)** não apresentação das justificativas motivadas expondo o raciocínio lógico e jurídico percorrido para a conclusão de que aplicáveis os arts. 405 e 406 do CC, ao invés dos arts. 394 e 396 do CC, que levam à conclusão que só haverá mora da parte embargante após o trânsito em julgado.

Pois bem.

Conforme expressamente constou o acórdão que apreciou os embargos de declaração, as questões foram apreciadas e decididas nos termos da seguinte fundamentação:

> *Sobre a questão, o no v. Acórdão embargado constou expressamente que: "[...]Não há que se falar que os valores pretendidos pelo autor funcionaram no contrato como arras penitenciais, senão, que foram dados como princípio de pagamento, implicando, desta forma em arras confirmatórias.*
> *Desfeito o negócio, incabível a retenção das arras confirmatórias pelos vendedores.*
> *Assim, consistindo o adiantamento do preço arras confirmatórias e não meramente penitenciais, sob pena de enriquecimento ilícito, a restituição de parte dos valores pagos deve englobar também o princípio de pagamento, não havendo que se falar em sua retenção pela autora, salvo no percentual de 10%, sob pena de enriquecimento sem causa" (fl. 305).*
> *Ainda, quanto aos juros, o termo inicial tendo por escopo a citação teve pro justificativa a constituição em morada requerida, não havendo omissão ser sanada.*
> *A decisão está bem fundamentada, como se verifica e é clara, evidenciando a intenção das embargantes de rediscussão do que foi decidido, sem apontar hipótese de omissão, contradição ou obscuridade, conforme art. 535, incisos I e II, do CPC. Por sua vez, o teor da Súmula 98 do C.Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "Embargos de declaração manifestados com notório protelatório" não excluem obscuridade, contradição embargado propósito de prequestionamento não têm caráter a necessidade de ter havido na decisão recorrida ou omissão, os quais inexistem do v. Acórdão* (e-STJ, fls. 319/320).

Como se percebe, inexistem vícios de omissão ou falta de motivação no aresto combatido. Na verdade, conforme ali assentado, os embargos de declaração opostos demonstraram nítido caráter infringente do julgado e a pretensão de a recorrente

em ver aplicada a legislação que ela deseja à espécie, o que não se coaduna com a via utilizada.

A WGS apresentou verdadeiro questionário jurídico e legal e acusa, agora, o Tribunal estadual de violação aos arts. 489 e 1022 do NCPC, o que deve ser repelido.

(2) Da violação dos arts. 11, 79, 139, I, 373, II, 442 e 494, II, do CPC; aos arts. 2°, 3° e 6°, *caput* e* 2°, da LINDB

> *Também não configurado o alegado cerceamento de defesa. De acordo com o artigo 370 do Código de Processo Civil, caberá ao magistrado determinar as provas necessárias à instrução do processo, podendo indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. No caso examinado, o magistrado a quo entendeu desnecessária a produção de outras provas além daquelas constantes dos autos.*
> *Quanto ao mérito, melhor sorte não socorre a apelante.*
> *Ao que se verifica nos autos, o autor preencheu três propostas de compra e venda de cotas/frações de unidades comerciais em regime de multipropriedade do empreendimento Olímpia Park Resort, arrependendo-se poucos dias depois.*
> *Esta C. Corte consolidou o entendimento no sentido de que rescindido o contrato as partes devem ser imediatamente restituídas ao estado anterior, evitando-se o enriquecimento sem causa, nos termos do art.*
> *884, do CC.*
> *Os contratantes ajustaram "em caráter irrevogável e irretratável a presente promessa de venda e compra da unidade imobiliária, não comportando arrependimento de qualquer dos contratantes, que renunciam expressamente a essa faculdade prevista no art. 420 do Código Civil, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores, a qualquer título, nas avenças aqui ajustadas" (fl. 11).*
> *A partir da análise do compromisso de compra e venda de verifica-se que as arras penitenciais não foram previstas de forma expressa no contrato firmado entre as partes.*
> *Não há que se falar que os valores pretendidos pelo autor funcionaram no contrato como arras penitenciais, senão, que foram dados como princípio de pagamento, implicando, desta forma em arras confirmatórias.*
> *Desfeito o negócio, incabível a retenção das arras confirmatórias pelos vendedores.*
> *Assim, consistindo o adiantamento do preço arras confirmatórias e não meramente penitenciais, sob pena de enriquecimento ilícito, a restituição de parte dos valores pagos deve englobar também o princípio de pagamento, não havendo que se falar em sua retenção*

> *pela autora, salvo no percentual de 10%, sob pena de enriquecimento sem causa.*
> *O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias (STJ, T3 Terceira Turma AgRg no Ag 717840/MG, rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA, J. 21/10/2009).*
> *Quanto aos juros, sua incidência de dá a partir da citação momento esse em que a ré é constituída judicialmente em mora, nos termos dos artigos 405 e 406 do CC, não havendo que se falar em fluência apenas após o trânsito em julgado, como suscitado pela apelante.*

No ponto, observa-se que os preceitos citados não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, que decidiu a lide à luz de outros preceitos legais não indicados pela parte recorrente.

Acrescente-se, que é exigência contida na própria previsão constitucional de interposição do recurso especial que a matéria federal tenha sido decidida em única ou última instância.

Não basta à parte discorrer sobre o dispositivo legal que entende infringido. É imprescindível que a Corte recorrida tenha emitido juízo de valor sobre o referido preceito, o que não ocorreu na hipótese examinada.

No caso, incide a Súmula nº 282 do STF.

Ademais, registre-se que ainda que se pudesse ultrapassar o referido óbice sumular, melhor sorte não ampararia os recorrentes, na medida em que a pretensão recursal esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e nessa extensão **NEGAR-LHE PROVIMENTO.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator