AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.699 - SP (2019/0053133-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	GETULIO PEREIRA SERPA
ADVOGADO	:	GETÚLIO PEREIRA SERPA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP090452
AGRAVADO	:	ARNALDO CARVALHO DE MENDONCA
ADVOGADO	:	RITA DE CÁSSIA NEVES LOPES E OUTRO(S) - SP166252

EMENTA

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRAS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Na origem Arnaldo Carvalho de Mendonça ajuizou ação de restituição de quantia paga em desfavor de Getulio Pereira Serpa, a qual foi julgada procedente pelo Magistrado de primeiro grau.

Interposta apelação pelo réu, a Vigésima Oitava Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à insurgência em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 195):

> Câmara Extraordinária. Resolução no 737/2016. Processos entrados no Tribunal até dezembro de 2015 e distribuídos a outros relatores. Redistribuição excepcional de 600 apelações feita em 12.09.2016 para cumprimento da Meta 2 do CM).
> Compra e venda. Pretensão de restituição de R$ 30.000,00 pagos a título de início de pagamento. Negociação que não foi concluída. Contrato não assinado pelo pretenso adquirente. Impossibilidade de retenção do sinal, que sequer foi embasado por cláusula contratual que permitisse a análise da controvérsia sob a ótica dos art. 417 a 420 do Código Civil. Contrato que, no mais, previu valor diverso a título de arras. Procedência acertada.
> Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 205-207).

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, o insurgente apontou violação ao art. 418 do CC.

Sustentou, em síntese, que o arrependimento da parte adversa em concretizar o negócio jurídico importa na perda do sinal.

Sem contrarrazões (e-STJ, fl. 223).

O processamento do apelo especial não foi admitido pela Corte local, levando o insurgente a interpor o presente agravo.

Sem contraminuta(e-STJ, fl. 236).

Brevemente relatado, decido.

Sobre o tema, o Tribunal local, analisando as provas dos autos, repeliu a pretensão de retenção do sinal, consignando a ausência de previsão, nesse sentido, no instrumento contratual (e-STJ, fls. 196-197):

> Resta salientar que a controvérsia se cinge à devolução do valor de R$30.000,00, pagos pelo autor, pretenso adquirente, como princípio de pagamento da compra e venda de um imóvel, narrando que no decorrer da fase da negociação constatou irregularidade na situação do bem, que não estava registrado em nome dos vendedores, mas de uma Pessoa Jurídica baixada na Receita Federal, havendo ainda várias ações judiciais em nome dos vendedores discutindo o imóvel objeto da negociação, o que ocasionou o seu desinteresse em dar continuidade à contratação.
> Pois bem.
> Sabe-se que ordinariamente as arras são simplesmente confirmatórias e servem apenas como início de pagamento do preço ajustado. Outras vezes atuam também como pena convencional, quando previsto o direito de arrependimento, denominando-se arras penitenciais. Nesse caso, o ordenamento jurídico civil permite a retenção das arras, se o contrato estabelecer expressamente o direito de arrependimento (art. 420, CC). Em ambos os casos, terão a função de prefixação de perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual por uma das partes.
> No entanto, as arras não se presumem, devendo ser objeto de cláusula contratual expressa, uma vez que, de acordo com a doutrina,possuem natureza jurídica de pacto acessório.
> Nessa esteira, entende a jurisprudência que os valores pagos a título de entrada não configuram arras ou sinal se expressamente não se mencionou a circunstância, tratando-se neste caso de mero princípio de pagamento sem exercer qualquer função de prefixação das perdas e danos.
> No caso, o contrato sequer foi celebrado porque o autor desistiu do negócio antes de apor sua assinatura no documento, e é oportuno notar que o contrato, embora previsse o pagamento de sinal, impôs o valor de R$90.000,00 a esse título (cláusula 2ª, fl. 08), não se podendo presumirque o montante de R$30.000,00 foi pago por imposição desta cláusula, nem se podendo analisar a matéria sob a ótica dos art. 417 a

> 420 do Código Civil se não houve conclusão da negociação.
> Assim é que, embora incontroverso que as partes efetivamente negociaram o imóvel e procederam à fase das tratativas, o contrato não foi assinado pelo autor (fls. 07/10), não podendo ser ele onerado pelos termos e condições previstas no instrumento, tampouco podendo se presumir,repise-se, que o valor de R$30.000,00 teria sido dado a título de arras.

Desse modo, não há como alterar a conclusão do acórdão recorrido sem que proceda ao reexame dos fatos e das provas do presente processo, sobretudo do contrato pactuado entre as partes, o que não se admite nesta instância extraordinária, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVISÃO CONTRATUAL DE ARRAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 2. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou a prova dos autos para concluir que não houve pactuação de arras. Alterar tal entendimento demandaria a reanálise da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.
> 3. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg no AREsp 293.353/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 27/05/2015)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor do advogado da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator