

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.567.000 - SP (2019/0244801-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
**ADVOGADO** : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI E OUTRO(S) - GO018727  
**AGRAVADO** : MARCELO LIPAS AUGUSTO  
**AGRAVADO** : KATE CHRISTINE LUTZER LIPAS  
**ADVOGADO** : RICARDO GARCIA MARTINEZ E OUTRO(S) - SP282387

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu o recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 230, e-STJ):

NULIDADE PROCESSUAL - Inocorrência - Pedido de restituição das arras que já constava de forma tácita na inicial - Emenda da inicial que apenas alterou o valor da causa - Preliminar rejeitada. NULIDADE DA SENTENÇA - Inadmissibilidade - Decisão bem fundamentada - Observância do disposto no art. 93, inc. IX, da Constituição Federal - Embargos declaratórios bem analisados - Preliminar rejeitada. CERCEAMENTO DE DEFESA - Inocorrência - Elementos suficientes para o convencimento do juiz - Preliminar repelida. COMPRA E VENDA - Rescisão contratual c.c. declaratória de nulidade de cláusula e restituição de valores - Desistência do negócio - Procedência do pedido - Inconformismo da ré - Acolhimento parcial - Aplicação parcial do disposto no art. 252 do RITJSP - Nulidade da cláusula contratual que prevê a retenção de 15% das prestações pagas mais a integralidade da entrada - Retenção de 30% de todos os valores pagos que remunera suficientemente a vendedora pelos gastos administrativos - Rescisão por culpa dos compradores - Juros de mora a partir do trânsito em julgado - Sentença parcialmente reformada para fixar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado. Preliminares rejeitadas e recurso provido em parte.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 7º, 11, 139, 489, 494 e 1022 do Código de Processo Civil/2015; 2º, 3º, 4º e 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro; 104, 113, 418 e 420 do Código Civil,

sustentando negativa de prestação jurisdicional completa, cerceamento de defesa em razão do indeferimento de produção de provas e inviabilidade da devolução das arras confirmatórias.

Contrarrazões às fls. 273-290, e-STJ.

O recurso especial não foi admitido na origem, conforme a decisão de fls. 363-365, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso especial não merece prosperar.

No que se refere à preliminar suscitada, não observo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, senão julgamento contrário aos interesses dos recorrentes, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência. Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento.

Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe 3/8/2016.

Quanto ao apontado cerceamento de defesa, o Tribunal de origem consignou o seguinte:

E não há falar em cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, pois a prova necessária ao convencimento do juízo é exclusivamente documental e deve acompanhar a contestação, nos termos do art. 434 do Código de Processo Civil. Assim, os documentos juntados aos autos são mais do que suficientes para possibilitar a entrega da prestação jurisdicional.

Nesse particular, o acórdão recorrido está de acordo com a jurisprudência

do STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, e a sua modificação demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PROVAS SUFICIENTES AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. JUIZ. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CADASTRO DE INADIMPLENTES. INSCRIÇÃO ILÍCITA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pelo Código de Processo Civil, a interpretação da produção probatória necessária à formação do seu convencimento.

Revisão do entendimento que esbarra no óbice das Súmulas 7 e 83/STJ.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1195937/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 29/3/2019).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. PARTO. FALECIMENTO DE RECÉM-NASCIDA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. MAGISTRADO COMO DESTINATÁRIO DAS PROVAS. NEXO CAUSAL. QUANTIFICAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. DESPROPORCIONALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS.

INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. O destinatário final da prova é o juiz, a quem cabe avaliar quanto sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em

consonância com o disposto na parte final do art. 130 do CPC/1973.

3. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que compete às instâncias ordinárias exercer juízo acerca da necessidade ou não de dilação probatória, haja vista sua proximidade com as circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame é vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.249.098/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27/6/2018).

Quanto à devolução das arras, *"Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que 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 1.197.860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017)" (AgInt no AREsp 1.503.936/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 7/10/2019).

A propósito, confirmam-se ainda:

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 1.763.044/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2019).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. APRECIACÃO 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 1.273.751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 01/08/2018).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ressalte-se, nesse particular, que a Corte de origem concluiu que "a determinação de restituição de 70% das importâncias pagas pelo autor, incluindo o valor da entrada, é mais do que suficiente para o ressarcimento dos gastos com a administração do empreendimento, devendo ocorrer em única parcela" (fl. 235, e-STJ).

Nesse sentido, "Nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), definido no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 2/10/2019).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Quanto à majoração dos honorários em razão do disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, mostra-se incabível, uma vez que não houve o arbitramento de verba honorária pelas instâncias ordinárias.

Intimem-se.

Brasília, 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora