

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.540 - SP (2019/0322203-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : REGINA DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : MARCELO ÁLVARO PEREIRA - SP095655  
**RECORRIDO** : ALTANA-FRANKLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
**ADVOGADOS** : RENATO DA FONSECA NETO - SP180467  
PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 340):

APELAÇÃO CÍVEL Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas e dano moral Contrato de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência Rescisão por iniciativa da compradora Percentual de retenção bem fixado, ante as peculiaridades do caso Valor pago a título de sinal que não deve ser devolvido, ante previsão contratual Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado Inocorrência de danos morais Sucumbência recíproca Recurso da autora não provido e provido em parte o da ré.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 365/368).

A recorrente, em suas razões (e-STJ fls. 371/382), aduz divergência jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(a) arts. 417, 418 e 884 do CC/2002 e 53 do CDC, impugnando a perda do valor do sinal – arras – em prol da recorrida e sustentando que, "a fim de não gerar enriquecimento ilícito, o valor de sinal – arras confirmatórias – deve ser restituído em sua integralidade a recorrente, porquanto convertidas em parcelas de pagamentos do bem" (e-STJ fl. 378) e

(b) arts. 240 do CPC/2015 e 395, 396 e 397 do CC/2002, aduzindo que os juros de mora deverão incidir a partir da citação.

A recorrida apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 415/427).

É o relatório.

Decido.

A insurgência quanto ao termo inicial dos juros de mora não pode ser sustentada com base nos arts. 240 do CPC/2015 e 395, 396 e 397 do CC/2002, os quais não regulam a matéria. Incidente, portanto, a Súmula n. 284/STF, por deficiência na fundamentação recursal.

Conforme jurisprudência consolidada desta Casa, "as arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao *reus debendi*, sob pena de enriquecimento sem causa" (AgRg no REsp n. 997.956/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2012, DJe 2/8/2012).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C REVISÃO CONTRATUAL, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DEPÓSITO INCIDENTAL.COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO FIRMADO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL. BIS IN IDEM. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE DO PERCENTUAL DA PENALIDADE FIXADO. REDUÇÃO. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 578.006/SC, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/11/2016, DJe 17/11/2016.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 402, 403, 404, 475 DO CC. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. PERDIMENTO DAS ARRAS. MULTA CONTRATUAL. RETENÇÃO 10%.

SÚMULAS Nº 5 E 7 E 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ. Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp n. 1.495.240/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016.)

O TJDF concluiu que (e-STJ fl. 343):

10. Ressalto, ainda, que, da detida análise dos autos, verifica-se que o contrato firmado entre as partes previu o pagamento de sinal e de sua retenção em caso de inadimplemento do comprador.

11. Assim, nos termos do art. 418 do Código Civil, de rigor a retenção do valor do sinal pela ré.

Em tais condições, verifica-se que o aresto impugnado, ao determinar a retenção das arras confirmatórias, está em dissonância com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior.

Diante do exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta parte, DOU-LHE PROVIMENTO para determinar a restituição das arras confirmatórias.

Publique-se e intimem-se.

Brasília (DF), 22 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator