

RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.002 - RJ (2016/0302323-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA
RECORRENTE : KATIA RODRIGUES PROENCA
ADVOGADO : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ089434
RECORRIDO : MARIA DO CARMO LIMA MEDEIROS DE ANDRADE
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO MEDEIROS DE ANDRADE
ADVOGADO : MAURICIO CUNHA E SILVA E OUTRO(S) - RJ154802

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL, C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARRAS. FUNÇÃO INDENIZATÓRIA NA HIPÓTESE DE INADIMPLEMENTO. ART. 418 DO CC/02. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE, EM TESE. MANIFESTA DESPROPORÇÃO NÃO VERIFICADA NOS AUTOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSEQUÊNCIA NATURAL DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Ação ajuizada em 13/12/2011. Recurso especial interposto em 30/03/2016 e distribuído em 21/11/2016.
2. Inexistentes os vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se caracteriza a violação do art. 1.022 do CPC/2015.
3. As arras constituem a quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio. Apresentam natureza real e têm por finalidades: a) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); b) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); c) prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório).
4. Do regramento constante dos arts. 417 a 420 do CC/02, verifica-se que a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio, mas principalmente quando ocorre a inexecução do contrato.
5. De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte “inocente” pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente.
6. Uma vez pactuadas as arras, segundo a autonomia negocial das partes, o efeito indenizatório decorrente do inadimplemento se opera *ipso facto*, ou seja, independentemente de previsão contratual que estipule a perda das arras se houver descumprimento do ajuste.

Superior Tribunal de Justiça

7. Na hipótese dos autos, embora as arras tenham sido taxadas de “penitenciais”, não houve o exercício do direito de arrependimento, mas sim o inadimplemento por parte dos promitentes cessionários. Logo, estão estes sujeitos à perda do sinal, na forma do art. 418 do CC/02.

8. É admissível a redução equitativa das arras quando manifestamente excessivas, mediante a aplicação analógica do art. 413 do Código Civil. No particular, contudo, o valor das arras passível de retenção (R\$ 48.000,00) não se mostra desarrazoado, tendo em vista os prejuízos sofridos pelos promitentes cedentes, que foram privados da posse e usufruto do imóvel por quase 8 anos.

9. A resolução do contrato exige que se promova o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das parcelas pagas pelos promitentes cessionários – excluídas as arras – e, por outro lado, com a reintegração dos promitentes cedentes na posse do imóvel.

10. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram afastadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

11. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.002 - RJ (2016/0302323-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA
RECORRENTE : KATIA RODRIGUES PROENCA
ADVOGADO : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ089434
RECORRIDO : MARIA DO CARMO LIMA MEDEIROS DE ANDRADE
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO MEDEIROS DE ANDRADE
ADVOGADO : MAURICIO CUNHA E SILVA E OUTRO(S) - RJ154802

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por AUGUSTO VIANA PAMPOLHA e KATIA RODRIGUES PROENÇA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de resolução contratual c/c pedido de indenização por perdas e danos e reintegração de posse, ajuizada por MARIA DO CARMO LIMA MEDEIROS DE ANDRADE e MARCOS ANTONIO MEDEIROS DE ANDRADE, em desfavor dos recorrentes, devido ao inadimplemento de instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos sobre imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: (i) declarar rescindido o instrumento contratual, determinando que, após o trânsito em julgado, seja expedido mandado de reintegração de posse em favor dos autores; (ii) autorizar a retenção de 20% do valor do negócio (R\$ 18.000,00), a título de arras, originalmente previstas no contrato no patamar de R\$ 48.000,00.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes e deu provimento ao apelo dos recorridos, para autorizar a retenção do valor integral das arras, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 484/485):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. USUCAPIÃO. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. VIOLAÇÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO DO NEGÓCIO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE QUE SE IMPÕE. ARRAS PENITENCIAIS. RETENÇÃO. CABIMENTO.

1. Ausência de prova da alteração da situação financeira a justificar o deferimento da gratuidade requerida pelos autores.

2. Para reconhecimento da ocorrência da prescrição aquisitiva ventilada pelos réus, faz-se necessária a observância do princípio da eventualidade ou da concentração da defesa, previsto no artigo 300 do Código de Processo Civil, segundo o qual incumbe ao réu, ao apresentar a contestação, alegar toda a matéria de defesa, sob pena de preclusão. Doutrina e precedentes do STJ e TJRJ.

3. Reintegração de posse dos vendedores que se trata de mera consequência da rescisão determinada, visando o retorno das partes ao *status quo ante*.

4. Não se olvide que no caso concreto é incontroverso o não pagamento pelos réus das parcelas pactuadas, ou seja, patente que a eles se devem imputar a responsabilidade pelo desfazimento do negócio.

5. Assim, no que concerne ao pagamento do sinal, aplicável o disposto no artigo 420 do Código Civil, haja vista que da simples leitura da cláusula 6ª do contrato firmado, depreende-se que expressamente as partes estipularam tratar-se de arras penitenciais. Doutrina.

Desse modo, assiste razão aos autores quanto à restituição do valor integral pago a título de arras, no valor de R\$ 48.000,00, salientando-se que, ao contrário do alegado pela própria Magistrada sentenciante, embora o valor corresponda a percentual superior a 50% do preço do bem, ante as circunstâncias do caso, não se mostra desproporcional a justificar a redução determinada.

7. E isso, porque as partes, ao fixarem as arras penitenciais, abriram mão de eventual indenização suplementar, mesmo que o prejuízo da parte “inocente”, no caso dos autos, os autores, seja superior que o valor das arras. Ressalte-se que não só a parte final do artigo 420 do Código Civil, mas, também, da cláusula 6ª do contrato firmado, vedam eventual indenização suplementar. Incidência da Sumula 412 do STF.

8. Nessa toada, na hipótese, indevida a taxa de ocupação pleiteada pelos vendedores e, por isso, as arras arbitradas valerão também como indenização pela ocupação do bem pelos réus desde a posse exercida em outubro de 2009. Entendimento contrário configuraria indevido enriquecimento sem causa por parte dos compradores, que permaneceram na posse do bem por prazo superior a cinco anos, sem nada pagar pela utilização do imóvel, ao passo que os vendedores se veriam privados do bem sem qualquer contraprestação. Doutrina e precedentes do STJ.

9. Outrossim, no que tange ao dano extrapatrimonial, ainda que defeituosa a relação jurídica travada entre as partes, sendo, inclusive, capaz de ocasionar transtornos e aborrecimentos, não se pode banalizar a previsão constitucional da indenização por danos morais, pretendendo condenar qualquer ato que cause o mínimo de dissabor, formando-se uma verdadeira indústria do dano moral. Incidência do verbete nº 75 da súmula da jurisprudência desta Corte. Precedentes do TJRJ.

10. Recurso dos réus improvido e apelo dos autores parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 560, 561 e 1.022 do CPC/15, 926 e 927 do CPC/73, 418 e 420 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: (i) não foi comprovada pelos autores a sua posse sobre o imóvel e o esbulho praticado pelos réus, de modo a autorizar a expedição do mandado de reintegração de posse; (ii) é incabível a retenção das arras, pois não houve arrependimento do negócio, mas simples mora; (iii) a retenção integral das arras é abusiva.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/RJ inadmitiu o recurso especial.

Agravo em recurso especial: interposto pelos recorrentes, foi provido para a sua reautuação como recurso especial, para melhor exame da matéria em debate.

Decisão unipessoal: indeferiu o pedido de concessão de tutela provisória formulado pelos recorridos para que fosse determinada a desocupação imediata do imóvel.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.002 - RJ (2016/0302323-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA
RECORRENTE : KATIA RODRIGUES PROENCA
ADVOGADO : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ089434
RECORRIDO : MARIA DO CARMO LIMA MEDEIROS DE ANDRADE
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO MEDEIROS DE ANDRADE
ADVOGADO : MAURICIO CUNHA E SILVA E OUTRO(S) - RJ154802

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Os propósitos recursais são: a) a cassação do acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional; b) o indeferimento do pedido de reintegração de posse; c) a vedação da retenção das arras pelos recorridos ou, subsidiariamente, a redução do seu valor.

Julgamento: Aplicação do CPC/2015, nos termos do Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

I - Da violação do art. 1.022 do CPC/15

1. O acórdão recorrido não padece dos vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, porque, de forma clara e fundamentada, examinou todas as questões levadas à sua apreciação por meio do recurso de apelação, tendo se manifestado expressamente sobre a reintegração da posse do imóvel e a retenção integral das arras.

2. Na verdade, a pretexto da ofensa ao art. 1.022 do CPC, os recorrentes demonstram seu inconformismo com as conclusões adotadas no acórdão recorrido, com o intuito de fazer prevalecer o seu entendimento sobre as matérias, o que, conforme a pacífica jurisprudência deste órgão julgador, não autoriza a oposição de embargos de declaração (AgRg no REsp 1.500.251/DF, 3ª

Turma, DJe de 03/05/2016 e REsp 1.434.508/BA, 3ª Turma, DJe de 04/06/2014).

3. Assim, não se vislumbra a alegada negativa de prestação jurisdicional.

II – Da perda das arras (arts. 417 a 420 do CC/02)

4. As arras constituem a quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio.

5. Apresentam natureza real – haja vista que exigem, para seu aperfeiçoamento, a efetiva entrega da coisa por uma das partes à outra – e têm por funções precípuas as seguintes: (i) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); (ii) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); e (iii) prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório).

6. Essas funções são sintetizadas na doutrina de Judith Martins-Costa nos seguintes termos:

“Da tradição histórica vêm as quatro funções cometidas às arras: a) *confirmatória do negócio*; b) *de adimplemento* (princípio de pagamento da obrigação estatuída); c) *de efeito da resolução imputável e culposa*; e d) *possibilidade de lícito arrependimento do negócio, se assim ajustado*” (Comentários ao Novo Código Civil, Vol. V, Tomo II: Do inadimplemento das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 735).

7. Tradicionalmente, a doutrina classifica as arras em duas espécies, a depender da previsão, ou não, do direito de arrependimento. Em linhas gerais, se diz que as arras são “confirmatórias” quando tornam o negócio irretratável e que são “penitenciais” as arras previstas como penalidade à parte que desistir da avença, quando tal faculdade é convencionada.

8. Essa linha de pensamento, contudo, tende a reconhecer a função

indenizatória das arras exclusivamente naquelas chamadas “penitenciais”, ou seja, aquelas associadas ao exercício do direito de arrependimento, o que não se harmoniza, com perfeição, ao regramento estabelecido pelo Código Civil de 2002, nos arts. 417 a 420, que ora se transcreve para melhor elucidação:

“Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar”.

9. Como se extrai dos dispositivos legais acima destacados, a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio (art. 420), mas principalmente quando ocorre a inexecução do contrato. Isso porque, de acordo com o disposto no art. 418, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte “inocente” pelo inadimplemento do contrato, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente.

10. Veja-se que, na hipótese de inadimplemento, as arras funcionam como verdadeira cláusula penal compensatória, representando o valor

previamente estimado pelas partes para indenizar a parte não culpada pela inexecução do contrato. A perda das arras, na espécie, representa o “efeito da resolução imputável e culposa”, apontado pela doutrina de Martins-Costa.

11. Cabe destacar que esse efeito indenizatório, uma vez pactuadas as arras, se opera *ipso facto*, ou seja, independentemente de previsão contratual que estipule a perda das arras se houver descumprimento do ajuste. Não havendo cláusula contratual em sentido contrário, o inadimplemento tem por consequência imediata a perda das arras entregues ou recebidas no início da contratação, por força do disposto no art. 418.

12. Outrossim, de acordo com o que determina o art. 419, a parte prejudicada pelo inadimplemento culposos pode exigir indenização suplementar, provando maior prejuízo, “valendo as arras como taxa mínima”, ou, ainda, pode requerer a execução do acordado com perdas e danos, se isso for possível, “valendo as arras como o mínimo da indenização”.

13. Essa alternativa oferecida à parte “inocente” é o que diferencia a função indenizatória das arras na hipótese de inadimplemento e na hipótese de arrependimento do negócio, se este for autorizado no contrato. Nesta última situação, a indenização suplementar é vedada, de modo que as arras representam a indenização máxima pela desistência de uma das partes, consoante a literalidade do art. 420.

14. A respeito do tema em discussão, percuientes são os argumentos de Daniel Carnacchioni, nos seguintes termos:

“As arras estão disciplinadas nos arts. 417 a 420 do CC, cujo diploma alterou a sua topografia para retirá-la da teoria geral dos contratos e transportá-la para a teoria geral das obrigações, justamente por estar relacionada ao inadimplemento e, mais especificamente, às consequências jurídicas deste.

Este novo enquadramento reforça a natureza das arras, qual seja: instituto destinado a prefixação das perdas e danos, entregues por uma parte à outra no momento da conclusão da obrigação. É uma prefixação convencional das perdas e danos, assim como a cláusula penal, com a diferença de que as arras possuem natureza real, porque integram a fase de formação e não a de

execução da relação jurídica obrigacional.

Essa nova topografia mitiga, de forma considerável, a tradicional diferença entre arras confirmatórias e penitenciais ou indenizatórias. As arras confirmatórias seriam aquelas destinadas a “confirmar” ou dar início à execução de determinada relação jurídica material (contratos, em sua maioria), ao passo que as arras penitenciais teriam natureza indenizatória.

No entanto, pela atual redação dos arts. 417, 418 e 419 do CC, mesmo quando as arras visam a confirmar um negócio, quando se prestam a servir como “sinal” ou “princípio de pagamento”, em caso de inadimplemento ou inexecução, as arras compensarão o sujeito prejudicado pelo inadimplemento, fato que denota a sua natureza preponderantemente indenizatória.

[...]

O fato é que, atualmente, até por integrar a teoria do inadimplemento, a natureza das arras não possui nenhuma relação com o direito de arrependimento, mas sim com a execução ou inexecução da relação obrigacional. É o cumprimento ou o inadimplemento da obrigação que determinará a sua natureza, jamais a previsão ou não de cláusula de arrependimento.

[...]

Se a obrigação foi cumprida, por óbvio, as arras dadas por ocasião da conclusão do negócio terão natureza “confirmatória”. Por outro lado, se a obrigação não foi cumprida, o art. 418 permite a retenção das arras por quem recebeu se a inexecução for de quem deu ou a restituição das arras, mais o equivalente, se o inadimplemento foi de quem recebeu. Essa retenção ou restituição das arras estaria a confirmar o quê? Obviamente nada. Nesse caso, as arras servem como o mínimo de indenização, ou seja, parâmetro inicial para as perdas e danos, função nitidamente indenizatória. Tanto isto é verdade que o art. 419 permite que a parte inocente venha pleitear indenização suplementar, caso prove prejuízo maior do que o valor das arras dadas, valendo estas como taxa mínima.

Não é a cláusula de arrependimento que define a natureza das arras, mas a execução ou inexecução da obrigação. A cláusula de arrependimento (...) tem o único objetivo de impedir a indenização suplementar (art. 420 do CC). Nada mais do que isso” (Manual de Direito Civil. Salvador: Jus Podium, 2017, pp. 738/739).

15. Assim, em conclusão, a perda da quantia ou bem dado a título de arras representa indenização prefixada em duas situações:

a) quando houver inexecução contratual, hipótese em que a parte “inocente” pode reter ou requerer a devolução das arras mais o equivalente independentemente de previsão contratual nesse sentido ou da classificação dada às arras, sem prejuízo de indenização complementar se comprovado maior dano;

b) em razão do exercício do direito de arrependimento expressamente

convencionado entre as partes, sendo vedada a exigência de indenização adicional.

16. Na hipótese dos autos, como se infere do acórdão recorrido, as partes avançaram o pagamento, pelos recorrentes – promitentes cessionários, da quantia de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), no ato da contratação, em favor dos recorridos, promitentes cedentes, a título de “arras penitenciais”, estando previsto o direito de arrependimento, segundo a cláusula 6ª do instrumento contratual (e-STJ fl. 490).

17. A hipótese, contudo, não é de exercício do direito de arrependimento, mas sim de inadimplemento por parte dos promitentes cessionários, os quais, portanto, estão sujeitos à perda das arras em favor dos promitentes cedentes, conforme se expôs anteriormente.

III – Da possibilidade de redução equitativa das arras (art. 413 do CC/02).

18. Subsidiariamente, os recorrentes postularam a redução do valor das arras passível de retenção pelos recorridos, argumentando que a quantia de R\$ 48.000,00 é exacerbada e desproporcional, representando cerca de 50% do valor do negócio, de R\$ 90.000,00.

19. A redução equitativa das arras, quando seu valor for manifestamente excessivo, é admitida com vistas a reestabelecer o equilíbrio contratual entre as partes, evitando-se o enriquecimento sem causa do credor da quantia. Tem aplicação na espécie, por analogia, o disposto no art. 413 do Código Civil, que determina ao juiz, à luz dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da dignidade da pessoa humana, a redução da penalidade nitidamente abusiva.

20. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado desta Corte:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL.

CONTRATO PRELIMINAR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA E INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO TANTUM DEVOLUTUM, QUANTUM APPELLATUM. NÃO OCORRÊNCIA. VALIDADE DO ATO JURÍDICO. REQUISITOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. CONFISSÃO. INVALIDADE. SÚMULA N. 284 DO STF. AÇÃO RESCISÓRIA. REQUISITOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ARRAS E SINAL. PECULIARIDADE DO CASO. PAGAMENTO INICIAL REALIZADO EM MONTANTE CONSIDERÁVEL. PERDA EM PROL DO VENDEDOR. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO VALOR.

[...]

6. O comprador que dá causa à rescisão do contrato perde o valor do sinal em prol do vendedor. Esse entendimento, todavia, pode ser flexibilizado se ficar evidenciado que a diferença entre o valor inicial pago e o preço final do negócio é elevado, hipótese em que deve ser autorizada a redução do valor a ser retido pelo vendedor e determinada a devolução do restante para evitar o enriquecimento sem causa. Aplicação do Enunciado n. 165 das Jornadas de Direito Civil do CJP.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e provido em parte.

(REsp 1.513.259/MS, 3ª Turma, DJe de 22/02/2016)

21. No particular, contudo, observa-se que a perda integral do valor do sinal pelos promitentes cessionários não se mostra desarrazoada, haja vista os prejuízos sofridos pelos promitentes cedentes, que foram privados da posse e usufruto do imóvel desde outubro de 2009, sem qualquer contrapartida (e-STJ fls. 491/492).

22. Assim, deve ser mantido o acórdão recorrido, não comportando acolhida a alegação de violação dos arts. 418 e 420 do CC.

IV – Da reintegração de posse

23. A procedência do pedido de resolução do contrato exige que se promova o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das parcelas pagas pelos promitentes cessionários – excluídas as arras – e, por outro lado, com a reintegração dos promitentes cedentes na posse do imóvel.

24. A reintegração de posse, na espécie, constitui consequência

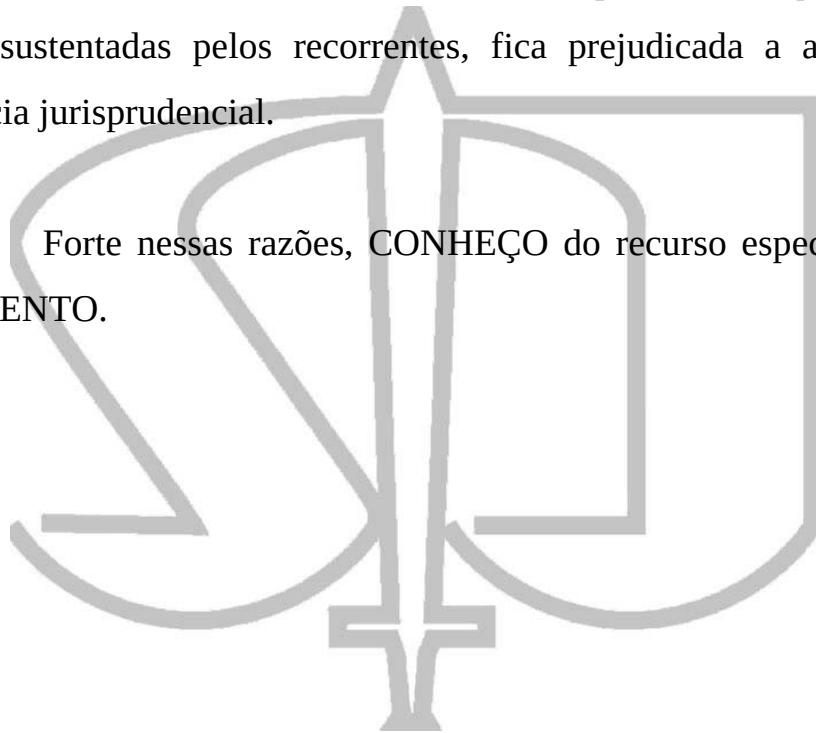
natural da resolução do contrato, sendo dispensável, dessa maneira, a comprovação dos requisitos pertinentes às ações possessórias.

25. Destarte, não há que se falar em violação dos arts. 560 e 561 do CPC/15, 926 e 927 do CPC/73.

V – Da divergência jurisprudencial

26. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram afastadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da suposta divergência jurisprudencial.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0302323-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.669.002 / RJ

Números Origem: 04804896820118190001 201624509750

PAUTA: 21/09/2017

JULGADO: 21/09/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA
RECORRENTE : KATIA RODRIGUES PROENCA
ADVOGADO : AUGUSTO VIANA PAMPOLHA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ089434
RECORRIDO : MARIA DO CARMO LIMA MEDEIROS DE ANDRADE
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO MEDEIROS DE ANDRADE
ADVOGADO : MAURICIO CUNHA E SILVA E OUTRO(S) - RJ154802

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.