



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000312549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007352-31.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante OXX SOLUÇÕES EM SEGURANÇA LTDA, é apelado CONDOMÍNIO QUALITY HOUSE TATUAPÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1007352-31.2024.8.26.0008

Apelante: OXX Soluções em Segurança Ltda

Apelado: Condomínio Quality House Tatuapé

Comarca: São Paulo

Juiz(a) de primeiro grau: ERASMO SAMUEL TOZETTO

Voto n. 5982

Ementa: Apelação – Ação de cobrança – Aquisição de sistema de controle de acesso – Desistência do contrato pelo adquirente - Sentença de parcial procedência do pedido, para determinar a devolução de 80% do preço pago – Acerto – O sinal pago pelo Condomínio (comprador) tem natureza jurídica de arras confirmatórias, cuja retenção é inadmissível, consoante a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara – Do preço que foi pago pelo adquirente, admite-se a retenção de 20% pela vendedora, tal como autorizado na sentença (contra a qual a autora não se insurgiu) – Descabida a pretensão de que tal percentual de retenção incida sobre o valor do contrato, à míngua de previsão nesse sentido – Não há cláusula penal pactuada entre as partes - Além disso, somente se retém aquilo que recebeu – Falta de prova de que a apelante teve prejuízo além dos 20% autorizados para retenção - Mantida a condenação de devolução de 80% do valor pago ao adquirente - Juros de mora da citação e correção monetária do desembolso, com aplicação da Lei nº 14.905/2024, a partir de sua vigência.

Sentença mantida – Apelação a que se nega provimento.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 70/73,

cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido, para: **a)** rescindir o contrato firmado entre as partes; **b)** condenar a ré à devolução de 80% do preço pago pelo autor.

Opostos embargos de declaração (fls. 76/82), foram rejeitados (fls. 88).

Inconformado, a ré busca a reforma do pronunciamento judicial. Para tanto, alega: **i)** a inaplicabilidade do CDC ao caso concreto; **ii)** que a retenção das arras, como forma de compensação pelos prejuízos decorrentes da inexecução contratual, tem respaldo nos arts. 418 e 420, do CC/02; **iii)** subsidiariamente, que a retenção de 20% deveria ser calculada sobre o preço do contrato, e não do que foi pago. Ao final, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 106/114

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As partes celebraram contrato para aquisição de sistema de controle de acesso. O contratante (apelado), em 13/02/2023, pagou o sinal de R\$ 4.302,00 (fls. 14/15); porém, em 24/07/2023, desistiu da compra e solicitou a devolução do preço pago (fls. 11).

O propósito recursal consiste em definir: **i)** se é devida a retenção integral do valor pago pelo adquirente, em razão da desistência do negócio; **ii)** subsidiariamente, se a retenção de 20%, autorizada pela sentença, deve ser calculada sobre o preço pago ou o do valor do contrato.

Não prospera o recurso.

O entendimento jurisprudencial sobre o tema, é no sentido 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”.

Nesse sentido, é a posição do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ART. 267, VI, DO CPC/1973. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS E A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, não tendo a parte sequer oposto os embargos de declaração, incidente o enunciado nº 211, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "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 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017) 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 906.340/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018, DJe de 11/9/2018.)

Ainda: (i) AgInt nos EDcl no REsp n. 2.085.803/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025; (ii) AgInt no AREsp n. 2.669.570/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024; (iii) AgInt no AgInt no AREsp n. 2.556.515/PB, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

E desta C. 28ª Câmara de Direito Privado:

COMPRA E VENDA. VEÍCULO AUTOMOTOR. CONTRATO VERBAL. Ajuste rescindido por falta de pagamento. Inviável inferir do negócio verbal terem as arras sido estipuladas a título penitencial. **Arras confirmatórias, cuja retenção é inadmissível. Precedentes do STJ e desta Corte.** Possibilidade, no entanto, de retenção de parte dos valores pagos pelo réu (R\$ 10.000,00), corolário do exercício da posse direta desempenhada sobre o veículo. Para efetividade da ordem de reintegração, viável se mostra o bloqueio administrativo do carro e restrição da sua

circulação. Encargos inerentes à posse direta devem ser carreados ao réu, durante o período em que se manteve com o bem. Caso impossível ou inviável a restituição, a obrigação pode ser convertida em perdas e danos. Dano moral configurado. Liquidação em R\$ 5.000,00. Razoabilidade na espécie. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1011295-67.2024.8.26.0554; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)

Impossível, portanto, a retenção integral das arras confirmatórias, mesmo porque, não há prova alguma de que houve prejuízo ou perda por parte da apelante, além dos 20% determinados na sentença.

Porém, não prospera a tese de que a retenção deve ser calculada sobre o valor do contrato, porquanto ausente qualquer previsão contratual nesse sentido. Não há cláusula penal pactuada entre as partes. Ademais, somente se pode reter aquilo se recebeu. Finalmente, em contestação, a ré sequer apresentou pretensão nesse sentido. Tal tese surgiu somente após a sentença.

De tudo isso, mantém-se a parcial procedência do pedido. A ré deverá restituir ao autor 80% do preço pago. Os juros de mora de 1% ao mês contam-se da citação, e a correção monetária, pela tabela do TJSP, do desembolso, com observação da Lei nº 14.905/2024, a partir de sua entrada em vigor.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso e majora os honorários advocatícios, para R\$ 1.300,00, em apreciação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

equitativa.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator