



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

ANA CAROLINA ELIAS MEYER

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA
E AS CLÁUSULAS DE ARRAS**

**Assis/SP
2019**



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

ANA CAROLINA ELIAS MEYER

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA
E AS CLÁUSULAS DE ARRAS**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Bacharel em Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientando: Ana Carolina Elias Meyer.
Orientador: Prof. Me. Gerson José Beneli.

**Assis/SP
2019**

FICHA CATALOGRÁFICA

M612C MEYER, Ana.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA E AS CLÁUSULAS DE ARRAS / Ana Carolina Elias Meyer.– Assis, 2019.
31 p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educacional do Município de Assis-FEMA

Orientador: Ms. Gerson José Beneli

1. Contrato de Compra e Venda. 2. Cláusulas de Arras. 3. Espécies.

CDD: 342.1451
Biblioteca da FEMA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA E AS CLÁUSULAS DE ARRAS

ANA CAROLINA ELIAS MEYER

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: _____
Prof. Me. Gerson José Beneli

Examinador: _____
Examinador (a)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus familiares, amigos em que pude conhecer e compartilhar conhecimento ao longo desses 05 (cinco) anos nessa trajetória de muito aprendizado e principalmente aos meus pais e meus irmãos que me deram todo suporte para que eu pudesse estar apresentando este trabalho no dia de hoje.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pela saúde para correr atrás dos meus sonhos e objetivos. Agradeço também a minha família por todo o apoio no decorrer do curso, pela oportunidade em cursar Direito, ao meu orientador Prof. Me. Gerson José Beneli, por toda paciência ao longo deste projeto e a todos que definitivamente torceram por mim.

RESUMO

O presente trabalho pretende analisar as noções gerais a respeito do contrato de compra e venda, bem como suas cláusulas, sendo, em especial as cláusulas de arras ou sinal.

Tem como principal objeto uma análise a respeito das cláusulas de arras, do modo como as contratantes as utilizam em seus contratos, de suas espécies, descrevendo cada umas delas, e da forma como cada uma ingressa em um contrato, discorreremos sobre suas funções e benefícios.

Este trabalho pretende utilizar como principal fonte de estudos, o Código Civil e súmulas do Supremo Tribunal Federal.

Palavras-chave: Contrato; Compra e Venda; Cláusulas de Arras; Arras Confirmatórias e Arras Penitenciais.

ABSTRACT

The present work intends to analyze the general notions regarding the contract of sale and its clauses, being, in particular, the clauses of arras or sign.

Its main object is an analysis of the clauses of the contract, how contractors use them in their contracts, their species, describing each one of them, and how each enters into a contract, we discuss its functions and benefits.

This work intends to use as main source of studies, the Civil Code and precedents of the Supreme Federal Court.

Keywords: Contract; Buy and sell; Arras Clauses; Confirmed Arras and Penitential Arras.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC	CÓDIGO CIVIL
STF	SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	12
2.1. CONCEITO.....	12
2.2. CLASSIFICAÇÃO.....	15
3. CLÁUSULAS DE ARRAS OU SINAL	19
3.1. CONCEITO.....	19
3.2. FUNÇÃO	22
4. ESPÉCIES DE ARRAS OU SINAL	24
4.1. ARRAS CONFIRMATÓRIA.....	24
4.2. ARRAS PENITENCIAIS	27
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
6. REFERÊNCIAS	31

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo abordarmos assuntos relacionados sobre contrato de compra e venda de bens imóveis no novo Código Civil, e as cláusulas de arras ou sinal.

Sendo assim, faz-se necessário conceituar este tipo de contrato que gera obrigações recíprocas para cada uma das partes. Veremos que os efeitos derivados dos contratos são meramente obrigacionais, e não reais, pois, de acordo com o sistema do direito brasileiro, a compra e venda, não transfere por si só o domínio da coisa vendida, mas gera apenas para o vendedor a obrigação de transferi-lo.

Os elementos constitutivos da compra e venda são coisa, preço e consentimento. O artigo n.º 482 do Código Civil Brasileiro, a considera obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

O contrato de compra e venda requer capacidade das partes, para que possa ter consentimento livre e espontâneo, porém, algumas pessoas sofrem limitações, decorrentes da falta de legitimação, em razão de determinadas circunstâncias ou da situação em que se encontram, que não se confundem com incapacidade

O último aspecto a ser apresentado, discorrerá a respeito de cláusulas especiais, sendo elas, uma em específico, as cláusulas de arras ou sinal. Neste capítulo abordaremos desde seu conceito a suas espécies e funções no contrato de compra e venda de bens imóveis, trazendo às partes a opção de obter uma garantia que faça com que o contrato seja cumprido na forma da Lei.

2. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

2.1. CONCEITO

Contratos são negócios jurídicos, por sempre dependerem de pelo menos duas atitudes, de pessoas diferentes, podemos classifica-los como negócios jurídicos bilaterais ou plurilaterais. Serão negócios jurídicos bilaterais se a atuação das partes for antagônica, ou seja, oposta, quando as partes não possuem a mesma intenção, como no contrato de compra e venda em que o comprador quer comprar e o vendedor quer vender. Serão negócios jurídicos plurilaterais se a atuação das partes não for antagônica, não for oposta, possuindo assim as partes a mesma intenção, caminhando lado a lado, como no contrato de sociedade, em que os sócios têm o mesmo interesse. Portanto, podemos dizer que se trata de uma convenção conforme a Lei, com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos, com a finalidade de produzir efeitos jurídicos.

Contrato é ato jurídico lícito, de repercussão pessoal e socioeconômica, que cria, modifica ou extingue relações convencionais dinâmicas, de caráter patrimonial, entre duas ou mais pessoas, que buscam atender desejos ou necessidades individuais ou coletivas, em busca de satisfação pessoal. Com tudo, podemos conceituar contrato quando uma pessoa se obriga a transferir a propriedade de certo objeto a outra, mediante recebimento de uma soma em dinheiro, sendo este classificado como contrato de compra e venda que tem por principal efeito a transmissão da propriedade do objeto do vendedor para o comprador.

O artigo 481 do Código Civil, seguindo o princípio da operabilidade, conceitua a compra e venda como sendo o contrato pelo qual o vendedor se obriga a transferir ao comprador o domínio de coisa móvel ou imóvel mediante uma remuneração denominada preço. Portanto, trata-se de um contrato translativo, mais que por si só não gera a transmissão da propriedade.

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Quanto ao princípio:

O princípio da operabilidade, nada mais é do que aquele que impõe soluções viáveis, operáveis e sem grandes dificuldades na aplicação do direito.

A propriedade móvel se transfere pela tradição, caracterizada pela entrega da coisa, enquanto a propriedade imóvel se transfere pelo registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis. Desta forma, o contrato de compra e venda traz somente o compromisso do vendedor em transmitir a propriedade denotando efeitos obrigacionais, de acordo com artigo 482 do Código Civil. O contrato é translativo no sentido de trazer como conteúdo a referida transmissão, que se perfaz pela tradição nos casos que envolvam bens móveis ou pelo registro, nas hipóteses de bens imóveis.

Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordem no objeto e no preço.

A coisa transmitida deve ser corpórea, pois se for incorpórea não há compra e venda, mas sim contrato de cessão de direitos. A compra e venda possui como seus principais elementos, as partes, sendo implícita a vontade livre, o consenso entre as partes, sem vício, a coisa, e o preço.

As partes devem ser capazes, sob pena de nulidade ou anulabilidade da compra e venda, que depende da modalidade de incapacidade. Elas devem emitir um consentimento, devendo ser livre e espontâneo, e ainda recair sobre os elementos do contrato de compra e venda, quais sejam a coisa e o preço. Havendo um dos vícios do consentimento, o contrato é anulável, conforme regras que constam no artigo 171, inciso II, do Código Civil:

II - Por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

A coisa deve ser lícita determinada ou determinável. O artigo 483 do Código Civil trata da compra e venda e da coisa futura, como ocorre nas vendas sob encomenda. Mas

essa coisa futura deve existir em posterior momento sob pena de ineficácia do contrato, salvo se a intenção das partes era celebrar um contrato aleatório.

Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

A coisa deve ser também alienável, ou seja, deve ser consumível no âmbito jurídico, conforme artigo 86 do Código Civil Brasileiro, é considerada nula, seja pela ilicitude do objeto ou por fraude à Lei Imperativa, art.166, inciso VI do Código Civil.

Art. 86. São consumíveis os bens móveis cujo uso importa destruição imediata da própria substância, sendo também considerados tais os destinados à alienação.

Quando ao preço, é a remuneração estipulada no do contrato, este deve ser certo e determinado e em moeda nacional corrente, conforme artigo 315 do Código Civil. O preço em regra não pode ser fixado em moeda estrangeira ou em outro, sob pena de nulidade absoluta no contrato, artigo 318 do Código Civil. Mas há uma exceção para a compra e venda internacional, nos termos do Decreto 857/1969. Cumpre salientar que o preço pode ser cotado dessas formas, desde que conste o valor correspondente em Real, nossa moeda nacional corrente.

Art. 315. As dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, em moeda corrente e pelo valor nominal, salvo o disposto nos artigos subsequentes.

Art. 318. São nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, bem como para compensar a diferença entre o valor desta e o da moeda nacional, excetuados os casos previstos na legislação especial.

O preço pode ser arbitrado pelas partes ou por terceiro de sua confiança, conforme discorre o artigo 485 do Código Civil. Em complemento, determina o artigo 486 do Código Civil que o preço pode ser fixado conforme taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

Art. 485. A fixação do preço pode ser deixada ao árbitro de terceiro, que os contratantes logo designarem ou prometerem designar. Se o terceiro não aceitar a incumbência, ficará sem efeito o contrato, salvo quando acordarem os contratantes designar outra pessoa.

Art. 486. Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar.

2.2. CLASSIFICAÇÃO

O contrato por si só possui diversas classificações, entretanto discorreremos sobre algumas em específico do contrato de compra e venda, sendo, o contrato bilateral e o plurilateral.

O contrato de compra e venda é bilateral ou Sinalagmático, ou seja, uma relação de obrigação contraída entre duas partes de comum acordo de vontades, as quais possuem direitos e deveres proporcionais entre elas, sendo credoras e devedoras entre si. Os contratos bilaterais são contratos com prestações recíprocas, ou seja, atribuem obrigações a ambas as partes, devendo elas, entregar a coisa e receber o preço.

E o contrato de compra e venda pode ser também plurilateral, neste caso, deverá existir a manifestação de mais de duas vontades. Cada uma das partes adquire direitos e contrai obrigações interligadas, e não uma oposição de um grupo de contratantes em face de outro. As partes de um contrato de compra e venda plurilateral possuem interesses distintos, mas celebram um acordo de vontade. A vontade de cada uma pode ir se manifestando escalonadamente, sendo necessário estabelecer seu tempo e forma.

Cada parte do contrato poderá ter uma parcela de execução contratual diversa umas das outras. Ou seja, uma parte pode ser obrigada a pagar em dinheiro, a outra a pagar com a entrega ou restituição de uma determinada coisa. No contrato plurilateral, não é necessário que exista uma vontade comum para sua existência, as partes não precisam necessariamente buscar um fim comum no contrato. Uma de suas diferenças é que, o contrato plurilateral admite o ingresso e a retirada das partes contratantes, no decorrer do contrato, por vezes.

Conforme discorrido a respeito de algumas classificações em específico, os contratos também podem ser também classificados como:

Contratos Gratuitos, aonde toda a carga contratual fica para apenas um dos contratantes, o outro só poderá obter os benefícios do negócio, como por exemplo a doação sem encargo. Não deixará o contrato de ser gratuito se circunstancialmente impor deveres à parte beneficiada, como o dever do donatário em não incorrer em ingratidão, salvo disposto no artigo 555 do Código Civil.

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.

Contratos Onerosos, aqui ambas as partes possuem direitos e deveres, vantagens e obrigações, e a carga contratual recai sobre ambas, embora nem sempre em igual nível. Há sacrifícios patrimoniais entre as partes, denominados de remuneração, preço. Não existe aqui intuito benéfico, como nos contratos gratuitos, pois todos sofrem algum prejuízo financeiro.

Sendo assim, há de se ter em mente que o contrato somente poderá ter uma única classificação, ou seja, ou ele será gratuito ou será oneroso, não podendo assim ser em parte gratuito e em parte oneroso.

Contratos Comutativos se dão quando os contratantes já conhecem de antemão quais são suas prestações, ou seja, as partes têm conhecimento do que elas tem a dar e do que tem a receber, podendo o contrato de compra e venda assumir a forma de Contrato Aleatório, pela vontade das partes, que se dá quando o conteúdo da prestação de uma das partes é desconhecido, e seu conhecimento se dará no curso do contrato, ou no cumprimento da prestação. O Contrato Aleatório se baseia na sorte, envolvendo riscos, como por exemplo, a venda de coisas futuras quanto à existência e à quantidade e venda de coisas existentes, mas expostas a risco, de acordo com o artigo 458 do Código Civil.

Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assuma, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

Podemos dizer que os Contratos Comutativos e os Contratos Aleatórios, são uma divisão dos contratos onerosos.

Contratos Típicos são aqueles que se encontram expressamente previsto em Lei, com sua regulamentação própria, com conteúdo de obrigações e direitos previsto na norma, ou seja, a regra vem estabelecida em uma determinada Lei. Eles permitem às partes estabelecerem no contrato o conteúdo que desejarem para a satisfação de seus interesses, desde que não contrariem a Lei.

Os Contratos Atípicos estão ligados a liberdade das partes contratantes em criarem regras próprias distintas das prevista na norma. Se trata de criar dentro dos contratos regras novas e modelos novos para regulamentar as transações econômicas, salva artigo 425 do Código Civil.

Art. 425. É lícito às partes estipulas contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

Contratos Consensuais se aperfeiçoam com a manifestação de vontade, pelo mero consentimento, eles se tornam obrigatórios com o simples acordo de vontades.

E os Contratos Reais, que se aperfeiçoam com a entrega da coisa, não basta o acordo de vontade, é preciso à entrega da coisa pretendida, antes da entrega não há que se falar em negócio jurídico.

Contratos Solenes ou Não Solenes, ou podemos dizer, Contratos Formais ou Informais, o contrato valerá e será eficaz qualquer que seja a sua forma, ele só deverá obrigatoriamente obter uma forma se assim for determinado pela Lei.

Sendo assim, serão Solenes ou Formais os contratos cuja validade depender de uma forma preestabelecida pela Lei, ou seja, a lei exige como requisito de validade uma forma especial, pois dependem de escritura pública, a violação desta forma gera nulidade do contrato.

Serão contratos Não Solenes ou Informais aqueles que se formam pelo simples acordo de vontades, independentemente de forma especial, ou seja, qualquer forma é válida, inclusive a verbal e a tácita.

O contrato de compra e venda exige escritura pública quando o valor do bem imóvel, objeto do negócio jurídico, for superior a 30 (trinta) salários mínimos, conforme

discorre o artigo 108 do Código Civil, sendo classificado como um Contrato Formal. No entanto, caso o valor do imóvel seja inferior ou igual a 30 (trinta) salários mínimos, não será necessária escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas, poderá ser feito através de contrato particular. Nas hipóteses de compra e venda de bem móvel, de qualquer valor, não há necessidade de escritura pública, nem de forma escrita, pois não há registro.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O Contrato de Compra e Venda poderá ser puro, uma vez que não é fruto de combinação de dois ou mais contratos. Individual, pois só obriga comprador e vendedor. Impessoal, por não importar quem sejam vendedor e comprador, e de execução imediata ou futura, pois depende do momento em que foi realizada a execução do contrato, ou seja, se foi imediatamente após a celebração ou não. O Contrato de Compra e Venda possui diversas classificações, contudo abordamos apenas algumas de cunho mais relevante para a nossa pesquisa.

3. CLÁUSULAS DE ARRAS OU SINAL

3.1. CONCEITO

Arras ou Sinal é a entrega de dinheiro, quantia ou coisa, outro bem móvel, entregue por um dos contratantes ao outro como garantia de firmar um negócio e fazer com que o contrato seja cumprido, uma confirmação de acordo de vontades e princípios de pagamento. É comum nos contratos de compra e venda e apresenta-se na forma de cláusula específica em que as partes estabelecem o que será dado em arras ou sinal, confirmando o acordo de vontade e princípio de pagamento.

De acordo com Silvio Rodrigues:

“Constituem a importância em dinheiro ou a coisa dada por um contraente ao outro, por ocasião da conclusão do contrato, com o escopo de firmar a presunção de acordo final e tornar obrigatório o ajuste; ou ainda, excepcionalmente, com o propósito de assegurar, para cada um dos contratantes, o direito de arrependimento.”

É uma espécie de acordo muito antiga, conhecida dos romanos, que costumavam entregar simbolicamente o anel, para demonstrar a conclusão do contrato. Pois, nesta época existia uma espécie de noivado ou compromisso que duas pessoas de sexos diferentes, conhecida pelo nome de “sponsalia” (esponsais) que, além de solene, gerava efeitos. Consistia na entrega de um sinal ou arras sponsalícias, que o noivo perdia, ou até as pagava em triplo ou em quádruplo, se desmanchasse o noivado injustificadamente.

O Sinal ou Arras tem cabimento apenas nos contratos bilaterais translativos de domínio, dos quais constitui pacto acessório. Ele não existe por si só, depende de contrato principal, sendo inconcebível imaginá-los isoladamente, sem estarem atrelados a um contrato, considerado principal. As Arras, além de natureza acessória, têm também caráter real, pois se aperfeiçoam com a entrega do dinheiro ou de coisa fungível, por um dos contraentes ao outro.

O caráter real decorre do fato de se aperfeiçoar pela entrega ou transferência da coisa (dinheiro ou bem fungível) de uma parte a outra. O simples acordo de vontade não é

suficiente para caracterizar o instituto, que depende para sua eficácia, da efetiva entrega do bem à outra parte.

As arras estão previstas nos artigos 417 e seguintes do Código Civil, com a seguinte redação:

Art. 417. Se por ocasião da conclusão do contrato, uma parte de à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem imóvel, 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 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 de 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.

Ao contrato corretamente cumprido e concluído, as arras podem ser devolvidas ou abatidas do preço a pagar no contrato, se do mesmo gênero, conforme estabelecido pelas partes. A situação mais comum é o abatimento do preço, que ocorre quando, por exemplo, o pagamento das arras é em dinheiro e a obrigação principal também é o abate do valor restante a quantia paga a título de arras.

Assim, ao contrário do que se imagina, arras é cláusula acessória de um contrato principal, ou seja, inaceitável imaginá-las de forma isolada, sem estarem presas a uma obrigação maior.

No âmbito jurídico negocial, as partes quando se tratam de contrato, com frequência procuram firmá-lo com uma quantia inicial entregue por uma parte a outra, o que confirma a existência do negócio. Assim, surgem as Arras ou Sinal dados para demonstrar que os contratantes estão com intenções sérias a respeito do contrato, com a verdadeira intenção de manter o negócio. Muitas vezes atrelamos as Arras há um sinal em dinheiro, ou até mesmo pode consistir em outra coisa, sendo está

fungível. Por outro lado, não é obrigatório que exista um valor predeterminado para o Sinal, desde que não ocorra o pagamento integral do negócio. Deve restar um pagamento a ser feito, caso contrário haverá o cumprimento integral do contrato.

O Sinal ou Arras desempenha duplo papel na relação contratual. Sendo de início conforme a Lei, pois é uma garantia que serve para demonstrar a seriedade do ato e tem por principais características, os princípios de pagamento e adiantamento do preço. Também podem servir de indenização em caso de arrependimento de qualquer um dos contratantes, quando isto é facultado no contrato. Se o desistente foi quem deu o sinal, o perderá em favor da outra parte, se a desistência foi de quem recebeu o sinal, este devolverá em dobro. Contudo, sua maior intenção é servir de garantia do negócio, uma vez que, com frequência, os contratantes se negam à possibilidade de arrependimento. É um pacto acessório, que insere uma condição resolutiva no negócio, se houver possibilidade de arrependimento.

Embora o contrato de compra e venda seja o maior campo de utilização das arras, podem elas estarem também presentes em todos os contratos nos quais ficam pendentes obrigações. Sendo assim, a afirmação de alguns doutrinadores de que o sinal somente pode existir nos contratos bilaterais, se torna incerta, uma vez que é possível que em um contrato unilateral, mutuo oneroso, exista um sinal para firmar o início deste.

Existem também as chamadas Arras Recíprocas, quando um sinal pode ser dado por ambos os contratantes, a legislação não impede que as arras sejam dadas pelo contratante e pelo contraente, elas não encontram empecilho no ordenamento jurídico. Procuram reforçar a confirmação do negócio com mais ênfase para ambas as partes. Por outro lado, na situação comum em que uma das partes presta as arras, nada há estabelecido quem deve fazê-la. Não há a possibilidade de um terceiro dar o sinal, porque isto desnaturaria o negócio, esse terceiro não está impedido de fazê-lo, mas sua intervenção será a título de garantia ou caução, e não sob a forma de arras, pois elas são exclusivas.

As Arras podem estar presentes tanto nos contratos definitivos como nos contratos preliminares, devem ser formalizadas no momento da celebração do contrato, ou até mesmo após, mas sempre antes do cumprimento das prestações do negócio. Existe uma distinção entre as arras dadas para contratos solenes e não solenes, nos contratos não solenes, a função das arras é significativamente a vontade de contratar,

indicando claramente realização definitiva do negócio. Já nos contratos solenes a situação é outra, o sinal tem como função prevenir um eventual arrependimento, com uma prefixação de perdas e danos. Quando o contratante, diante de um recibo de sinal, desiste do negócio imobiliário, se recusando às formalidades de alienação, foco passa a ser exclusivamente a indenização.

Há uma modalidade de arras que não está disciplinada na Lei, criada principalmente para a aquisição de imóveis, com a intenção de assegurar o negócio, o interessado entrega uma importância, geralmente simbólica, a um proponente, ficando na dependência de o negócio definitivo ser aprovado posteriormente. Normalmente se dá um cheque, que não será descontado, ou somente o será se confirmado o negócio. Esse tipo de sinal pode ser denominado de arras securatórias ou assecuratórias, é próximo as arras confirmatórias, mas com não se identifica com elas. Existe uma intenção efetiva de contratar, mas o contrato fica sob condição suspensiva, não obrigatório, dependendo de eventos futuros, geralmente o negócio se apresenta como uma proposta não obrigatória para ambas às partes, as quais demonstram a intenção efetiva de contratar. A não efetivação do contrato implica somente a devolução do sinal, sem direito à indenização. Esse sinal é, pois, dado anteriormente a formação do contrato, diferenciando-se das arras confirmatórias. Nada impede que se estipule aqui a perda desse sinal em caso de desistência, ou a devolução em dobro, mas isto deve vir expresso, porque o negócio é atípico e não se subordina aos princípios gerais das arras.

3.2. FUNÇÃO

As Arras ou Sinal possuem função tríplexes, ou seja, possuem três elementos, três etapas. Sendo na primeira, a confirmação do contrato, tornando-o obrigatório, ou seja, o interesse de ambas as partes em firmar um negócio jurídico entre elas, tornando-o real, não sendo mais lícito a qualquer uma das partes contraentes rescindirem o negócio unilateralmente.

Na segunda, a prefixação de perdas e danos, pelo não cumprimento das obrigações a que tem direito uma das partes, quando convencionado o direito de arrependimento, ou seja, o direito a indenização a parte contrária no caso de arrependimento de um

dos contratantes. Essa indenização de perdas e danos por inadimplemento contratual será apurada tendo por base o valor atual do desfalque patrimonial sofrido pela parte inocente, artigo 398 do Código Civil.

Art. 398. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogados.

E na terceira o começo de pagamento, entrega de dinheiro, quantia, coisa, outro bem móvel, fungível como sinal de arras. Antecipar o pagamento do preço, ou seja, a importância entregue como sinal será tida como adiantamento do preço. Conforme discorre o artigo 417 do Código Civil, as arras, quando o contrato concluído for executado, deverão ser computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal, ou restituídas, se não o forem, as arras em dinheiro constituem princípio de pagamento.

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

O sinal constitui princípio de pagamento quando a coisa entregue é parte ou parcela de objeto do contrato, ou seja, é do mesmo gênero do restante a ser entregue. Assim, por exemplo, se o devedor de cinco carros entrega dois ao credor, como sinal, este constitui princípio de pagamento. Mas se a dívida é em dinheiro e o devedor entrega um carro a título de sinal, este constitui o princípio do adiantamento do preço, ou seja, apenas uma garantia, confirmando a obrigação, e deve ser restituído quando o contrato for cumprido, isto é, quando o preço total for pago.

De acordo com o pensamento de Silvio Rodrigues:

“O sinal constitui princípio de pagamento quando a coisa entregue é parte ou parcela do objeto do contrato, ou seja, é do mesmo gênero do restante a ser entregue.”

4. ESPÉCIES DE ARRAS OU SINAL

4.1. ARRAS CONFIRMATÓRIA

Conforme já discorrido nos capítulos acima, arras ou sinal é a entrega de dinheiro ou de outro bem móvel, como garantia de firmar um negócio e fazer com que o contrato seja cumprido. Comum nos contratos de compra e venda e apresenta-se na forma de cláusula específica em que as partes estabelecem o que será dado em arras ou sinal, confirmando o acordo de vontade e princípio de pagamento.

Quando o contrato se encontra corretamente cumprido e concluído, as arras podem ser devolvidas ou abatidas do preço a pagar no contrato, se do mesmo gênero, conforme estabelecido pelas partes. A situação mais comum é o abatimento do preço, que ocorre quando, por exemplo, o pagamento das arras é em dinheiro e a obrigação principal também é o abate do valor restante a quantia paga a título de arras. Assim, ao contrário do que se imagina, arras é cláusula acessória de um contrato principal, ou seja, inaceitável imaginá-las de forma isolada, sem estarem presas a uma obrigação maior.

Com tudo, possuímos duas espécies diversas de arras, sendo a primeira delas a ser discutida, as Arras Confirmatórias, disposta no artigo 418 do Código Civil, com a seguinte redação:

Art. 418. Se a parte que deu 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.

As arras probatórias ou confirmatórias têm tríplex função, sendo elas, confirmar o contrato, fazendo com que se torne obrigatório; antecipar o pagamento e fixar, eventuais perdas e danos, trazendo a parte interessada uma garantia do negócio.

Em sua função confirmatória, as arras seriam o sinal dado para provar a existência do contrato e garantir sua futura execução. Antes do sinal, o contrato ainda estaria na fase de celebração, dadas as arras, fica provada a conciliação, concluindo assim, a

celebração do contrato. A partir deste ponto, as partes não podem mais voltar atrás. Nesta função, pode ficar certo entre as partes que as arras sejam restituídas quando da execução do contrato. Como por exemplo, duas pessoas que negociam a compra de uma casa, o comprador dá ao vendedor sua moto, como sinal de arras, quando se concluir o contrato preliminar, estará confirmada sua intenção de contratar. Assim a moto será restituída quando se celebrar o contrato definitivo. O mais comum entre os contratos de compra e venda, é que as arras sejam dadas em princípio de pagamento.

Em sua segunda função, a de desconto, aonde em que, mantido o negócio, ou seja, celebrado o contrato definitivo, as arras serão consideradas como início de pagamento e descontadas de coisa fungível do mesmo gênero da principal, especialmente dinheiro, elas sempre se presumem como início de pagamento. Para que sejam restituídas, é preciso estipulação expressa nesse sentido. Como por exemplo, em um contrato aonde o objeto seja entregar um certo tipo de saca, as arras podem ser também do mesmo tipo de saca desde que sejam do mesmo gênero da principal. Uma vez concluído o contrato, ficam as partes obrigadas a ele, sendo que se por acaso desistirem, serão forçadas judicialmente a cumpri-lo.

Se não for possível o seu cumprimento, surge a terceira função das arras confirmatórias, a função de pré-fixar perdas e danos. Segundo o Código Civil em seu artigo 418, se o contratante que deu as arras, der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se resolver o contrato, perdê-las-á em benefício do outro. Se o causador do motivo para a resolução do contrato for a parte que recebeu as arras, terá que indenizar a outro de todos os danos que lhe causou, tendo em vista a regra geral do inadimplemento culpável, ou seja, devera restituir as arras, mais o equivalente, ou seja, as arras deverão ser restituídas em dobro, com correção monetária, juros e honorários de advogado, se for o caso.

Art. 418. Se a parte que deu 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.

Se as arras consistirem em coisa diferente de dinheiro, deverão ser restituídas, mais o equivalente em dinheiro, com correção monetária, juros e honorários de advogado, se for o caso.

Um exemplo, João fez um acordo com Maria em comprar seu carro, entregou a ela, como sinal, R\$500,00, mas simplesmente João não pagou o restante. Maria poderá exigir de João a restituição do veículo e manter as arras dadas. Se o inadimplente fosse Maria e, se por exemplo, tivesse batido o carro, antes da tradição, por ato de negligência, teria que restituir as arras em dobro, corrigidas com juros, além de ter que ressarcir João por qualquer outro eventual prejuízo.

Com tudo, o sinal confirmatório significa um adiantamento do preço, como garantia de cumprimento de um contrato. Quando o negócio é irrecorrível, o sinal tem o sentido de confirmação e princípio de pagamento. O direito de arrependimento, ainda que expresso, se esvai quando já existe início de execução do contrato e se, pela natureza do negócio, não se entende presente o direito de retrato. Por exemplo, a quem encomenda uma roupa a um alfaiate, dando um sinal, não há como se admitir o arrependimento, salvo termos absolutamente inequívocos, tendo em vista a natureza do negócio e o fato de o objeto da prestação ser personalíssimo. As arras servem para demonstrar que o contrato, não usa do direito de retrato, porque esse direito não existe, mas infringe uma convenção, responsabilizando-se pelo inadimplemento.

Se o negócio se impossibilitar sem culpa, por mero destrato ou caso fortuito ou força maior, deve ocorrer a devolução singela do sinal, voltando as partes ao estado anterior. O mesmo ocorre se for constatada a culpa de ambos os contratantes. Se o insucesso do contrato ocorrer por culpa de quem deu as arras, perdera ele o sinal em benefício do outro contratante.

Nada diz a lei a respeito de culpa por parte de quem recebeu as arras. Mas, se houve culpa, eventualmente haverá direito de perdas e danos. Parte da doutrina entende que, nesse caso, a devolução deve ser em dobro, em paralelo com o que ocorre nas arras penitenciais. No entanto, sendo as arras de natureza confirmatória, a devolução do sinal pelo culpado é o mínimo que se pode pretender pelo rompimento injustificado do negócio. As perdas e danos devem seguir a regra geral, indenizando-se o que efetivamente se perdeu e o que razoavelmente se deixou de ganhar. Não há razão para que haja um paralelo com a devolução. É importante verificar a intenção das partes. De qualquer forma, se deve entender as arras como parte integrante das

perdas e danos, sob pena de o negócio proporcionar injusto enriquecimento. Em qualquer situação, tanto para aquele que pagou como para aquele que recebeu o sinal, se culpados pelo insucesso do contrato, é injusto somar-se às arras uma indenização completa.

Neste sentido se posicionou expressamente o Código Civil a respeito, em seu artigo 419, já citado no decorrer deste trabalho, o qual possui a seguinte redação:

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 de indenização;

De qualquer forma, havendo cláusula de arrependimento, as arras serão penitenciais, conforme súmula 412 do Supremo Tribunal Federal.

Súmula 412. No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo;

4.2. ARRAS PENITENCIAIS

As arras penitenciais ocorreram quando as partes, no contrato preliminar, concederem o direito de se arrepender. Aqui, as arras assumem a função de pena convencional pelo arrependimento injustificado de uma das partes. Discorre o artigo 420 do Código Civil que as partes podem estipular o direito de se arrepender, não obstante as arras dadas. Em tal caso, se o arrependimento for quem as deu, perdê-las-á em proveito do outro; se o que as recebeu, deverá restitui-las, mais o equivalente, ou seja, as arras, se em dinheiro, serão devolvidas em dobro. Se em coisa diferente de dinheiro, deverão ser acrescidas do equivalente em dinheiro. Vale acentuar que, neste caso, não haverá direito a indenização suplementar.

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.

Exemplificando, “A” e “B”, estipularam negócio no valor de R\$500.000,00, estabeleceram em cláusula escrita o direito de se arrepender, “A” pagará R\$50.000,00, de sinal. Se neste caso for ele o desistente, perderá os R\$50.000,00, dados. Se, por outro lado, “B” for o desistente, deverá restituir o sinal em dobro.

Entre tanto, se a desistência não for culposa, mas devida a caso fortuito, alheio à vontade do desistente, a regra não se aplicará, sendo o contrato desfeito sem que o desistente tenha que indenizar o outro. Em outras palavras, se o desistente for quem houver pago as arras, recebê-la-á de volta. Se quem as houver recebido, restitui-las-á pura e simplesmente, sem nenhum acréscimo.

Sendo assim, as arras penitenciais servem de limite de indenização, se quem as deu desiste, as perde em favor do outro contratante; se quem as recebeu desiste, deve devolvê-las em dobro. Deve sempre ser lembrado que em nosso país todos os valores se sujeitam a correção monetária até o momento do efetivo pagamento, sob pena de ocorrer enriquecimento injustificado. Também na contratação das arras penitenciais, se a concretização do contrato deixa de ocorrer sem culpa de qualquer dos contraentes, a devolução do sinal deve ser, evidentemente, com correção monetária, para que voltem as partes ao estado anterior.

A situação das arras penitenciais é marcadamente diversa as arras confirmatórias, pois aqui, o direito de arrependimento unilateral é estipulado entre as partes. Essa desistência do negócio independe de qualquer inadimplemento da outra parte. O contratante pode escolher entre cumprir ou não cumprir o contrato, existindo já indenização prefixada. Esse arrependimento, no entanto, deve ser manifestado em tempo hábil, havendo já início de cumprimento do contrato, não pode mais ocorrer a reparação. Podem as partes também estipular um prazo para o exercício do direito de arrependimento, findo o qual se terá o contrato como concluído, hipótese em que as arras passam a ser confirmatórias.

Quando a manifestação do arrependimento pela parte, não existe uma forma obrigatória, podendo ela ser expressa ou tácita. Podem, entretanto, as partes, ou a natureza do negócio, exigir a forma escrita. O arrependimento, de sua parte, deve ser atual e incondicional, não podendo ficar subordinado a eventos futuros e incertos. Se

quem se arrepende recebeu o sinal, e se o outro contraente se recusa a receber o dobro em devolução, pode o contratante se valer da ação de consignação em pagamento.

Vale observar que, mesmo no caso de estipulação do direito de arrependimento, quando o contrato é cumprido, a importância entregue serve de início de pagamento, salvo se o contrário resultar da avença.

Em resumo, as arras penitencias tem a função de permitir o direito de arrependimento e substituir uma clausula penal, antes do cumprimento do contrato, situação em que as próprias arras terão a função de indenização, sem outra suplementar, ou seja, uma pena convencional que deve ser cumprida por quem utilizar-se do direito de arrependimento.

A exclusão de outra indenização para o caso de arras penitenciais também está prevista na súmula 412 do Supremo Tribunal Federal, com a seguinte redação:

Súmula 412. No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo;

Logo, para o caso da existência de direito de arrependimento, as próprias arras já servem como indenização suficiente pelo desfazimento do negócio, cabendo apenas os juros moratórios e as despesas do próprio processo. Sem exigência de provar o real prejuízo, assim como, de cobrar outro valor a título de perdas e danos, ainda que tenha ocorrido, com exceção dos juros moratórios e os encargos do processo.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As arras ou sinal trazem as partes, contraente e contratante, uma segurança ao negócio, para que ele possa ser celebrado sem grandes prejuízos ou até mesmo injustiças quanto a valores. Sendo elas tanto na forma confirmatória, quanto na forma penitencial.

São comuns nos contratos de compra e venda, sendo expressa na forma de cláusula específica, sendo permitido as partes estabelecerem o que será dado em arras ou sinal, confirmando assim o acordo de vontade e princípio de pagamento entre elas. No entanto, quando o contrato se encontra totalmente cumprido e concluído, as arras podem ser devolvidas ou abatidas do preço a pagar no contrato, se do mesmo gênero, conforme estabelecido entre partes. Em outro caso, se as partes estipularem no contrato inicial o direito de arrependimento de qualquer uma delas e se o arrependimento for de quem deu as arras, perde-as em proveito do outro, se o arrependimento for de quem as recebeu, deverá restitui-las em dobro.

Há de se questionar a respeito de como as arras ou sinal podem ajudar na concretização de um negócio trazendo segurança a quem vende?

As arras ou sinal podem auxiliar de diversas formas, como, para aquele que está prestes a realizar o sonho de adquirir casa própria, então assina uma promessa de compra e venda com arras e, no dia seguinte, é informado de que seu imóvel fora vendido a outra pessoa. Ou então, ao proprietário vendedor, que vê a certeza da venda do seu imóvel, mas recebe a notícia que o até então comprador andou pensando e não quer mais comprar o imóvel. São várias as frustrações ocorridas nestas duas situações, e por isso se tem as arras, que, dependendo da negociação, poderá indenizar os prejuízos.

Se desfeito o negócio, deve-se analisar se está previsto no contrato o direito de arrependimento. Pois, conforme a situação, teremos as arras tratadas de maneiras diferenciadas, sendo classificadas como confirmatórias ou penitenciais.

6. REFERÊNCIAS

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. vol. 2, 13.^a ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações**. 8.^a ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

FIUZA, César. **Direito Civil, Curso Completo**. 14.^a ed. Belo Horizonte: Editora DelRey, 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. vol. 3, 14.^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

BORTOLINI, Denise Bartel. **O que são Arras ou Sinal**. In: PHMP Advogados. 2017. Disponível em: < <https://phmp.com.br/artigos/o-que-sao-arras-ou-sinal/> > Acesso em: 25 junho 2019.

MELLO, Sônia. **Arras ou Sinal**. In: Jusbrasil. 2015. Disponível em: < <https://soniamvmello.jusbrasil.com.br/artigos/191596362/arras-ou-sinal> > Acesso em: 27 junho 2019.