

A UTILIZAÇÃO DAS ARRAS NO DIREITO PRIVADO BRASILEIRO

Congresso Online Nacional de Direito, 1ª edição, de 26/07/2021 a 29/07/2021
ISBN dos Anais: 978-65-89908-55-5

COELHO; Gabriel Figueiredo Novais¹, CARVALHO; Nathan Gabriel Cerqueira²

RESUMO

KONDER, Carlos Nelson. Arras E Cláusula Penal Nos Contratos Imobiliários. Revista dos Tribunais Rio de Janeiro | vol. 4/2014 | p. 83 - 104 | Mar - Abr / 2014. Como forma de reafirmação do vínculo contratual, o sinal, historicamente, servia como um estímulo para que o contratante honrasse aquilo que havia pactuado, além de ser uma possibilidade de mitigar os possíveis prejuízos do outro polo da relação contratual a partir da retenção do valor, como mecanismo indenizatório. Deste modo, a produção consiste em uma revisão bibliográfica da legislação brasileira, livros e artigos que tratam sobre as Arras nas relações contratuais realizadas na vida privada dos indivíduos, a fim de trazer à baila a utilização e importância desse mecanismo legal para os contratos na contemporaneidade. No Código Civil vigente, o instituto das arras ou sinal funcionam como mecanismo de confirmação de que determinado negócio jurídico será ou não realizado, não admite a desistência, justamente pelo fato de assumir um caráter indenizatório. Tal instituto do direito privado se divide em duas ramificações, as arras penitenciais e as confirmatórias. Esta foi estabelecida pelo artigo 418 do Código Civil de 2002, e caracteriza-se pelo fato de que, se aquele quem deu o sinal vier a faltar com sua palavra, o recebedor poderá decretar a resolução do instrumento contratual, retendo assim, o valor dado como forma de sinal; todavia, se tal quebra contratual derivar das ações daquele que recebeu, o pagador poderá requerer a restituição do valor em dobro, bem como declarar a resolução contratual. Já as arras penitenciais, estabelecidas pelo Código Civil de 2002, em seu artigo 420, estão diretamente relacionadas com o direito de arrependimento a ser utilizado por um dos contratantes, serve como forma de compensar aquele que recebeu o pagamento, retendo este sinal no caso de desistência do depositante ou na hipótese de inversão dos polos, o depositador recebe o valor inicial em dobro caso o recebedor desista do negócio jurídico pactuado. Vale ressaltar que, nas relações consumeristas, só é lícita a retenção de 10% a 30% do valor dado como sinal, ou seja, o depositante, mesmo que desista da relação de contratual, não perderá a completude do valor dado como forma de arras; tal conceito deriva do atual entendimento do Supremo Tribunal de Justiça em sua Súmula 543, apenas aplicável nos contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor de 1990. Por fim, vale afirmar que, com exceção das relações consumeristas, nas demais relações contratuais, as arras devem necessariamente ser regidas pelos artigos 418 e 420 do Código Civil de 2002, com o mínimo de intervenção judicial; com o intuito de garantir a manutenção do princípio da autonomia das partes e em respeito à paridade dos indivíduos, de modo que todos os envolvidos possuam a capacidade de tutelar pelos seus interesses na hora de pactuar entre outros indivíduos.

PALAVRAS-CHAVE: Arras, contratos, direito privado

¹ Graduando em Direito pela Faculdade Anísio Teixeira, gnovais458@hotmail.com

² Graduando em Direito pela Faculdade Anísio Teixeira, nathangabrielcerqueira@gmail.com