

# DISCIPLINA JURÍDICA DAS ARRAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

## LEGAL DISCIPLINE OF DOWN PAYMENTS IN THE BRAZILIAN LEGAL ORDER

**Julia Ribeiro de Castro**

Doutoranda, Mestre e Especialista em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Pós-Graduada em Neurociências pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). Defensora Pública do Estado do Rio de Janeiro.  
Orcid: <https://orcid.org/0009-0001-0802-6593> E-mail: [juliacastrrodge@gmail.com](mailto:juliacastrrodge@gmail.com)

**Resumo:** O presente estudo visa investigar não apenas o aspecto estrutural das arras, como também seu importante aspecto funcional. Iniciaremos a exposição por meio de um breve percurso histórico, para, em seguida, abordarmos seu âmbito de abrangência, conceito, natureza jurídica e objeto. Será feita uma necessária distinção entre o instituto das arras e da cláusula penal e prosseguiremos com a apresentação de sua disciplina normativa, distinguindo as arras confirmatórias das penitenciais, bem como aquelas chamadas de “assecuratórias”. Investigar-se-á sua aplicação nas relações de consumo, para, em seguida, analisarmos propriamente as funções exercidas tanto pelas arras confirmatórias, quanto pelas arras penitenciais. Em seguida, será analisada a possibilidade, ou não, de cumulação das arras com a cláusula penal, bem como possibilidade de sua redução equitativa, na forma do art. 413 do Código Civil. Por fim, será investigada a posição jurisprudencial acerca da potencial impossibilidade de retenção, não obstante existência de texto legal expresso a admitindo.

**Palavras-chave:** Arras penitenciais. Arras confirmatórias. Cláusula penal. Retenção.

**Abstract:** The present study aims to investigate not only the structural aspect of the down payments, but also its important functional aspect. We will begin the explanation with a brief historical journey, and then address its scope, concept, legal nature and object. A necessary distinction will be made between the institute of down payments and the penalty clause and we will continue with the presentation of their normative discipline, distinguishing confirmatory down payments from penitential ones, as well as those called “assecuratorial”. Its application in consumer relations will be investigated, and then we will properly analyze the functions performed by both confirmatory down payments and penitential down payments. Next, the possibility, or not, of cumulating the charges with the penalty clause will be analyzed, as well as the possibility of their equitable reduction, in accordance with article 413 of the Civil Code. Finally, the jurisprudential position regarding the potential impossibility of retention will be investigated, despite the existence of an express legal text admitting it.

**Keywords:** Penitential down payments. Confirmatory down payments. Penalty clause. Retention.

**Sumário:** Introdução – **1** Breve histórico – **2** Âmbito de abrangência – **3** Conceito – **4** Natureza jurídica – **5** Objeto – **6** Distinção entre arras e cláusula penal – **7** Disciplina normativa – **8** Arras assecuratórias – **9** Aplicação nas relações de consumo – **10** Função: arras confirmatórias e penitenciais – **11** (Im)possibilidade de cumulação das arras com cláusula penal – **12** Redução equitativa – **13** (Im)possibilidade de retenção? – Conclusão – Referências

## Introdução

O presente estudo visa analisar não apenas o aspecto estrutural das arras e seu desenvolvimento ao longo do tempo, como principalmente seu importante aspecto funcional, já que é a partir dele que será possível averiguar a compatibilidade com outros institutos, como a possibilidade de cumulação ou não com a cláusula penal, a admissão de redução equitativa com fulcro no art. 413 do Código Civil, bem como o (des)acerto do atual posicionamento do Superior Tribunal de Justiça acerca da suposta impossibilidade de retenção das arras.

Esta pesquisa leva em consideração a historicidade dos institutos, partindo-se do pressuposto de que são histórico-relativos, na medida em que as noções a eles atribuídas refletem o produto de uma época a precisam se adaptar às mudanças impostas pelos tempos que se seguem.<sup>1</sup>

Neste contexto, a obrigação passa a ser vista sob a perspectiva dinâmico-funcional, na qual o dever de prestar assume relevo pelos deveres anexos,<sup>2</sup> criando-se um vínculo complexo no qual credor e devedor deixam de ocupar posições antagônicas e dialéticas e passam a ser vislumbrados como componentes à realização do fim a que a obrigação se dirige.<sup>3</sup>

O estudo será iniciado com a necessária análise de sua origem histórica, já que, por meio dela, será possível compreender a razão da estrutura cujas reminiscências permanecem no presente; analisar-se-á seu âmbito de abrangência, para verificar se ele é restrito aos contratos ou abrange inclusive negócios jurídicos bilaterais e unilaterais; será descrito seu objeto, com a análise das repercussões decorrentes do caráter fungível ou não; será feita uma necessária contraposição entre estrutura e função das arras comparadas à cláusula penal; prosseguir-se-á com o estudo da sua disciplina normativa, para uma melhor compreensão acerca do instituto; será mencionada apenas a título ilustrativo a possível existência de arras assecuratórias, entregues quando as partes ainda se encontram em negociações preliminares; será brevemente analisada a existência das arras nas relações de consumo; far-se-á distinção entre as funções das arras confirmatórias e as penitenciais, já que isso será fundamental para o desenvolvimento dos tópicos seguintes; perquirir-se-á acerca da possibilidade da cumulação das arras com a cláusula penal, sua possibilidade de redução equitativa, seja com fulcro no art. 413, seja em razão da descaracterização de sua natureza pelo excesso manifesto e, por fim, serão analisadas decisões do Superior Tribunal de Justiça que concluem

<sup>1</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

<sup>2</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 27.

<sup>3</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 124.

pela impossibilidade de retenção das arras, não obstante a existência de dispositivo normativo explícito no sentido oposto, indagando-se se os motivos invocados (função de início de pagamento) seriam suficientes para justificar tanto a rejeição da retenção quanto sua redução pela (indevida) aplicação do art. 53 do Código de Defesa e Proteção do Consumidor.

## 1 Breve histórico

As arras, ou sinal,<sup>4</sup> têm sua origem na expressão fenícia *arrha*,<sup>5</sup> que significava vinculação, aprisionamento ou garantia.<sup>6</sup> Posteriormente tiveram acolhida no ordenamento jurídico grego<sup>7</sup> e no direito romano.<sup>8</sup>

Sua origem vem do direito de família,<sup>9</sup> em relação aos esponsais,<sup>10</sup> tendo posteriormente migrado para o direito das obrigações, em razão da maior complexidade que foram adquirindo as trocas,<sup>11</sup> em cuja área sofreu vasto desenvolvimento conceitual.<sup>12</sup>

<sup>4</sup> Neste estudo as expressões serão usadas como sinônimas, uma vez que assim está consagrado pela doutrina e jurisprudência, além da legislação fazer expressa menção a uma ou outra, conforme se infere no art. 420 do Código Civil, que faz alusão a “arras ou sinal”.

<sup>5</sup> Miguel Maria de Serpa Lopes afirma que a expressão é de origem semítica, pois era a forma de se contratar utilizada por fenícios, hebreus e cartagineses (ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 542).

<sup>6</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 413.

<sup>7</sup> Thiago Luís Santos Sombra, citando Miguel de Serpa Lopes, revela que Tales de Mileto, graças ao conhecimento de astrologia, pôde prever, desde o começo do inverno, a abundância da colheita das oliveiras por ocasião do outono, pelo que alugou todas as prensas de óleo de Mileto e Quio e, como não dispunha de dinheiro para efetuar o pagamento à vista, socorreu-se das arras aos locadores. Os prognósticos confirmaram-se e os locadores valeram-se das arras para a cobrança do que a lhes era devido (SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012. p. 76).

<sup>8</sup> No século II antes de Cristo, o instituto migrou para o direito romano sob a denominação de “arrabo” e, posteriormente, “arras” (ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 542).

<sup>9</sup> No direito visigótico e germânico, representavam o “preço” pago pela virgindade perdida, tendo, no primeiro, o nome de “compra do corpo” e no segundo “morgengabe” (ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 541).

<sup>10</sup> “Arras esponsalíticas” eram o acordo pelo qual duas pessoas se comprometiam a contrair matrimônio no futuro, quando era comum que o *sponsus* entregasse à noiva ou ao seu pai determinada soma em dinheiro ou um anel, como símbolo do propósito de confirmar a relação (SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 29).

<sup>11</sup> A migração das arras do direito de família para as obrigações ocorreu em virtude da extinção do regime de comunidade familiar e a insuficiência do escambo para conter a complexidade dos negócios jurídicos (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Contratos. atual. e col. Caitlin Mulholland. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. III. p. 73).

<sup>12</sup> SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012. p. 76.

Costumava ter como objeto a entrega de uma coisa, normalmente um anel,<sup>13</sup> para formalização do contrato, já que o mero consenso entre duas ou mais pessoas sobre a destinação de determinado objeto não era, por si só, suficiente para gerar a obrigação contratual.<sup>14</sup>

As arras, portanto, funcionavam como símbolo de comprometimento em uma época que o consenso não era suficiente para o surgimento do vínculo obrigacional, tendo especial utilidade em contratos de elevada solenidade.<sup>15</sup>

As arras, originalmente, exerciam função exclusivamente confirmatória do negócio jurídico celebrado, reforçando o vínculo obrigacional. Com a reforma de Justiniano, estabelecendo as Institutas, as arras passaram, também, a exercer função penitencial secundária, admitindo o direito de arrependimento.<sup>16</sup>

Tais orientações antagônicas vieram a gerar, no direito moderno, duas orientações opostas.<sup>17</sup>

Enquanto o Código Civil alemão e o Código italiano adotaram as arras confirmatórias, o Código Civil francês e nossas Ordenações Filipinas<sup>18</sup> adotaram as arras penitenciais como regra. Tanto o Código Civil brasileiro de 1916 quanto o de 2002 se inspiraram no direito alemão e estabeleceram as arras confirmatórias como

<sup>13</sup> Esta prática da entrega do anel é provavelmente a origem do costume ocidental de se entregar uma aliança no noivado.

<sup>14</sup> ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 548. No direito romano clássico, as arras tinham mero caráter confirmatório de uma venda perfeita, constituindo sinal evidente de que as partes haviam chegado a um acordo (não havia previsão do direito de arrependimento) (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 448).

<sup>15</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 413. No direito romano, quando o consenso, por si só e desacompanhado de outras formalidades, não bastava para vincular o contratante, destinavam-se as arras a reforçar o liame contratual, pois a parte que desertasse da palavra empenhada perderia o sinal dado (RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 279).

<sup>16</sup> ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 542. Há quem sustente que se trata de passagem ambígua na legislação justiniana. Mas o fato é que os intérpretes passaram a admitir a possibilidade desse arrependimento, com perda do sinal ou sua restituição duplicada, surgindo as arras penitenciais (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 448).

<sup>17</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 280.

<sup>18</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 281. Assim vinha expressamente consignado nas Ordenações Filipinas: “E no caso onde o comprador e vendedor tivessem acordada e firmada sua compra e venda de certa cousa por certo preço, e o comprador desse logo ao vendedor certo dinheiro em sinal por segurança da compra, se o comprador se arrepender, e se quiser afastar do contrato, podê-lo-a fazer; mas perderá o dinheiro que deu em sinal. E bem assim se o vendedor, que o sinal recebeu do comprador, se quiser arrepender e afastar, podê-lo-há fazer; mas tornará ao comprador todo dinheiro, que dele recebem em sinal, com outro tanto” (Liv. IV, tít. 2º, §1º) (RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 281).

regra, admitindo as penitenciais apenas como exceção, desde que expressamente disciplinadas no contrato.

## 2 Âmbito de abrangência

Orlando Gomes, sem explicitar as razões de sua afirmação, admite as arras apenas nos contratos bilaterais translativos de domínio.<sup>19</sup>

Já Caio Mário da Silva Pereira as admite em todos os contratos bilaterais.<sup>20</sup>

Gustavo Tepedino, Maria Celina Bodin de Moraes e Heloisa Helena Gomes Barboza admitem em todos os contratos, sejam bilaterais, sejam unilaterais, fornecendo o exemplo de contrato de doação. Afirmam que, apesar de originalmente disciplinadas para contratos de compra e venda, como no art. 1.804 do Código Civil francês, passaram a ser admitidas em todos os contratos. Como o Código Civil não faz qualquer restrição, não haveria óbice para serem estipuladas em contratos unilaterais.<sup>21</sup>

Judith Martins-Costa admite concepção ainda mais ampla para abarcar todos os negócios jurídicos, ainda que unilaterais, dando o exemplo fornecido por Pontes de Miranda no que concerne à promessa de doação.<sup>22</sup>

Bernardo Salgado acompanha o raciocínio da autora, para também admitir as arras nos negócios jurídicos unilaterais. Afirma que não há razão para restringir seu emprego a determinadas espécies de contratos. A consecução das finalidades essenciais do instituto, que serão abordadas a seguir, não depende da marca da bilateralidade do vínculo contratual, e muito menos do objetivo de se transferir domínio sobre a coisa. Apesar dos dispositivos legais fazerem referência aos contratos, não há razão para eliminar a possibilidade de o sujeito negocial optar por empregar o instituto dentro dos negócios jurídicos unilaterais. E acrescenta que o elemento topológico vai ao encontro desta posição.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> GOMES, Orlando. *Obrigações*. ed. rev., atual. e aum. por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 195. Este posicionamento talvez decorra da circunstância de elas terem sido originalmente acolhidas nos contratos de compra e venda, como o foi no art. 1.804 do Código Civil Francês.

<sup>20</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Contratos. atual. e col. Caitlin Mulholland. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. III. p. 76.

<sup>21</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 765.

<sup>22</sup> MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil – Do inadimplemento das obrigações* (arts. 389 a 420). Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. V. t. II. p. 497.

<sup>23</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 109-110.

A alteração topográfica do livro dos contratos para o livro das obrigações<sup>24</sup> supera, de fato, o entendimento doutrinário anterior, segundo o qual apenas seriam cabíveis em contratos bilaterais, reforçando a tese da sua admissibilidade nos negócios jurídicos unilaterais.<sup>25</sup>

Tepedino, Moraes e Barboza criticam esta alteração, sustentando uma incompatibilidade de se inserir um instituto (arras confirmatórias) que visa reforçar o adimplemento (art. 417, Código Civil) em um capítulo destinado ao inadimplemento.<sup>26</sup> No entanto, Rocha pondera que esta aparente “quebra” no sistema do inadimplemento, ao prever consequências jurídicas de uma obrigação cumprida, seria apenas aparente, já que o art. 418 e seguintes do Código Civil já tratam das consequências jurídicas daquele que inadimpliu ou exerceu o direito potestativo do arrependimento.<sup>27</sup>

### 3 Conceito

Segundo celebre conceito de Sílvio Rodrigues, replicado em diversas obras doutrinárias:

As arras, ou sinal, constituem a importância em dinheiro ou a coisa dada por um contratante 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.<sup>28</sup>

Este conceito, que tem a vantagem de sintetizar bem o instituto e, talvez por esta razão, seja muito utilizado pela doutrina, peca ao afirmar que as arras teriam como função “tornar obrigatório o ajuste”.<sup>29</sup> Isto porque, embora no direito romano clássico a entrega da coisa móvel era condição da própria existência do contrato,

<sup>24</sup> No Código Civil de 1916, eram reguladas no capítulo dos contratos; o Código Civil de 2002 inseriu-as na parte destinada ao inadimplemento das obrigações.

<sup>25</sup> MIRAGEM, Bruno. *Direito das obrigações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 332.

<sup>26</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 766.

<sup>27</sup> ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 555.

<sup>28</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 279.

<sup>29</sup> Sílvio Rodrigues não é o único doutrinador que remete a esta obrigatoriedade do ajuste, menção esta que é encontrada entre outros civilistas, provavelmente em razão da problemática redação do próprio Código Civil de 1916, que afirmava exatamente tal obrigatoriedade, senão vejamos: “Art. 1.094. O sinal, ou arras, dado por um dos contraentes firma a presunção de acordo final, e torna obrigatório o contrato” (grifos nossos).

com o desenvolvimento do direito, este ato material deixou de ser exigido como formalidade necessária à existência do contrato, passando a ser suficiente o mero consenso para atribuir obrigatoriedade ao vínculo.

Vale citar o posicionamento de Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald, para quem:

É um equívoco pensar que a finalidade das arras é confirmar o contrato em si mesmo, porque as convenções se tornam obrigatórias por força do consentimento, ao contrário do que ocorria no formalista sistema romano, no qual apenas o acordo de vontades se revelava insuficiente, a ponto das arras servirem como forma de confirmação da existência do contrato. Atualmente o sinal simplesmente reforça a execução do negócio jurídico.<sup>30</sup>

## 4 Natureza jurídica

Já em relação à natureza jurídica, não há maior controvérsia doutrinária acerca de seu caráter acessório e real. Acessório porque visa a garantir o cumprimento de uma obrigação principal e real porque somente se aperfeiçoa depois de efetivamente entregue ao credor.<sup>31</sup>

Bernardo Salgado menciona o “princípio da gravitação jurídica”, segundo o qual a sorte da convenção acessória fica atrelada à da principal de tal maneira que as vicissitudes (existência, validade e eficácia) que se passarem com a principal afetarão imediatamente os rumos da acessória.<sup>32</sup>

Quanto ao caráter real, extrai-se das próprias expressões legais a necessidade da *traditio* como requisito à constituição do vínculo em expressões como “der à outra” (art. 417, CC), “deu as arras” (art. 418), “quem as deu” (art. 420). Exige-se, portanto, a efetiva tradição do objeto da prestação, como ocorre no comodato, mútuo e depósito.<sup>33</sup>

<sup>30</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direito das obrigações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 476.

<sup>31</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 764.

<sup>32</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 94.

<sup>33</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 96. Vale citar, a título de exemplo, interessante julgado do Agravo Interno em Agravo em Recurso Especial nº 246.731/SP, de relatoria do Ministro Raul Araújo, j. em 23.4.2019. No caso, as partes estipularam como sinal o pagamento da importância de R\$31.000,00, no entanto, efetuaram o pagamento apenas de R\$10.000,00. Neste julgado, o relator manteve a aplicação do art. 413 do Código Civil no Tribunal de

Caio Mário da Silva Pereira critica esta permanência do romanismo,<sup>34</sup> afirmando-se injustificada a exigência de entrega do bem, crítica esta abraçada por Bernardo Salgado que afirma que as exigências formais endereçadas a institutos jurídicos devem ser explicáveis e justificáveis pelas funções que estes institutos exerçam.<sup>35</sup>

Apesar da crítica, Salgado entende que o esforço hermenêutico em prol do consensualismo não é capaz de contornar a exigência da *traditio*, quando a lei for expressa em exigí-la, como no caso em apreço, já que o legislador impõe a entrega do objeto como elemento necessário à produção dos efeitos inerentes à figura.<sup>36</sup>

Não obstante o respeitado posicionamento destes brilhantes civilistas, entendo que o caráter real das arras, ou seja, sua estrutura, é, sim, necessário ao cumprimento de uma de suas funções, qual seja, a função da segurança jurídica que é atendida por meio da autoexecutoriedade, pelo menos sob a ótica de quem as recebe, conforme veremos no capítulo que abordará suas funções.

## 5 Objeto

Conforme dispõe expressamente o art. 417 do Código Civil,<sup>37</sup> as arras devem ter por objeto bens móveis (entre os quais se incluem o dinheiro).

Imóveis não podem ser usados como sinal em razão da incompatibilidade entre as formalidades exigidas para transferência de propriedade imobiliária e o dinamismo que se espera das arras. Eventual convenção constituída pela entrega de bem imóvel será nula, por impossibilidade jurídica do seu objeto (art. 166, inc. II, CC).<sup>38</sup>

---

origem, sob o fundamento de que a retenção integral geraria enriquecimento sem causa. Ocorre que, sendo as arras negócio jurídico de natureza real, ele só se perfaz com a efetiva entrega da coisa, o que conduz à conclusão de que o pagamento da diferença de R\$21.000,00 simplesmente não era devido, porque não se constituía em arras, dispensando-se a inapropriada invocação do art. 413 do Código Civil.

<sup>34</sup> Seu caráter real decorre da função histórica do instituto, porque servia para confirmar a celebração do contrato, cuja executoriedade ficava condicionada ao cumprimento do formalismo de se transmitir determinado objeto (SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 100).

<sup>35</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 33. A estrutura não existe por si mesma, mas deve ser reflexo da sua função, impondo-se que a análise dos traços e componentes estruturais seja desenvolvida sob a ótica da finalidade – a efetiva entrega do bem eleito para fazer o papel de sinal não é imprescindível à realização de suas funções primordiais (SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 101).

<sup>36</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 103-104.

<sup>37</sup> “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”.

<sup>38</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 112.

A parte final do art. 417 do Código Civil, determina que após a extinção do contrato as arras devem ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal. A fungibilidade (eventual identidade de gênero entre as arras e a prestação), portanto, determina apenas o destino que será dado ao bem, se será a restituição ou a compensação com a obrigação principal.

Nada impede, contudo, que as partes estabeleçam de forma distinta o destino das arras dadas, na hipótese de cumprimento do contrato. Isto porque, mesmo na prestação fungível por excelência como o dinheiro, é possível que seja estipulada sua devolução após o cumprimento do contrato. O inverso, contudo, é ainda mais comum, em especial em contratos de compra e venda de automóvel, nos quais o automóvel usado é normalmente entregue a título de sinal e o valor correspondente é computado como início de pagamento.

Não é suficiente a entrega de valor a título de “entrada”, sendo necessário analisar as circunstâncias da contratação,<sup>39</sup> para verificar se houve efetivamente a constituição de um negócio jurídico arral. Isto não significa que há necessidade de expressões solenes, mas o contrato em concreto deve ser analisado para distinguir a existência de arras do mero início de adimplemento. Desta forma, sustenta Bernardo Salgado que a disciplina não deve ser afastada só porque as partes não aludiram ao *nome iuris* do instituto.<sup>40</sup>

## 6 Distinção entre arras e cláusula penal

Enquanto as arras são um bem dado no momento da celebração do contrato, que será eventualmente perdido em caso de inadimplemento por quem deu, a cláusula penal é apenas a estipulação de uma obrigação, uma promessa de realização de uma prestação em caso de inadimplemento.<sup>41</sup> Ou seja, cláusula penal

<sup>39</sup> Se há estipulação de “entrada” e o restante parcelado não se estará diante de arras, mas sim de princípio de pagamento puro e simples, incapaz de fazer incidir sobre a relação as regras particulares às arras. O Código Civil português, inclusive, é expresso ao afirmar que a entrada é havida como antecipação de cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o caráter de sinal (SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 90).

<sup>40</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 91-92.

<sup>41</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 85. Resumindo: as arras consistem em uma convenção acessória de caráter real, somente se configurando com a entrega efetiva do bem, enquanto a cláusula penal é devida em razão da inexecução do contrato, posterior à sua celebração (SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012. p. 87).

é prestação apenas prometida (promessa de prestação), enquanto as arras são a prestação realizada (prestação consumada).<sup>42</sup>

Distinguem-se, também, pelo momento cronológico, uma vez que o sinal é transferido quando celebrado o contrato, enquanto a cláusula penal só é devida e transferida em razão da inexecução do contrato, posterior à sua celebração.

Enquanto nas arras penitenciais o contratante que se arrepende exerce um direito potestativo, aquele que paga cláusula penal o faz em razão de ter violado o ajuste, não havendo exercício de qualquer direito.<sup>43</sup>

Alguns autores invocam, ainda, a possibilidade de exercer a redução equitativa, prevista no art. 413 do Código Civil, que seria possível na cláusula penal e não nas arras.<sup>44</sup> Contudo, a jurisprudência predominante vem admitindo a aplicação da redução proporcional também às arras, existindo inclusive enunciado neste sentido.<sup>45</sup>

## 7 Disciplina normativa

As normas que disciplinam tanto as arras confirmatórias quanto as penitenciais (arts. 417 a 420)<sup>46</sup> estabelecem direito de retenção de quem recebeu as arras,<sup>47</sup> caso haja inadimplemento ou arrependimento da outra parte, e o direito de

<sup>42</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 447.

<sup>43</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 447.

<sup>44</sup> SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012. p. 87.

<sup>45</sup> Enunciado nº 165, III Jornada de Direito Civil do CJF: “Em caso de penalidade, aplica-se a regra do art. 413 ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais”.

<sup>46</sup> “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”.

<sup>47</sup> Há diversas hipóteses de se estabelecer o inadimplemento daquele que pagou as arras (em geral, comprador), sendo o principal a impossibilidade de prosseguir com o pagamento das prestações, como na hipótese do Acórdão nº 0016398-60.2014.8.19.0023, de relatoria do Desembargador Custódio de Barros Torres,

exigir sua restituição, mais o equivalente, se o inadimplemento ou arrependimento for daquele que recebeu as arras.<sup>48</sup>

Uma das distinções entre arras confirmatórias e penitenciais é que, enquanto a primeira representa um reforço do vínculo, esta última lhe atribui um arrefecimento.

O direito de retenção, contudo, não se estende a prestações que não se confundem com as arras, como as prestações de um financiamento automobilístico ou imobiliário, sendo certo que referido instituto consiste em um instrumento de autotutela reservado especificadamente às arras.<sup>49</sup>

A principal distinção entre as arras confirmatórias e as penitenciais consiste em que, para retenção ou devolução mais o equivalente das primeiras, é

---

julgado em 17.10.2017. Outro caso encontrado nos tribunais consiste na falta de obtenção de financiamento junto à instituição financeira, como ocorreu nos autos do Processo nº 0051715-15.2015.8.19.0014, da relatoria de Edson Aguiar de Vasconcelos, julgado em 13.9.2017, da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no qual se concluiu que a inexecução do contrato se deu por culpa do comprador que restou inadimplente quanto ao pagamento do valor avençado em razão da não obtenção de financiamento imobiliário, tendo sido assegurado ao vendedor o direito de retenção do valor dado a título de arras.

<sup>48</sup> No AgInt no Recurso Especial nº 1.167.766 – ES (2009/0230133-1), Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 16.11.2017, discute-se a questão de o autor ter efetuado o pagamento da importância do sinal de R\$14.000,00, para aquisição de imóvel de R\$194.000,00, negócio este que acabou por não se concretizar em razão da existência de pendências financeiras em nome do vendedor. É curioso que, embora o acórdão mencione expressamente “culpa” do vendedor, não reconhece a devolução mais o equivalente, o que pode ter decorrido da ausência de pedido neste sentido. Já nos autos do Processo nº 0274170-29.2015.8.19.0001, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, cuja relatora foi a Desembargadora Renata Machado Cotta, julgado em 8.11.2017, pela Terceira Câmara Cível, concluiu-se pela restituição “em dobro” em razão da culpa dos vendedores, em razão da ausência de informação sobre restrições vinculadas ao alienante na celebração do negócio. Invocou-se, como fundamento da decisão, a violação da boa-fé objetiva, já que teriam declarado que o imóvel se encontrava livre e desembaraçado, sendo certo que a existência das pendências deveria ter sido informada aos apelados. Em acórdão semelhante, nos autos do Processo 0000f445-52.2015.8.19.0207, de relatoria da Desembargadora Teresa de Andrade Castro Neves, julgado em 13.9.2017, da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o negócio jurídico não se consumou em razão da pendência de regularização junto à Prefeitura. Assim como no acórdão *supra*, foi invocada a boa-fé objetiva, uma vez que o vendedor não se desincumbiu do seu dever de informar o comprador acerca da mencionada pendência, razão pela qual foi condenado a restituição “em dobro”. Já nos autos do Processo nº 0375460-87.2015.8.19.0001, Relator Desembargador Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho, julgado em 1ª.11.2017, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, foi negado o financiamento imobiliário pela Caixa Econômica Federal, em razão da existência de restrição creditícia em relação a um dos alienantes. Os vendedores sequer compareceram para assinatura da escritura definitiva, o que ensejou a condenação na devolução do sinal pago, mais o seu equivalente. Nos autos do Processo nº 0011733-50.2013.8.19.0212, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, também se concluiu pelo inadimplemento do devedor, já que um dos filhos que também era proprietário se recusou a assinar o contrato, tendo o juízo determinado a restituição mais o equivalente ao comprador, em razão do mencionado inadimplemento.

<sup>49</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 139. Se o contrato deixar de ser cumprido, as arras confirmatórias se perdem em proveito daquele que as tenha recebido, se o inadimplemento é de quem deu as arras, Isso não implica a perda de outras prestações que possam ter sido pagas pelo tempo em que o contrato foi regularmente cumprido (TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 416).

necessário que tenha havido inadimplemento contratual, relativo ou absoluto; já em relação às segundas, a sua perda consiste no preço pago pelo exercício do direito potestativo de quem o perdeu ou daquele que a devolveu junto do equivalente. Neste último caso, não há que se falar em inadimplemento ou qualquer tipo de sanção, por se tratar de mera alternativa assegurada às partes de desistir do negócio jurídico celebrado.<sup>50</sup>

Não basta a mera declaração de arrependimento, sendo necessária a efetiva entrega das arras, se o arrependimento for daquele que as recebeu; se foi de quem as deu, suficiente sua notificação ao credor para ter o contrato por rescindido.<sup>51</sup>

Nas arras confirmatórias, a parte “inocente” possui o direito subjetivo de exigir o cumprimento do contrato, cumulando-se o pleito de perdas e danos suplementares, se for o caso, servindo as arras como mínimo indenizatório (art. 419, Código Civil).<sup>52</sup>

Há outra distinção relevante entre estas duas espécies de arras: enquanto as confirmatórias valem como taxa mínima de indenização (independentemente de comprovação), permitindo a cobrança de indenização suplementar, desde que comprovada, as arras penitenciais, que igualmente dispensam prova do prejuízo, não admitem indenização suplementar,<sup>53</sup> sendo certo que doutrina majoritária entende que tal norma tem natureza cogente, razão pela qual não seria possível o afastamento da sua aplicação pelas partes.<sup>54</sup>

O contrário, contudo, é permitido: as partes podem convencionar descabimento de indenização complementar, se arras tiverem natureza confirmatória.<sup>55</sup>

As arras são entregues, em regra, quando da constituição do negócio jurídico, nada impedindo, contudo, que sejam feitas em momento posterior, desde que

<sup>50</sup> Neste sentido, é de se criticar a expressão utilizada por Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto, no sentido de que as arras penitenciais *sancionam* o exercício do direito potestativo de arrependimento das partes, uma vez que não há que se falar em sanção no exercício de direitos (NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. 2. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2021).

<sup>51</sup> SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020. p. 61.

<sup>52</sup> Vale mencionar o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.996,020/SC, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 12.4.2014, segundo o qual se concluiu pela restituição das arras mais o equivalente, em razão do inadimplemento parcial do vendedor, que atrasou mais de um ano na entrega do imóvel, sem especificar circunstância excepcional que o justificasse.

<sup>53</sup> O Código Civil de 1916 não tinha previsão expressa neste sentido, o que deu ensejo à edição da Súmula nº 112 do STF, com o seguinte teor: “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”.

<sup>54</sup> Em descompasso com a doutrina majoritária, Arnold Wald entende ser possível cobrar simultaneamente as arras penitenciais e perdas e danos, caso haja previsão contratual específica (WALD, Arnoldo. *Curso de direito civil brasileiro*. 12. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995. v. II. p. 146).

<sup>55</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 144-145.

antes do vencimento da prestação assegurada ou da verificação do inadimplemento ou arrependimento.<sup>56</sup>

Considerando que as arras penitenciais são exceção no nosso sistema jurídico, faz-se, em regra, necessária a estipulação, ainda que tácita, do direito de arrependimento.<sup>57</sup> Contudo, a estipulação textual de arras de natureza penitencial, segundo Tepedino, Barboza e Moraes, seria suficiente para fazer presumir um acordo de vontades no estabelecimento do direito de arrependimento.<sup>58</sup>

Na hipótese de inexecução do contrato por fato não imputável às partes, as arras serão simplesmente devolvidas. Isto pode ocorrer na hipótese de caso fortuito ou força maior,<sup>59</sup> no mútuo acordo de desfazimento ou no caso de culpa recíproca.

O exercício do direito potestativo do credor de reputar o inadimplemento absoluto ou relativo deve ser objeto de merecimento de tutela, uma vez que vinculado ao interesse relativo à prestação e limitado pelo princípio da boa-fé, sob pena de ser reputada abusiva a escolha.<sup>60</sup> Inadimplemento mínimo, por exemplo,

<sup>56</sup> SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020. p. 54.

<sup>57</sup> O Código Civil brasileiro, inspirando-se no Código Civil alemão, rompeu com a tradição que presumia o caráter penitencial das arras, considerando-as confirmatórias, salvo estipulação em contrário. O simples fato de terem sido dadas arras não torna revogável o negócio nem autoriza arrependimento das partes. Somente quando as partes convencionam possibilidade de arrependimento é que as arras seriam penitenciais (WALD, Arnoldo. *Curso de direito civil brasileiro*. 12. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995. v. II. p. 145).

<sup>58</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 771.

<sup>59</sup> O Acórdão nº 0021514-08.2013.8.19.0209, de relatoria do Desembargador Carlos Santos de Oliveira, j. em 22.8.2017 pela 22ª Câmara Cível, trata de uma hipótese na qual a inexecução do contrato de compra e venda imobiliária decorreu de fato de terceiro, cujo esbulho foi perpetrado após a assinatura da promessa de compra e venda, tendo a vendedora diligenciado a imediata desocupação por meio da diligente propositura de ação para afastar a invasão. Embora tivesse tido sucesso na causa, os julgadores entenderam que de fato promoveu certa insegurança, a justificar a rescisão do contrato, mas este ocorreu por fato de terceiro, não imputável às partes, razão pela qual a devolução deveria se operar na forma simples.

<sup>60</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 91. O descumprimento da prestação ajustada deve ser examinado à luz do propósito efetivamente perseguido pelas partes com a constituição da específica relação obrigacional, em uma investigação em chave funcional e não por meio de visão meramente estrutural que identifica a satisfação dos interesses envolvidos com a realização da prestação principal. O adimplemento, portanto, dirige-se não à satisfação arbitrária do credor, mas ao atendimento da função socioeconômica, identificada com a própria causa do ajuste estabelecido entre as partes, ou seja, o que o adimplemento exige não é tanto a satisfação do interesse unilateral do credor, mas o atendimento à causa do contrato, que “se constitui, efetivamente, do encontro do concreto interesse das partes com os efeitos essenciais abstratamente previstos no tipo ou atribuída pela própria autonomia negocial, nos contratos atípicos” (SCHREIBER, Anderson. A tríplice transformação do adimplemento (adimplemento substancial, inadimplemento antecipado e outras figuras). *Revista de Direito da Procuradoria Geral*, Rio de Janeiro, 2017. p. 49; 52-53. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTM1Nzk%2C>. Acesso em: 18 maio 2024).

não autorizaria cobrança integral das arras, em razão da ausência de proporcionalidade (art. 418, Código Civil).<sup>61</sup>

Há possibilidade de que a cláusula tenha natureza dúplice: confirmatória para um dos contraentes e penitencial para outro, conforme afirma Caio Mário da Silva Pereira, ao admitir que o direito de arrependimento pode ser assegurado a apenas um dos contratantes.<sup>62</sup>

## 8 Arras assecuratórias

As arras assecuratórias (*arrha pacto imperfecto data*) consistem em uma espécie de sinal que se entrega para garantir a formação definitiva do contrato, sendo dado anteriormente, quando as partes ainda se encontram na fase dos entendimentos preliminares, diferenciando-se das confirmatórias, que se efetuam no ato de conclusão do contrato. Se a parte que deu as arras recusa-se a concluir o contrato, perde-as em proveito da outra.<sup>63</sup>

Carlos Konder, contudo, afirma que referida cláusula não se trata de um *tertium genus*, já que, neste caso, não há função nova, pois serão confirmatórias ou penitenciais.<sup>64</sup>

A única observação que merece destaque em relação a esta espécie de arras é que, diferentemente das confirmatórias, ela não admite a exigibilidade da prestação principal, uma vez que antes da celebração do contrato não há que se falar em obrigatoriedade ou execução específica.

## 9 Aplicação nas relações de consumo

A Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) estabelece, em seu art. 49,<sup>65</sup> que nos contratos celebrados a distância, o consumidor tem o direito

<sup>61</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direito das obrigações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

<sup>62</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Contratos. atual. e col. Caitlin Mulholland. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. III. p. 76.

<sup>63</sup> GOMES, Orlando. *Obrigações*. ed. rev., atual. e aum. por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 197. Ennecerus sentencia: “Em tal caso, según el derecho común, el que dio las arras las pierde si se niega a concluir el contrato” (ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 553).

<sup>64</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 88.

<sup>65</sup> “Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio”.

potestativo de desistir da compra, no prazo de 7 (sete) dias da entrega, com a devolução do bem recebido e restituição integral dos valores pagos.

O Decreto nº 7.962 de 2013 foi editado para regulamentar o exercício do direito potestativo de desistência, disciplinando, em seu art. 5º, §1º,<sup>66</sup> que o consumidor poderá exercer seu direito de arrependimento pela mesma ferramenta utilizada para a contratação.

Indiscutível que durante este “prazo de reflexão” estaria inquinada de nulidade absoluta eventual cláusula contratual que estipulasse um preço para o arrependimento. No entanto, nada impede que haja entrega de arras, ainda que penitenciais, no prazo posterior a este prazo, sendo certo que esta possibilidade pode ser útil ao próprio consumidor, que tenha interesse no desfazimento do negócio, ainda que implique perda das arras dadas.

É importante observar que o art. 51, que trata de cláusulas abusivas, dispõe, em seu inc. IX,<sup>67</sup> sobre a nulidade absoluta de eventual cláusula que “deixe ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor”. Embora o rol não seja exaustivo, da interpretação a *contrario sensu*, conclui-se pela validade da cláusula que deixe ao consumidor a faculdade de resolver o contrato, já que o que a norma veda é o exercício em benefício exclusivo do fornecedor.

No entanto, Judith Martins-Costa não compartilha o mesmo entendimento, afirmando que entende inadmissível a inserção da cláusula de arras penitenciais (art. 420, CC) em contratos de consumo, seja diante do princípio da especialidade da lei, seja em razão de colidirem com os princípios constitucionais e legais atinentes à proteção do consumidor.<sup>68</sup>

Já o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor,<sup>69</sup> frequentemente invocado como *ratio decidendi* para impedir a retenção integral das arras, conforme será visto em capítulo posterior, não tem qualquer relação com as arras, uma vez que o que ela pretende evitar é a aplicação da cláusula de decaimento, que é aquela que implica a perda de todas as *parcelas* pagas pelo consumidor.<sup>70</sup>

<sup>66</sup> “Art. 5º O fornecedor deve informar, de forma clara e ostensiva, os meios adequados e eficazes para o exercício do direito de arrependimento pelo consumidor. §1º O consumidor poderá exercer seu direito de arrependimento pela mesma ferramenta utilizada para a contratação, sem prejuízo de outros meios disponibilizados”.

<sup>67</sup> “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IX – deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor; [...]”.

<sup>68</sup> MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil* – Do inadimplemento das obrigações (arts. 389 a 420). Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. V. t. II. p. 523.

<sup>69</sup> “Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.

<sup>70</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 101.

Não obstante o nítido caráter protetivo da norma, louvável ao impedir que comprador inadimplente perca tudo que pagou sem receber nada em troca, evitando-se o enriquecimento sem causa,<sup>71</sup> não deveria ela ser invocada como fundamento para afastar o direito de retenção, expressamente previsto em lei, ou para determinar a redução proporcional das arras, sendo certo que este instituto não se confunde com as parcelas do financiamento.

Isto porque tal entendimento acabaria por esvaziar a principal função das arras, consistente na sua natureza coercitiva, já que a redução, muitas vezes substancial (10% a 25% do *valor pago*, segundo jurisprudência do STJ), tornaria praticamente ineficaz um instituto desenvolvido originalmente como reforço da obrigação principal.

Por fim, deve-se destacar que a função penitencial não é admissível em todos os contratos, como no compromisso de compra e venda decorrente de parcelamento de solo urbano, no qual a Lei nº 6.766/79 veda a estipulação de direito de arrependimento. Qualquer disposição prevendo a possibilidade de desistência será nula e, se houver arras, somente poderão ser concebidas como confirmatórias. Se imóvel não for decorrente de loteamento ou desmembramento, será regido pelo Dec.-Lei nº 58/1937, sendo admitida, neste caso, a estipulação de direito de arrependimento, e, portanto, as arras com função penitencial.<sup>72</sup>

## 10 Função: arras confirmatórias e penitenciais

A questão da função das arras confirmatórias sempre foi bastante controversa em doutrina.

Sílvio Rodrigues afirma que, a partir do momento em que as convenções se tornaram obrigatórias, pela própria força do consentimento, as arras perderam esse caráter de elemento reforçador do vínculo, para se tornarem instrumento probatório, isto é, uma demonstração ostensiva da realização do contrato.<sup>73</sup>

Já Judith Martins-Costa invoca a função de princípio de pagamento como função principal, elencando outras funções como secundárias, como confirmatória do vínculo; efeito da resolução imputável e culposa; possibilidade de lícito arrependimento, se assim ajustado.<sup>74</sup>

<sup>71</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 102.

<sup>72</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 90.

<sup>73</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>74</sup> MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil – Do inadimplemento das obrigações* (arts. 389 a 420). Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. V. t. II. p. 498.

Já Silveira afirma que as arras confirmatórias atuam como reforço do vínculo obrigacional, estabelecendo uma sanção pelo descumprimento da obrigação assegurada, confirmando e provando que o contrato foi celebrado, não obstante reconheça que tal função vem perdendo importância para prevalecer a função de antecipar as consequências do incumprimento. Desta forma, não serviria mais como confirmação, mas sim reforço do vínculo obrigacional, fixando um sistema rápido e eficiente de justiça contratual.<sup>75</sup>

Washington de Barros Monteiro, por sua vez, afirma que assumiriam função de confirmação do contrato,<sup>76</sup> tornando-o obrigatório; antecipação da prestação prometida pelo contratante; prévia determinação de perdas e danos pelo não cumprimento das obrigações.<sup>77</sup>

Orlando Gomes afirma peremptoriamente que o sinal confirmatório serviria unicamente para a firmeza do contrato, tornando-o obrigatório.

Bernardo Salgado, contudo, rechaça a maior parte das funções invocadas pela doutrina afirmando ser equivocada, dentre outras, a atribuição das seguintes funções: tornar obrigatório o contrato (isso ocorre com o mero consenso); torná-lo irrevogável (todo negócio jurídico é irrevogável, salvo se prevista cláusula de arrependimento); servir como comprovação (atualmente esta função é perfeitamente desempenhada por instrumento escrito ou por meio de conversas levadas a cabo por aplicativos de celulares ou troca de *e-mails*); constituir cláusula resolutiva expressa (trata-se apenas de efeito possível, mas não necessário); predeterminar as perdas e danos (não é para determinar as perdas e danos que o sinal confirmatório é utilizado, mas sim para exercer função coercitiva, tendo como arras apenas indenização mínima); não exercer função punitiva (sinal não é iluminado para apenas a parte, mas sim para fazê-la cumprir; estipulação é para que cumpra e não porque não cumpriu); servir como início de pagamento (o início do pagamento não

<sup>75</sup> SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020. p. 54-55.

<sup>76</sup> O autor estabelece, com esta afirmação, que o contrato apenas se tornaria obrigatório com a entrega das arras, conclusão esta que, conforme visto *supra*, não se coaduna com sua atual função, já que o contrato se torna obrigatório com o mero consenso entre as partes. Vale citar um trecho de suas ponderações que merece dura crítica: “Dessas funções, a primordial é a confirmação do negócio; a entrega do sinal indica o aperfeiçoamento do contrato e que este se acha concluído, fazendo lei entre as partes. Antes de sua entrega, permanecem as negociações no abstrato terreno da policação; mas, entregue o sinal, provado está o acordo de vontades e o contrato se reputa ultimado (*juris et de jure*), não mais sendo lícito a qualquer dos contratantes rescindir unilateralmente o ato jurídico [*sic*]” (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 450).

<sup>77</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 450.

é função, mas apenas possível efeito do adimplemento, sendo certo que o legislador determinou a imputação na obrigação principal exclusivamente para facilitar o tráfico jurídico).<sup>78</sup>

Então quais seriam as funções das arras confirmatórias? A esta pergunta, Bernardo Salgado responde da seguinte forma:

- a) trata-se de reforço da execução do contrato, ao consistir em estímulo em favor do adimplemento, exercendo função compulsória ou coercitiva (função promocional do adimplemento);
- b) elemento de segurança do vínculo, diante a autoexecutoriedade assegurada à parte que recebeu as arras;<sup>79</sup>
- c) função simbólica (emblema da seriedade); a entrega das arras representaria um símbolo de seriedade das partes em cumprirem suas obrigações.<sup>80</sup>

Além destas funções típicas, esclarece Salgado que pode, ainda, exercer outras funções, desde que expressamente declarado no instrumento contratual, como exemplo, a função de capitalização do vendedor para que ele consiga obter as certidões de praxe para celebração do negócio.<sup>81</sup>

Já as funções outorgadas às arras penitenciais são relativamente estáveis na doutrina, podendo ser elencadas as três seguintes:

- a) trata-se do preço pago pelo arrependimento;
- b) prefixação das perdas e danos;
- c) autoexecutoriedade ao exercício da prestação.<sup>82</sup>

Uma vez assentadas estas funções, podemos caminhar para algumas controvérsias fáticas para estabelecer a forma mais adequada de solucioná-las.

## 11 (Im)possibilidade de cumulação das arras com cláusula penal

No REsp nº 1.617.652/DF,<sup>83</sup> julgado em 26.9.2017, a Ministra Nancy Andrighi conclui ser impossível a cumulação das arras com a cláusula penal, partindo

<sup>78</sup> SALGADO, Bernardo. Redução equitativa das arras: para que serve o sinal de confirmação? *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 25, p. 211-233, jul./set. 2020. p. 218-220. Algumas afirmações deste parágrafo são de minha autoria.

<sup>79</sup> É em razão desta função que afirmamos alhures (capítulo 4) que, apesar de o caráter real ser reminiscência do direito romano, ele permanece atualmente útil, ao atribuir mencionada autoexecutoriedade.

<sup>80</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 74-79.

<sup>81</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 80.

<sup>82</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. 2022.

<sup>83</sup> "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE

do raciocínio de que, se ambas consistem na prefixação das perdas e danos, resultaria em verdadeiro *bis in idem* a aplicação das duas no mesmo contrato.

Em seguida, afirma que deveriam prevalecer as arras em detrimento da cláusula penal, não apenas em razão do real das arras, mas também para evitar esvaziar o conteúdo normativo do art. 419 do Código Civil, que estabelece as arras como indenização mínima.

Inicialmente, é necessário destacar o equívoco do julgado ao considerar as arras como prefixação das perdas e danos, já que, conforme demonstrado *supra*, elas exercem função tão somente coercitiva, além da segurança e simbolismo. Em havendo distinção de funções no mesmo contrato, não haveria que falar em proibição do *bis in idem*.<sup>84</sup>

Por outro lado, ainda que se conclua pela impossibilidade de cumulação, seria mais conveniente atribuir a prevalência à cláusula penal, já que é esta que exerce a função precípua da predeterminação das perdas e danos.<sup>85</sup> Apesar de seu

---

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. 1. Ação ajuizada em 03/07/2014. Recurso especial interposto em 27/04/2016 e distribuído em 01/12/2016. 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. A cláusula penal compensatória constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual os contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta àquele que der causa à inexecução, total ou parcial, do contrato. Funciona, ainda, como fixação prévia de perdas e danos, que dispensa a comprovação de prejuízo pela parte inocente pelo inadimplemento contratual. 4. De outro turno, as arras consistem na 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). 5. 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. 6. 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 irreatável, 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. 7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título). 8. Se previstas cumulativamente, deve prevalecer a pena de perda das arras, as quais, por força do disposto no art. 419 do CC, valem como “taxa mínima” de indenização pela inexecução do contrato. 9. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor. Precedentes. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido”.

<sup>84</sup> No mesmo sentido concluiu o AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925 – PR (2021/0218981-0), Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 26.6.2023.

<sup>85</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 387. Neste sentido, concluiu o Recurso Especial nº 1.381.652 – SP (2011/0255521-2), de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 12.4.2014.

caráter meramente obrigacional, nada impede que seja feita uma compensação com as arras já recebidas, o que demonstra que o caráter real não outorga, na prática, efetiva razão para justificar sua preferência.

Já no que tange ao suposto “esvaziamento” da norma que estabelece as arras, o mesmo ocorreria com a cláusula penal, caso sua aplicação fosse descartada, razão pela qual tampouco se afigura em argumento sólido em favor das arras.

Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber afirmam que cumulação das arras com cláusula penal é possível, em razão das diferenças funcionais entre ambos os institutos.<sup>86</sup> Neste mesmo sentido sustenta Thiago Luís Santos Sombra, admitindo a cumulação de ambas as cláusulas.<sup>87</sup>

Guilherme de Mello Franco Faoro entende prevalecer a cláusula penal, em razão da sua função precípua de compensar com as arras retidas.<sup>88</sup>

Rodrigo Toscano de Brito oferece-nos uma solução interessante: admite a cumulação as arras confirmatórias (indenização mínima) com a cláusula penal, a qual exerceria função de indenização suplementar, tendo as arras função de taxa mínima, o que manteria a equivalência material do contrato, regra esta que valeria exclusivamente para relações paritárias.<sup>89</sup> Neste caso, entendo que seria possível a aplicação da norma do art. 413 à cláusula penal, caso necessário ao reequilíbrio contratual, caso as arras confirmatórias tenham sido fixadas em valor significativo.

Salgado afirma que, enquanto a cláusula penal prefixa as perdas e danos, as arras garantem um mínimo de indenização. Desta forma, entende que, em relações paritárias, não deveria suprimir dos sujeitos negociais o poder de utilizarem duas figuras jurídicas aptas a exercerem funções semelhantes.<sup>90</sup>

Já nas relações contratuais de consumo, nas quais a assimetria característica deste gênero de relação constitui fundamento suficiente para fazer presumir a abusividade da cumulação da perda cumulativa das arras e da cláusula penal pelo consumidor, o autor entende que a cláusula penal deferiria prevalecer, diante da sua função de prefixação de perdas e danos por excelência.<sup>91</sup>

<sup>86</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 378.

<sup>87</sup> SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012. p. 88.

<sup>88</sup> FAORO, Guilherme de Mello Franco. Comentários sobre o REsp n. 1.617.652/DF e a sistematização das disciplinas das arras e da cláusula penal nas perdas e danos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 19, p. 159-176, jan./mar. 2019. p. 175.

<sup>89</sup> BRITO, Rodrigo Toscano de. Cumulação das arras com a cláusula penal compensatória e os princípios sociais dos contratos. *Revista Fórum de Direito Civil (RFDC)*, Belo Horizonte, ano 8, n. 20, p. 243-264, jan./abr. 2019. p. 260.

<sup>90</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 184.

<sup>91</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 185-186.

## 12 Redução equitativa

O Enunciado nº 165 da III Jornada de Direito Civil do Centro de Estudos Jurídicos do Conselho de Justiça Federal<sup>92</sup> estabelece possibilidade de redução equitativa da sanção, com aplicação do art. 413 do Código Civil.

A jurisprudência vem adotando este critério,<sup>93</sup> mas a crítica que se faz é que normalmente indica um percentual (em torno de 10% a 25% do percentual pago), sem, no mínimo, indicar os motivos pelos quais se chegou a mencionado percentual.

Konder pondera que a redução deve-se operar a valor adequado, não se podendo suprimi-la ou reduzi-la a valor ínfimo, sob pena de violação injustificada à autonomia negocial.<sup>94</sup>

Sustentam Tepedino, Moraes e Barboza que o rigor da lei merece ser abrandado: se as arras forem em valor ínfimo ou exageradamente elevado, em comparação com os interesses presentes no contrato, poderá o juiz reduzir ou majorar a pena, seja por razões de equidade, seja porque não seria razoável supor que as partes tenham efetivamente querido pôr em risco a execução do contrato por tão pouco ou sujeitar-se à punição tão elevada.<sup>95</sup> Se o contrato for de adesão, deve-se verificar se o valor das arras está de acordo com o ajuste, sendo possível o juiz promover a revisão do pactuado para restaurar a justiça contratual.<sup>96</sup>

Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber também sustentam a necessidade de um amplo controle de proporcionalidade entre a gravidade do fato e a extensão de seus efeitos, tendo o art. 413 possibilitado a redução equitativa da cláusula penal, quando obrigação cumprida em parte. Doutrina e jurisprudência têm afirmado a identidade da *ratio* entre a cláusula penal e as arras e determinado a aplicação analógica do art. 413 do Código Civil também para as arras (REsp nº 1.167.766/ES; REsp nº 1.669.002/RJ e AgInt no AREsp nº 669.670/RJ).<sup>97</sup>

<sup>92</sup> Em caso de penalidade, aplica-se a regra do art. 413 ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais.

<sup>93</sup> Veja, como exemplo, o AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 2.042.338 – RJ (2021/0396938-0), Rel. Min. Raul Araujo, j. em 15.8.2022.

<sup>94</sup> KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 100.

<sup>95</sup> Incumbe ao intérprete fazer a avaliação de merecimento de tutela da cláusula de maneira a evitar que se transforme em instrumento de abuso de posição contratual ou opressão da parte vulnerável, mas também evitando-se resvalar para o extremo oposto, com a criação de um ambiente de leniência com o inadimplemento (KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014. p. 95).

<sup>96</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 773.

<sup>97</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 422.

Já Marcelo Matos Amaro da Silveira critica esse enunciado, mencionando o “silêncio eloquente” do legislador ao não mencionar as arras no art. 413 do Código Civil, afirmando não lhe parecer correta a orientação doutrinária consagrada pelo referido enunciado, em especial diante das arras penitenciais, que possuem configuração e dinâmica diversas da cláusula penal.<sup>98</sup>

Para solução do problema relacionado ao controle do valor do sinal penitencial, seria fundamental entender para que serve este valor e avaliar a função exercida por essa espécie de sinal, já que sua função principal, quando penitencial, é a criação de um direito de arrependimento, provocando efeito da extinção do dever de prestar pela substituição por uma prestação alternativa.<sup>99</sup>

Salgado, mencionando João de Matos Antunes Varela, sustenta a proibição de redução equitativa do sinal, porque não se verifica similitude entre as duas figuras capaz de justificar a redução.<sup>100</sup>

O autor critica esta possibilidade, já que a função primordial das arras confirmatórias não consiste em prefixação das perdas e danos, mas sim coerção criada em favor do adimplemento da obrigação. Neste caso, a função do adimplemento perderia parte importante da sua força se as arras confirmatórias pudessem ser reduzidas sempre que verificado o cumprimento parcial.<sup>101</sup>

A diminuição apenas poderia ser permitida nas hipóteses em que a realização do juízo de proporcionalidade descortinasse a existência de iniquidade manifesta na solução de se tutelar apenas os interesses do credor, desenvolvendo-se uma análise de merecimento de tutela voltada a identificar se a aplicação da regra geral se conforma aos princípios e valores que pautam o ordenamento jurídico.<sup>102</sup>

A mesma lógica se aplicaria em razão da redução em razão de “excesso manifesto”, só cabendo a inferência jurisdicional no valor eleito por partes paritárias se o montante for tão exagerado que nem mesmo a função de promover o adimplemento o justifique.<sup>103</sup>

<sup>98</sup> SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020. p. 64.

<sup>99</sup> SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020. p. 64.

<sup>100</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 190.

<sup>101</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 162.

<sup>102</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 193. Caso se trate de relação de consumo, aplicar-se-ia a norma do art. 51, inc. IV, do CDC, que assim dispõe: “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; [...]”.

<sup>103</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 194.

Já nas arras penitenciais não caberia a aplicação analógica do art. 413, uma vez que não se confundem com a cláusula penal nem mesmo no princípio básico, já que são institutos que contam com diferenças funcionais marcantes, visto que o sinal penitencial é o preço para o exercício do direito, enquanto a cláusula penal é prefixação das perdas e danos.<sup>104</sup>

Ainda para aqueles que entendem que o art. 413 do Código Civil não seria aplicável à situação em análise, impõe-se a investigação acerca da estipulação do valor das arras, uma vez que, se for fixada em valor excessivo, haverá verdadeira descaracterização do instituto, já que deixará de ser um “sinal” confirmatório do negócio jurídico, para se transformar em verdadeiro pagamento.

Neste sentido, sustenta Bernardo Salgado, a título de exemplificação, que, se o valor do bem entregue equivaler a todo o preço da operação, não se estará diante de um instituto voltado a incitar o adimplemento ou viabilizar o arrependimento antes do início da execução, mas sim verdadeiro pagamento.<sup>105</sup>

De fato, a jurisprudência não tem se eximido de efetuar o controle sobre o quantitativo estabelecido para o exercício do direito de arrependimento, já tendo havido decisão que se o valor do sinal era de 70% do valor do bem, não seria propriamente sinal (TJRS 598082535, 1998).<sup>106</sup>

Embora a jurisprudência ainda não tenha se firmado para estabelecer a partir de qual valor as arras perderiam sua natureza, parece útil o critério que era invocado nas Ordenações Filipinas, que estabelecia como limite um terço da obrigação principal.

Desta forma, caso o valor estipulado ultrapasse este montante, impor-se-á a aplicação do art. 170 do Código Civil,<sup>107</sup> reduzindo-se o valor das arras para um terço da obrigação principal e utilizando a diferença para computar no pagamento.

Há, por outro lado, legislação específica que já estabelece um limite para fixação das arras.

<sup>104</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 194.

<sup>105</sup> SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 113.

<sup>106</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 421. Outro exemplo interessante consiste no acórdão proferido nos autos do AgInt no Recurso Especial nº 1.167.766 – ES (2009/0230133-1), Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 16.11.2017, que concluiu que o pagamento da importância de R\$550.000,00, correspondente a 60% da totalidade do valor do contrato, a título de sinal, possuiria verdadeira natureza jurídica de início de pagamento.

<sup>107</sup> “Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade”.

A Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) estabeleceu, no art. 32-A da Lei nº 6.766/79<sup>108</sup> (parcelamento do solo urbano), o limite de 10% do valor atualizado do contrato em relação à soma da cláusula penal, despesas administrativas e arras. Embora louvável o instituto para proteger o adquirente vulnerável, acaba por provocar aquilo que a Nancy Andrighi mencionou no acórdão sobre cumulação dos institutos das arras com cláusula penal, ou seja, promoverá o esvaziamento da importância das arras, já que na maioria das vezes a cláusula penal é estabelecida em valor superior àquele limite da legislação, o que conduzirá inevitavelmente à ineficácia das arras.

Além da alteração do mencionado dispositivo, a Lei do Distrato também alterou o art. 67-A da Lei nº 4.592/64<sup>109</sup> (incorporações imobiliárias), estabelecendo um limite de 25% das prestações pagas, redação esta provavelmente inspirada no que vinha sendo decidido no Superior Tribunal de Justiça, que concluía pela limitação da retenção a um percentual que gira em torno de 10% a 25% do valor pago.<sup>110</sup>

Entendemos que este dispositivo é ainda mais prejudicial ao instituto das arras, porque o legislador simplesmente não fez qualquer referência sobre retenção do sinal, ainda que de forma parcial, sendo certo que disciplinou exaustivamente as parcelas que seriam objeto de restituição na hipótese de distrato.

A única menção à parcela que deverá ser abatida quando da devolução seria o percentual não superior a 25% da quantia paga, isto a título de cláusula penal, destacando, novamente, que não há qualquer menção às arras.

<sup>108</sup> “Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no §2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: [...] II – o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; [...]”.

<sup>109</sup> “Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I – a integralidade da comissão de corretagem; II – a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. §1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. §2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no §1º deste artigo, pelos seguintes valores: I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III – valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato”.

<sup>110</sup> “autoriza-se o abatimento das parcelas desembolsadas a título de comissão de corretagem e da pena convencional, limitada esta última a 25% do valor total pago, mas não se inclui na lista de retenção as arras pagas pelo comprador. O sinal integrará, portanto, a base de cálculo do percentual limite, como já vinha fazendo a jurisprudência” (SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 187).

Diante do silêncio eloquente do legislador, a única conclusão a que se é possível chegar é que as arras deverão ser devolvidas, diante da regra estabelecida no *caput* e não excepcionada nos seus incisos. Verifica-se, portanto, completo esvaziamento do instituto, que deixa de exercer qualquer função em contratos desta natureza.

### 13 (Im)possibilidade de retenção?

Por fim, merece análise a discussão acerca da impossibilidade de retenção das arras. Neste sentido, por meio de pesquisa bibliográfica sobre o assunto, foi encontrado um único texto que lhe faz referência, isto talvez em razão de a doutrina sequer discutir o assunto, diante da clareza da lei que dispõe sobre sua retenção: “poderá a outra tê-lo por desfeito, *retendo-as*” (art. 418) (grifos nossos).

No entanto, o assunto era dividido no Superior Tribunal de Justiça. Havia um relativo equilíbrio entre decisões que admitiam e outras que não admitiam a retenção das arras. Conforme noticiaram as autoras Júlia Chassot Loureiro Manieri e Yasmin Saba, a partir do marco jurisprudencial representado pelo REsp nº 1.197.860,<sup>111</sup> da relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em

<sup>111</sup> “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECONHECIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL EXCESSIVA. PERDA DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 1. Consoante disposto no art. 105 da Carta Magna, o Superior Tribunal de Justiça não é competente para se manifestar sobre suposta violação de dispositivo constitucional nem sequer a título de prequestionamento. 2. Para suplantar a cognição estadual que, à luz das peculiaridades do caso concreto, considero tratar-se, a hipótese vertente, de cláusula penal compensatória fixada de forma excessiva (o que motivou sua adequação com a consequente estipulação de percentual de retenção razoável e proporcional às perdas e danos dos vendedores), seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. 3. Ainda que de arras confirmatórias se tratasse, importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento 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. (g.n.) 4. É abusiva a cláusula do distrato de contrato de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo comprador. 5. É possível a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador. 6. Elidir as conclusões do aresto impugnado, que considerou excessiva e, portanto, geradora de enriquecimento sem causa, a cláusula penal inserta no contrato em apreço, fixando, por via de consequência, sua redução à percentual de 25% do valor total pago, demandaria a reinterpretção de cláusulas contratuais, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. 7. No que diz respeito ao pedido de indenização a título de fruição do imóvel, o recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF. 8. A simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou

5.12.2017, a partir do qual prevaleceram ostensivamente decisões que concluíram pela impossibilidade de retenção (30 decisões), em detrimento daquelas que concluíram pela retenção parcial ou total (7 decisões). O estudo foi realizado no arco temporal de 2009 a 2021.<sup>112</sup>

No intuito de complementar o estudo, realizamos pesquisa no Superior Tribunal de Justiça no período de 1º.1.2022 a 31.3.2024, utilizando como palavra-chave apenas a expressão “arras”, tendo o algoritmo de pesquisa retornado 64 decisões, dentre as quais incrivelmente 46 (mais de 70%) haviam concluído pela impossibilidade de retenção, 8 deixaram de apreciar a questão por envolver matéria de prova e 10 referiram-se a outras questões não relativas à retenção.

Na referida decisão, restou estabelecido que, ainda que de arras confirmatórias se tratasse, far-se-ia necessário perfilhar o entendimento daquela Corte Superior, no sentido de que este instituto

não se confunde com a prefixação das perdas e danos, como ocorre com as 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.

Embora a primeira premissa esteja corretíssima, já que a doutrina é pacífica ao afastar a natureza de prefixação das perdas e danos nas arras confirmatórias, reservando tal função para as arras penitenciais e cláusula penal, o mesmo ocorrendo com a segunda premissa (servir como garantia do negócio), impõe-se o afastamento da terceira premissa (característica de início de pagamento), uma vez que, conforme foi sustentado *supra*, a imputação do pagamento é um efeito eventual das arras e não a função exercida por estas.

Talvez a confusão que os autores façam em relação a esta função decorra da expressão literal do Código Civil de 1916, que dispunha expressamente em seu art. 1.096: “Salvo estipulação em contrário, arras em dinheiro, consideram-se *princípio de pagamento*. Fora esse caso, devem ser restituídas, quando o contrato for concluído, ou ficar desfeito” (grifos nossos).

No entanto, mesmo a previsão expressa no Código Civil anterior (não repetida no atual), no sentido de se “considerar” início de pagamento, não conduz

---

divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que inoerrou no presente caso. 9. Agravo interno não provido” (AgInt no AgRg no REsp nº 1.197.860/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. em 5.12.2017. *DJe*, 12.12.2017).

<sup>112</sup> MAINERI, Julia Chassot Loureiro; SABA, Yasmin. A retenção das arras confirmatórias sob a ótica do direito do consumidor e do entendimento jurisprudencial. *Res Severa Verum Gaudium*, v. 6, n. 2, 2022. p. 229.

necessariamente à conclusão de que a função exercida pelas arras seja *para* iniciar o pagamento, até porque este efeito (eventual) não abrange todos os negócios jurídicos, já que se a prestação for infungível não há que se falar em pagamento.

Tal discussão não se sustenta nem mais pela literalidade do dispositivo, já que o atual Código aboliu a expressão do anterior, restringindo-se a fazer referência ao cômputo das arras na prestação devida, se do mesmo gênero da principal, o que conduz à conclusão de que o que pretende a legislação é simplesmente outorgar maior eficiência à transação, ao promover a compensação entre a prestação recebida a título de arras e aquela devida para cumprir o contrato.

Mas ainda que pudéssemos admitir que o princípio de pagamento seja, de fato, uma função exercida pelas arras, o que se admite apenas por amor ao debate, tal consideração não conduz à conclusão decorrente desta premissa, já que não possui qualquer relação com o direito de retenção. Ou seja, não é porque é início de pagamento que estaria vedada a retenção, expressamente prevista no art. 418 do Código Civil, sem que haja qualquer fundamento para se afastar sua aplicabilidade.

Merece destaque, ainda, o Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.222.139/MA,<sup>113</sup> da Relatora Massami Uyeda, julgado em 1º.3.2011, que, após citar Paulo Nader para afirmar que as arras confirmatórias servem para assegurar a obrigação principal assumida e garantir o direito de desistência, em verdadeira confusão entre os dois institutos (confirmatória x penitencial), afirma que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não revogou o art. 1.097 do Código Civil de 1916 (atual 418, CC), sustentando que o primeiro seria um princípio consubstanciado na vedação do locupletamento ilícito, ao proibir a retenção de todo montante dado a título de sinal.

Por meio da análise de decisões mais recentes, parece indicar que, ainda que não expresso, é o art. 53 do CDC<sup>114</sup> que acaba por fundamentar a alegada impossibilidade de retenção. Ocorre que, conforme já sustentado *supra*, referido dispositivo legal visa afastar a cláusula de decaimento (perda de todas as prestações), aplicando-se visivelmente às prestações do financiamento e não às arras, que possuem natureza jurídica diversa.

<sup>113</sup> “AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – RESILIÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR – INSUPOORTABILIDADE FINANCEIRA – RETENÇÃO DAS ARRAS – IMPOSSIBILIDADE – PRECEDENTES – RECURSO IMPROVIDO”.

<sup>114</sup> “Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.

Há diversos outros acórdãos que repetem os mencionados acima,<sup>115</sup> mas o que se revela de mais interessante é que, após considerar a impossibilidade de retenção das arras, o raciocínio é conduzido no sentido de reduzir a retenção a um percentual de 10% a 25% das prestações pagas, o que, além de configurar manifesto contrassenso em relação à afirmação anterior, já que acaba por admitir a retenção, ainda que parcial, torna as arras confirmatórias praticamente inócuas, já que se não houver o pagamento de qualquer outra prestação ela seria reduzida a um montante de 10% a 25% do valor pago.

## Conclusão

Como se verificou no decorrer das anotações sobre arras, não há consenso específico acerca de sua natureza e suas funções, o que acaba sendo refletido na jurisprudência levando a entendimentos que acabam por enfraquecer suas principais funções de coercibilidade e de segurança.

A automática inacumulabilidade entre arras confirmatórias e cláusula penal, em relações paritárias, também promove indevida intervenção judicial na autonomia das partes, já que, nestes casos, parte-se do pressuposto de que estavam em paridade de condições para se negociar as cláusulas, e cada uma delas foi pensada exatamente em razão da função exercida (coercibilidade ou prefixação indenizatória). Neste sentido, a solução mais adequada afigura-se a aplicação das arras confirmatórias como indenização mínima e a cláusula penal como indenização suplementar, aplicando-se, se necessário, o art. 413 a esta última caso seja necessário para reequilibrar o contrato caso as arras tenham sido firmadas em quantia significativa. Já nas relações de consumo, haveria uma presunção de abusividade que autorizaria o reconhecimento da nulidade da cumulação.

Ao se permitir sua redução proporcional, com aplicação automática do art. 413 do Código Civil, criado para disciplinar a cláusula penal, cujas funções não se identificam com as arras, promove-se um enfraquecimento da função da coercibilidade, na medida em que se admite sua redução para um percentual que gira em torno de 10% a 25% do valor das arras, cujo valor integral havia sido livremente estipulado pelas partes (na hipótese de contratos paritários), exatamente para estimular o cumprimento da obrigação principal.

<sup>115</sup> AgInt no Recurso Especial nº 1.893.412 – SP (2020/0225682-8), Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 7.12.2020; AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no Agravo em Recurso Especial nº 1.884.664 – SP (2021/0125066-2), Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 25.4.2022; AgInt nos EDcl no Recurso Especial nº 1887250 – SP (2020/0193750-4), Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 15.3.2021.

Por fim, ao se afastar o direito de retenção, impede-se a atuação da função da segurança (garantia), que é aquela que atribui autoexecutoriedade às arras, pelo menos para quem as recebeu, dadas como garantia *lato sensu* da obrigação. A relevância da questão revela-se bastante clara ao constatarmos que quase 70% das decisões do Superior Tribunal de Justiça proferidas no período de 1º.1.2022 a 31.3.2024 referiam-se à impossibilidade de retenção, e todas elas se faziam com o equivocado pressuposto de que as arras serviriam como início de pagamento e que, *por esta razão*, não poderiam ser retidas. Conforme demonstrado, além desta não ser uma função específica, ainda para aqueles que não comungam deste entendimento seria legítimo concluir que por exercer tal função seria necessária a invocação automática do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor para afastar a retenção (que não é o que o dispositivo afirma), bem como para determinar sua redução.

## Referências

- BRITO, Rodrigo Toscano de. Cumulação das arras com a cláusula penal compensatória e os princípios sociais dos contratos. *Revista Fórum de Direito Civil (RFDC)*, Belo Horizonte, ano 8, n. 20, p. 243-264, jan./abr. 2019.
- FAORO, Guilherme de Mello Franco. Comentários sobre o REsp n. 1.617.652/DF e a sistematização das disciplinas das arras e da cláusula penal nas perdas e danos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 19, p. 159-176, jan./mar. 2019.
- FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direito das obrigações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. ed. rev., atual. e aum. por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4-5, mar./abr. 2014-maio/jun. 2014.
- MAINERI, Julia Chassot Loureiro; SABA, Yasmin. A retenção das arras confirmatórias sob a ótica do direito do consumidor e do entendimento jurisprudencial. *Res Severa Verum Gaudium*, v. 6, n. 2, 2022.
- MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil – Do inadimplemento das obrigações (arts. 389 a 420)*. Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. V. t. II.
- MIRAGEM, Bruno. *Direito das obrigações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 1ª parte: das modalidades, das obrigações, dos efeitos das obrigações, do inadimplemento das obrigações. 40. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4.
- NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. 2. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Contratos. atual. e col. Caitlin Mulholland. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. III.

ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo. *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 539-562.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2002.

SALGADO, Bernardo Gonçalves Petrucio. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

SALGADO, Bernardo. Redução equitativa das arras: para que serve o sinal de confirmação? *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 25, p. 211-233, jul./set. 2020.

SCHREIBER, Anderson. A tríplice transformação do adimplemento (adimplemento substancial, inadimplemento antecipado e outras figuras). *Revista de Direito da Procuradoria Geral*, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTM1Nzk%2C>. Acesso em: 18 maio 2024.

SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. As arras penitenciais e o exercício do direito de arrependimento. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, ano I, n. 2, jan./mar. 2020.

SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. *Revista dos Tribunais*, v. 101, n. 917, mar. 2012.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

WALD, Arnoldo. *Curso de direito civil brasileiro*. 12. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995. v. II.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

CASTRO, Julia Ribeiro de. Disciplina jurídica das arras no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 33, n. 3, p. 131-160, jul./set. 2024. DOI: 10.33242/rbdc.2024.03.006.

---

Recebido em: 24.07.2024

Aprovado em: 11.10.2024