

Arras: Modalidades, Extensão e o Tratamento Jurisprudencial sobre o Tema

1 - INTRODUÇÃO

As arras traduzem-se pela entrega de um sinal por um contratante ao outro, quando da celebração de um contrato, com o fim de firmar a presunção de acordo final e tornar obrigatório o ajuste, ou, excepcionalmente, com o propósito de assegurar o direito de arrependimento aos contratantes.

2 - PROBLEMA

Por existirem duas espécies de arras (confirmatórias e penitenciais), surgem questões referentes à sua diferenciação e regulação, que por vezes implicam sua má aplicação pela jurisprudência e/ou pela doutrina. Assim, o presente trabalho busca definir três pontos principais quanto ao instituto: a que tipos de contrato as arras podem ser aplicadas, até que momento do contrato o direito de arrependimento pode ser exercido e quais as principais diferenças entre arras penitenciais e confirmatórias.

3- METODOLOGIA

Para tanto, os métodos utilizados foram os de pesquisa doutrinária, por meio do estudo de obras brasileiras e estrangeiras, bem como de análise jurisprudencial, com base em julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça. A pesquisa jurisprudencial buscou selecionar acórdãos que sirvam de paradigma para os pontos críticos apontados no presente trabalho, não tendo como objetivo uma análise quantitativa das decisões estudadas.

4 - DESENVOLVIMENTO

Na presente pesquisa, observou-se que algumas decisões não aplicam o conceito de arras tal como definido pelo legislador e pela doutrina. Nesse sentido, citam-se, a título exemplificativo, duas decisões do TJRS. A primeira¹, publicada em março de 2014, partiu da premissa de que, se o valor pago a título de entrada integra o valor principal do contrato, não se trata de arras; no entanto, é de amplo conhecimento que o princípio de pagamento é uma função clássica das arras confirmatórias. A segunda decisão², publicada em abril de 2013, reconheceu a possibilidade de exercício do direito de arrependimento após o pagamento de oito parcelas do contrato de compra e venda, enquanto a doutrina defende que tal direito não poderia ser exercido após o início da execução.

1- Apelação Cível 70058463019

2 - Apelação Cível 70053991394

5 - PRINCIPAIS REFERÊNCIAS

MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao Novo Código Civil: Do Inadimplemento das Obrigações. Ed. Forense: Rio de Janeiro, 2009.

MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado, Tomo XXIV – Direito das Obrigações; atualizado por Nelson Nery Jr., Rosa de Maria de Andrade Nery. Ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2012.

RODRIGUES, Lia Palazzo. Das Arras. Ed. Livraria do Advogado: Porto Alegre, 1998.

SILVA, João Calvão da. Sinal e Contrato-promessa. Ed. Coimbra: Coimbra, 1998.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das Obrigações. Ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. Ed. Atlas: São Paulo, 2013.

Fernanda Scheer Azambuja

Professor orientador: Dr. Gerson Luiz Carlos Branco