

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso re -  
Tribunal STJ

---

### SÚMULA 412 DO STF — ART. 1.097 DO CC - CONCEITUAÇÃO

#### RESUMO

- Considero que, tal como salientado no despacho de admissão do recurso, houve equívoco do v. acórdão, ao ter como aplicável a Súmula 412 do Colendo Supremo Tribunal Federal. Seu enunciado cogita de compromisso de compra e venda, em cláusula de arrependimento, o que não é o caso dos autos. As arras, na hipótese, foram simplesmente confirmatórias, não incidindo o disposto no artigo 1.095 do Código Civil. A questão que poderia ser suscitada diz com a eventual aplicabilidade do artigo 1.097 do mesmo Código. - Este último dispositivo tem ensejado divergências na doutrina e jurisprudência. Inspirado possivelmente na primeira parte do § 338 do Código Alemão, apresenta algumas dificuldades de interpretação, em vista do contexto em que inserido. Com efeito, as arras hão de reputar-se, em princípio, como confirmatórias, fazendo presumir acordo final e tornando obrigatório o contrato (art. 1.094). Não haverão de propiciar margem a arrependimento, posto que sua função é exatamente evitá-lo. Para isso são utilizadas. Não se exclui, entretanto, disponham as partes de modo diverso, desde que assim convencionem. Estabelecendo que poderão arrepender-se, a parte que se valer dessa faculdade perderá o sinal ou, conforme o caso, haverá de restituí-lo em dobro (art. 1.095). Nessa hipótese, afasta-se a possibilidade de que se pleiteiem perdas e danos. - Estabelece, entretanto, o artigo 1.097, que perderá as arras, em benefício do outro contratante, aquele que, as havendo dado, ocasionar se impossibilite a prestação ou se rescinda o contrato. Se apenas à perda das arras cingir-se a sanção, deixam elas, a rigor, de ser confirmatórias, tendo tratamento igual ao das penitenciais. Não importando se avençado ou não o direito de arrependimento, as consequências seriam as mesmas para quem dá as arras. Tal conclusão opõe-se nitidamente ao sistema da lei, notadamente ao princípio consagrado pelo artigo 1.094. Por isso não tem sido aceita pacificamente. Não é sem razão que os vários anteprojetos de Código Civil e das Obrigações vêm regulando de maneira mais precisa o tema, distinguindo as hipóteses em que haja ou não cláusula de arrependimento. Não existindo esta, a perda das arras não excluiria a possibilidade de indenização, ao menos quando o dano resultante lhes superasse o valor. - No caso em exame, entretanto, tem-se hipótese que sequer pode ser inserida na previsão do art. 1.097, Não se cogita aqui da responsabilidade de quem deu arras, e sim daquele que as recebeu. E não seria razoável aplicação analógica de norma que regula tão inadequadamente a matéria. Aliás, a fazê-lo, tenho como certo que se haveria de interpretá-la, pelos motivos expostos, como não excludente de indenização por perdas e danos, tendo em conta seu verdadeiro valor. - Concluo, pois, que a matéria deveria ser decidida com base no disposto nos artigos 1.056 e 1.059 do Código Civil, como afirmado no recurso. - A sentença não se distanciou desses parâmetros. Verifica-se de sua leitura, que não considerou devesse a indenização cingir-se à importância do sinal. Ao arbitrar o valor dos prejuízos, entretanto, entendeu que razoavelmente poderiam corresponder àquele montante, acrescido da importância relativa à corretagem com que arcou o autor. Afastou pretensas despesas com projetos de construção por tê-las como insuficientemente demonstradas. E levou em conta que o autor voltou a dispor, do que entregara ao réu, quinze dias após. Na fixação dessa indenização não houve violência aos citados dispositivos legais. - Conheço do recurso pela letra a e dou-lhe provimento, em parte, para restabelecer a sentença de primeiro grau. Ac. de 12-12-1989 (Registro nº 89.11397-6) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 8, agosto de 1990, pág. 413 EMFOR 619 EMENTA: - Na promessa de compra e venda o valor da garantia que se dá ao promissário-vendedor para tornar firme a vontade de pactuar a avença se constitui nas chamadas arras

confirmatórias. Caso não se concretize a resolução de contratar ou não se cumpra o prometido deve o valor das arras ser devolvido à parte prejudicada a título de indenização, encartando-se no sinal (arras) os valores consectários em observância ao princípio "accessorium sequitur suum principale". RESUMO DO ACÓRDÃO: - A vexata questio está colocada assim: Álvaro G. S. N. e cônjuge alegam que o acórdão ... teria negado vigência ao artigo 924 do Código Civil porque, conforme dito em seus embargos declaratórios (fls. ...): a uma, "a correção monetár

#### **EMENTA**

A Súmula 412 do Supremo Tribunal Federal refere-se aos compromissos com cláusula de arrependimento, não se aplicando àqueles em que as arras sejam apenas confirmatórias. - O artigo 1.097 do Código Civil não há de ser interpretado como tratando as arras sempre como penitenciais, equiparando as hipóteses em que se avença a faculdade de a parte poder arrepender-se àquelas em que inexistente tal cláusula. Inaplicáveis, de qualquer sorte, quando o descumprimento deveu-se a quem recebeu o sinal.