

## ARRAS ou SINAL nos contratos de Compra e Venda de Imóveis.

*By Mercado Imobiliário - 25 de setembro de 2015*

Previsto entre os artigos 417 a 420 do Código Civil Brasileiro, objetiva a garantia de que um negócio (geralmente uma promessa) venha a ser fechado.

Dispõe o art. 417 CC:

*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.*

Como bem prevê o artigo mencionado, as ARRAS podem ser pagas através de:

- DINHEIRO – forma mais comum nos contratos de compra e venda de imóveis; ou outro
- BEM MÓVEL – ou seja, é possível a utilização de um (ex.) carro como Arras.

Existem 2 tipos de Arras:

- ARRAS CONFIRMATÓRIAS;
- ARRAS PENITENCIAIS.

### ARRAS CONFIRMATÓRIAS:

Está prevista e regulamentada nos artigos 418 e 419 do Código Civil:

*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.*

Observe então as seguintes características das Arras Confirmatórias:

- Previsão Legal: Arts. 418 e 419 do Código Civil;
- Não admite arrependimento do contrato;
- Admite indenização suplementar;

### ARRAS PENITENCIAIS

Está prevista e regulamentada no artigo 420 do Código Civil:

*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.*

Observe então as seguintes características das Arras Penitenciais:

- Previsão Legal: Art. 420 do Código Civil;
- Admite arrependimento no contrato;
- Não admite indenização complementar.

Perceba que a maior diferença entre as Arras Confirmatórias e as Arras Penitenciais está em **possibilitar ou não uma indenização além do valor fixado como Arras.**

Nos dois casos teremos a retenção das Arras ou a restituição mais o equivalente, veja no exemplo abaixo:



1ª SITUAÇÃO: COMPRADOR DESISTE DA NEGOCIAÇÃO:

1ª SITUAÇÃO  
COMPRADOR DESISTE  
DA NEGOCIAÇÃO



1ª SITUAÇÃO  
COMPRADOR DESISTE  
DA NEGOCIAÇÃO



1ª SITUAÇÃO  
COMPRADOR DESISTE  
DA NEGOCIAÇÃO



## 2ª SITUAÇÃO: VENDEDOR DESISTE DA NEGOCIAÇÃO:

### 2ª SITUAÇÃO VENDEDOR DESISTE DA NEGOCIAÇÃO



### 2ª SITUAÇÃO VENDEDOR DESISTE DA NEGOCIAÇÃO



### 2ª SITUAÇÃO VENDEDOR DESISTE DA NEGOCIAÇÃO

