



UM ESTUDO SOBRE AS ARRAS, A CLÁUSULA PENAL E A QUESTÃO SOBRE A CUMULAÇÃO DESSES INSTITUTOS

A study on earnest money (arras), the penal clause, and the issue of the cumulation of these institutes

Roberto Alves de Oliveira Filho

Faculdade de Direito de Franca

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4941-6563>

E-mail: robertoofadv@gmail.com

Trabalho enviado em 2 de abril de 2024 e aceito em 9 de junho de 2024



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Quaestio Iuris., Rio de Janeiro, Vol. 18, N.04, 2025, p. 402-430

Roberto Alves de Oliveira Filho

DOI: 10.12957/rqi.2025.83265

RESUMO

O presente trabalho tem por escopo contribuir para a sistematização da disciplina das arras e da cláusula penal no âmbito do inadimplemento contratual. Para se atingir esse desiderato, proceder-se-á a uma análise histórica, funcional e comparativa de ambos os institutos. Por sua vez, a partir da análise do acórdão proferido pela Terceira Turma do STJ no julgamento do REsp nº 1.617.652/DF verifica-se a possibilidade, ou não, da cumulação dos institutos estudados no âmbito das perdas e danos contratuais. Analisa-se, por fim, qual das duas figuras deverá prevalecer em abstrato como penalidade ao devedor faltoso, no caso de coexistência.

Palavras-chave: Arras; Cláusula Penal; Perdas e danos.

ABSTRACT

The present work aims to contribute to the systematization of the discipline of earnest money (arras) and penalty clause in the context of contractual default. To achieve this goal, a historical, functional, and comparative analysis of both institutes will be conducted. In turn, based on the analysis of the decision issued by the Third Chamber of the Superior Court of Justice (STJ) in the judgment of Special Appeal (REsp) nº. 1.617.652/DF, the possibility of cumulating the studied institutes in the context of contractual damages is verified. Finally, an analysis is made of which of the two figures should prevail in abstract as a penalty to the defaulting debtor, in the case of coexistence.

Keywords: Contractual damages; Down payment; Penalty clause.

1. INTRODUÇÃO

Na prática contratual e no mundo dos negócios, as arras eram frequentemente utilizadas pelos contratantes durante a execução de um contrato. Trata-se de uma figura milenar, que possui longa utilização prática, somada aos mais diversos desenvolvimentos teóricos e doutrinários.

O Código Civil de 2002 trouxe duas importantes alterações estruturais no tratamento das arras relativamente ao Código Civil de 1916. A primeira delas é topológica, porquanto o instituto deixou de figurar entre as regras contratuais e passou a ser positivado entre as normas atinentes ao inadimplemento das obrigações, ao lado da cláusula penal.

A segunda alteração é observada na clareza das regras atinentes às arras, na esteira da operabilidade, que é um dos três princípios fundantes do Código Civil. Restaram eliminadas, por exemplo, as dúvidas e a insegurança jurídica decorrentes da aplicação dos arts. 1.094 e 1.097 do Código revogado.

Por sua vez, é corriqueiro na formalização de contratos, que as partes estabeleçam uma penalidade em caso de descumprimento total ou parcial da obrigação, bem como em situações de atraso no seu cumprimento. A essa penalidade se dá o nome de cláusula penal, cujo fundamento é previsto nos arts. 408 *usque* 416 do Código Civil.

Há, porém, uma celeuma no sentido de ser possível ou não a cumulação da cláusula penal com retenção das arras, porquanto ambos os institutos possuem natureza indenizatória, sendo esse é o ponto nevrálgico a ser enfrentado no presente estudo.

Para se atingir esse desiderato, proceder-se-á a uma análise funcional de ambos os institutos, de modo a concluir acerca da possibilidade, ou não, de sua cumulação no caso de inadimplemento contratual.

Inicialmente serão tecidas algumas considerações a respeito da origem do instituto das arras, passando pela sua evolução até os dias atuais. Na sequência, é feita uma análise técnica da disciplina, revelando as suas características gerais, bem como a necessária distinção entre as arras e a cláusula penal.

Por fim, da análise do julgamento do REsp 1.617.652/DF, o presente estudo visa reciclar o entendimento a respeito da disciplina das arras e da cláusula penal no âmbito do inadimplemento contratual, bem como analisar, por fim, qual das duas figuras deverá prevalecer em abstrato como penalidade ao devedor faltoso, no caso de coexistência.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE AS ARRAS



As arras, popularmente conhecidas na praxe contratual como sinal¹, podem ser definidas como o valor ou objeto dado antecipadamente por um dos contratantes ao outro, como forma de estipulação das consequências do descumprimento contratual ou para criar o direito de arrependimento (AZEVEDO, 2019. p. 218; DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, 2013. p. 162; GOMES, 2019. p. 153; PEREIRA, 2020. p. 340; TARTUCE, 2022. p. 305; TEPEDINO, 2005. p. 540; RODRIGUES, 2002. p. 279; VENOSA, 2022. p. 345). Dessa forma, a parte que entrega as arras é conhecida como *tradens* e a parte que as recebe leva o nome de *accipiens*.

O *tradens* entrega para o *accipiens* o valor ou objeto a título de arras, ciente que este será perdido como sanção, caso ele descumpra o contrato ou obrigação. Da mesma forma, o *accipiens* ao receber o valor ou objeto a título de arras, está ciente que, em caso de descumprimento do contrato por sua culpa, deverá devolvê-lo em dobro, sendo esta a sua sanção mínima pelo descumprimento contratual, visto que a regra contida no art. 418 do Código Civil estabelece que o valor dado a título de arras corresponde a um “mínimo indenizatório” (NANNI, 2019. p. 688).

A partir do conceito das arras é possível observar duas características fundamentais, quais sejam, a necessidade de tradição do bem ou valor dado como arras, que faz com que a figura adquira característica de direito real, bem como a constituição de direitos e obrigações que dependem da vontade das partes, ou seja, o seu aspecto convencional.

Por sua vez, as arras possuem natureza diversa dos negócios jurídicos comuns, porquanto ostentam característica de direito real. A sua constituição envolve a entrega de determinado valor ou coisa, acompanhada de uma declaração negocial emitida pelas partes, o que permite afirmar que as arras traduzem um ato jurídico real *quoad constitutionem*, ou seja, um negócio jurídico que depende da prática de um ato material para a sua constituição.²

A constituição das arras exige simultaneamente dois elementos, quais sejam, a declaração de vontade das partes, visto que se trata de um negócio jurídico e o ato material de entrega do bem ou valor convencional a título de arras, devido ao seu caráter real (COIMBRA, 1990. p. 622).

¹ As arras são equiparadas ao sinal, sendo ambos os termos tratados como sinônimos. Todavia, a doutrina esclarece que a referida sinonímia não é absoluta, porquanto a entrega de um sinal de uma parte à outra em razão de um vínculo obrigacional pode ter diversas funções, conforme ajustarem as partes. Com efeito, a palavra “arras” é sinônima de “sinal” com relação à entrega do bem, mas a palavra “sinal” não é sinônimo de “arras” no sentido de disposição negocial acerca dessa entrega. Por tal razão, o termo “arras” é frequentemente empregado, visto que comporta um duplo sentido. A esse respeito Cf: (NANNI *et. al.*, 2019. p. 686; SILVA, 2007. p. 291-292).

² Nesse sentido, vale mencionar as considerações de Giselda Hironaka (1990. p. 90): “Nestes contratos reais (*quoad constitutionem*), só a vontade é impotente para formá-los, pois a *traditio*, como se sabe, compõe o momento de seu aperfeiçoamento, e a única obrigação essencial dele decorrente, é a que incumbe ao *accipiens* de restituir a coisa ao *tradens*”. No mesmo sentido Cf: (RODRIGUES, 2002. p. 282; OLIVEIRA, 2008. p. 10-13).

Estabelece o art. 417 do Código Civil, que as arras podem ser constituídas mediante entrega de dinheiro ou outro bem móvel. Trata-se de uma limitação lógica, porquanto facilita a verificação do funcionamento e dos efeitos normais das arras.

Se a entrega do bem ou do valor em dinheiro é necessário para a constituição das arras, igualmente o é analisar o próprio bem que é entregue. O final do caput do art. 417 prevê que as arras devem “ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal”. Normalmente, as arras consistem na entrega de uma soma pecuniária, mas também se admite a possibilidade de que outra espécie de bem seja entregue, podendo as arras ser constituídas pela entrega de outro objeto que não é idêntico ao da prestação (COIMBRA, 1990. p. 653).³

Por sua vez, cumpre salientar que o ato jurídico de constituição das arras é acessório em relação a obrigação principal (NANNI, 2019. p. 686; RODRIGUES, 2002. p. 282; SILVA, 2007. p. 294-295). A acessoriedade das arras é uma de suas principais características, visto que os seus efeitos estão intimamente ligados aos do negócio jurídico que estiver assegurando (OLIVEIRA, 2008. p. 20-21).

Por estarem diretamente relacionadas à prática contratual, as arras acabam sendo uma verdadeira cláusula contratual acessória. Entretanto, isso não significa que as arras sempre devam ser constituídas no momento da constituição do negócio jurídico ou da celebração do contrato (OLIVEIRA, 2008. p. 18).

Da mesma forma, não parece haver nenhuma restrição temporal para a constituição das arras, de maneira que as partes podem constitui-la em momento posterior à celebração do negócio jurídico principal (COIMBRA, 1990. p. 649).⁴ Há, porém, um limite temporal para tal constituição, que deve sempre se dar antes do vencimento ou do inadimplemento da prestação assegurada (VENOSA, 2022. p. 346).

Com efeito, é perfeitamente plausível que as partes celebrem um negócio jurídico com entrega futura de um bem. Entretanto, somente com a efetiva entrega do bem é que esta constituição poderá

³ No mesmo sentido é a lição de Giovanni Ettore Nanni (2019. p. 687): “Caso o objeto das arras não coincida com o que foi convencionado a título de preço, inexistindo, pois, fungibilidade, surge obrigação de restituir por ocasião da execução da avença, com o desígnio de evitar o locupletamento injustificado. Se o adquirente, por exemplo, deu como arras uma motocicleta, entretanto o preço estabelecido no contrato é de R\$ 15.000,00, não há homogeneidade entre arras e preço, pelo que, em função do cumprimento, a motocicleta deve ser restituída, tendo o vendedor direito ao recebimento integral do preço, isto é, R\$ 15.000,00”.

⁴ O art. 440 do Código Civil português prevê a possibilidade de constituição das arras em momento posterior ao da celebração do contrato: “Se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal”.

produzir efeitos, visto que a tradição do bem representa a condição de existência das arras (LOUREIRO; LOTUFO; NANNI, 2011. p. 762), de maneira que além da declaração de vontade das partes, faz-se necessária a realização de uma forma típica para sua constituição, que consiste na prática de um ato material, qual seja, a entrega do valor ou do objeto (AZEVEDO, 2002. p. 21-22).

Em se tratando de sua função, as arras podem servir para definir efeitos antecipados, tais como uma sanção em razão do descumprimento da obrigação assegurada, bem como estabelecer o direito de arrependimento, definindo o valor que deve ser pago pela parte que desejar exercê-lo (KONDER, 2014. p. 85).

Por fim, trata-se de duas funções antagônicas e que não podem ser exercidas ao mesmo tempo, de maneira que a determinação da espécie das arras deve ser expressamente convencionada pelas partes. No silêncio do contrato, as arras serão consideradas apenas como confirmatórias (AZEVEDO, 2019. p. 220; GOMES, 2019. p. 153; RODRIGUES, 2002. p. 283; VENOSA, 2022. p. 347).

3. DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS

Conforme afirmado anteriormente, a característica notável das arras confirmatórias é a de reforço do vínculo obrigacional. Essa espécie não prevê o direito de arrependimento, porquanto estabelece de forma antecipada as consequências do descumprimento do contrato ou da obrigação. Nesse sentido, (CORDEIRO, 2016. p. 385) aduz que uma das grandes virtudes dessa espécie de arras é fixar um sistema rápido e eficiente de justiça contratual.⁵

Dessa forma, a função essencial das arras confirmatórias é, em primeiro lugar, a compulsória, traduzida no propósito de incitar o adimplemento, compelindo as partes a executarem regularmente as obrigações assumidas (SALGADO, 2020. p. 221). Ao lado da função compulsória está a função de segurança, na qual através das arras é fixado um valor mínimo da indenização devida ao contratante prejudicado pelo inadimplemento. Hodiernamente, é possível também verificar a natureza simbólica do instituto ante a evolução dos negócios e do direito contratual.

Historicamente, as arras confirmatórias são vislumbradas de forma unitária e bifuncional, sendo possível identificar a coexistência das funções indenizatória e coercitiva na mesma figura. A visão bifuncional das arras acaba destacando a função de liquidação antecipada dos danos, somada a

⁵ Cumpre brevemente destacar que a designação “sinal ou arras confirmatórias” parece se manter somente por razões históricas, visto que a efetiva função confirmatória ou probatória das arras não mais possui a importância de outrora, o que é benéfico para a figura. Se a função confirmatória deixou de ser a principal, por outro lado a função de reforço da obrigação é sem sombra de dúvidas a que deve ser destacada.

função coercitiva, no sentido de forçar o cumprimento do contrato, fato que pode ser alcançado subsidiariamente (SILVEIRA, 2020. p. 285-326).

Reforça tal conclusão a própria localização topográfica do instituto no Código Civil, visto que ele foi inserido entre as consequências do inadimplemento das obrigações (Título IV), próximo as perdas e danos, aos juros legais e a cláusula penal. De acordo com Agostinho Alvim, idealizador desta parte do Código: “as arras constituem outro caso de indenização prefixada pelas partes e por isso o anteprojeto colocou o respectivo capítulo logo em seguida ao da cláusula penal, com a qual elas têm parentesco próximo” (ROCHA; TEPEDINO, 2005. p. 554).

Malgrado se assemelhem à cláusula penal, as arras confirmatórias possuem características próprias que permitem visualizar sua distinção funcional. Uma das diferenças é extraída do grau em que as arras confirmatórias funcionam como elemento de garantia geral dos negócios em que são utilizadas (SALGADO, 2020. p. 223).

Por sua vez, o funcionamento da espécie confirmatória se dá com o inadimplemento da obrigação, que se traduz em ato ilícito, com o estabelecimento de uma sanção, que poderá ter caráter indenizatório ou punitivo.⁶ A partir do descumprimento da obrigação assegurada as arras passam a produzir efeitos, impondo à parte inadimplente uma sanção pelo descumprimento obrigacional, ressalvada a possibilidade de eventual pedido de indenização complementar, conforme dispõe o art. 419 do Código Civil.

Com efeito, é possível observar que as arras confirmatórias não têm por escopo confirmar a celebração dos negócios jurídicos, mas sim reforçar a perspectiva de execução. O nascimento e a execução de um negócio jurídico são fases distintas e a finalidade das arras confirmatórias somente encontra lugar na segunda delas.

Dizê-las confirmatórias referindo-se à etapa de formação negocial constitui, pois, equívoco conceitual, que esvazia o instituto da sua principal qualidade, qual seja, a aptidão para aumentar as chances de cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

Tem-se, assim, que a constituição de arras no Direito brasileiro é presumidamente voltada para a sanção pelo descumprimento das obrigações, através da predeterminação de uma sanção direcionada para tutelar o cumprimento das obrigações. Como bem aponta Caio Mário da Silva Pereira (2020. p. 87), trata-se de um regime que valoriza as relações obrigacionais, à medida que presume um reforço do vínculo obrigacional e do *pacta sunt servanda*.

⁶ Sobre o descumprimento contratual como ato ilícito, Cf. (SILVA, 1987. p. 95 e 152; MARTINS-COSTA; BENETTI; GUEDES; MORAES; MEIRELES, 2017. p. 433-435).

As arras confirmatórias são aquelas presumidamente inseridas nas relações obrigacionais no direito brasileiro, conforme se depreende da leitura do art. 418 do Código Civil. Logo, no silêncio do contrato, o bem ou valor entregue constituirá as arras confirmatórias e serão aplicáveis os arts. 417 a 419 do Código Civil, que desenham quatro cenários para a atuação das arras (NERY, 2015. p. 1080).

Primeiramente, ocorrendo a execução satisfatória do contrato, as arras serão devolvidas ao *tradens* ou, se forem da mesma espécie da obrigação principal, serão consideradas como princípio de pagamento. Assim, na praxe negocial, o valor dado em dinheiro a título de arras é abatido no momento do pagamento, arcando o *tradens* apenas com o restante do preço.

Por sua vez, se a inexecução do contrato se der por fato não imputável a qualquer das partes (v.g. caso fortuito), as arras serão devolvidas ao *tradens* e o contrato será resolvido por impossibilidade superveniente, retornando os contratantes ao *status quo ante*.

Caso o descumprimento seja imputável ao *tradens*, as arras serão perdidas em favor do *accipiens* como sanção. Nessa hipótese é revelada com clareza sua função principal: aquele que recebeu as arras como demonstração de seriedade do negócio e posteriormente é frustrado pelo comportamento culposo de quem as deu, poderá retê-las a título de mínimo indenizatório dos prejuízos sofridos.

Essa característica de predeterminação do mínimo indenizatório é bilateral, porquanto vincula ambos os contratantes. Assim, caso o descumprimento seja imputado ao *accipiens*, o bem ou valor dado a título de arras deverá ser devolvido ao *tradens* mais o seu equivalente. Além disso, o art. 418 do Código Civil impõe a devolução do referido valor acrescido de correção monetária segundo índices oficiais, juros e honorários de advogado.

Na prática, é comum que as arras sejam dadas em dinheiro, o que facilita a compreensão da ideia de devolução em dobro. Em caso de inadimplemento com arras, quem as deu perde-as e quem as recebeu devolve-as mais o seu equivalente.

Nos dois últimos cenários, as arras funcionam como predeterminação do mínimo da indenização, de maneira que a parte prejudicada poderá demandar indenização suplementar se comprovar que o prejuízo sofrido com a inexecução foi superior ao valor das arras. A perda das arras ou sua devolução em dobro, todavia, por configurar mínimo indenizatório, independe de prova (NERY, 2015. p. 1081).

Ainda nesses dois cenários, a parte prejudicada poderá demandar cumulativamente às arras, a resolução do contrato, direito potestativo conferido em decorrência do inadimplemento da outra parte. Poderá, todavia, exigir a manutenção do contrato, e mesmo nesse caso, as normas mencionadas anteriormente serão aplicáveis.

Ou seja, a parte prejudicada poderá exigir a execução forçada da obrigação descumprida pela outra parte. Alternativamente, poderá exigir a devolução em dobro das arras, além de indenização suplementar mediante prova.⁷ Trata-se de notável distinção da cláusula penal, porquanto as arras têm um sistema unitário, prefixando o mínimo da indenização tanto para o caso de inadimplemento absoluto como para o caso de mora (KONDER, 2014. p. 86).

Alternativamente, vale destacar que verificado o descumprimento da obrigação, bem como o pagamento das arras confirmatórias, ocorrerá a extinção da obrigação por inadimplemento ou resolução contratual, nos termos do art. 418 do Código Civil, de maneira que o recebimento do valor pelo contratante prejudicado se subsume a vontade de também resilir o contrato, ou extinguir a obrigação, sendo este o efeito final das arras confirmatórias.

4. DAS ARRAS PENITENCIAIS

Com função diametralmente oposta, a principal característica das arras penitenciais é o enfraquecimento do vínculo obrigacional, porquanto sua principal função se traduz na criação de um direito de arrependimento para as partes em um contrato ou obrigação (NERY, 2015. p. 1081; RODRIGUES, L. P., 1998. p. 54).

A intenção das partes na constituição dessa espécie de arras é o estabelecimento de um direito de retratação, ou seja, cria-se a possibilidade de livre desvinculação da relação obrigacional, que será bilateral por causa da sua estrutura.

No momento da entrega do valor ou objeto a título de arras ao *accipiens*, o *tradens* o faz como forma de ajustar o preço de seu arrependimento, aceitando que o bem ou valor seja retido por quem o recebeu, caso o *tradens* decida se desvincular do contrato (MONTEIRO, 2014. p. 171). Fica igualmente estabelecido o direito de arrependimento do *accipiens*, que deverá devolver o bem ou o valor dado pelo *tradens* em dobro.

A noção de que o valor ou objeto dado como arras penitenciais consiste em verdadeiro preço pelo arrependimento das partes é fundamental para a compreensão das características dessa espécie.

Diferentemente do entendimento de alguns autores (RODRIGUES, L. P., 1998. p. 55; SCAVONE JUNIOR, 2007. p. 213; SILVA, 2007. p. 298; VENOSA, 2022. p. 351), a função

⁷ Diante do inadimplemento absoluto, pode a parte prejudicada optar pela resolução do contrato ou pela sua execução forçada, além do direito de pleitear perdas e danos (arts. 389 e 475, CC). Em ambas as hipóteses são aplicáveis conjuntamente as regras previstas nos arts. 418 e 419 do Código Civil, de tal sorte que o montante das arras representa o mínimo da reparação a ser satisfeita em função das perdas advindas da inexecução. Trata-se do piso a ser recebido pela parte que não deu causa ao descumprimento. E, para tanto, é dispensada a produção de prova do prejuízo, porquanto o Código Civil assegura essa quantia mínima.

penitencial das arras não é compensatória ou indenizatória, de maneira que se cria, *ipso facto*, o direito de arrependimento para as partes.

O arrependimento nesse caso, se traduz em uma manifestação de vontade lícita, razão pela qual Pontes de Miranda (1971. p. 172) aduz que não há que se falar em descumprimento, cumulado com a conseqüente reparação do dano contratual, haja vista que fora estabelecido o preço que cada parte deverá “pagar” caso queira “desdizer”⁸ o contrato, sendo certo que o exercício desse direito é contratualmente lícito.

Com efeito, é possível observar que a percepção de licitude do direito de arrependimento é fundamental. Da mesma forma, a constituição das arras penitenciais também constitui um direito potestativo de desvinculação do contrato (OLIVEIRA, 2008. p. 93-94), que pode ser exercido de maneira lícita por quem o desejar.

As arras penitenciais, de acordo com a lição de João Calvão da Silva (2017. p. 83), possuem inegável feição anormal, com características diversas daquelas tradicionais do direito das obrigações. Sua função é bem específica, qual seja, criar um direito de arrependimento, possibilitando a desvinculação lícita pela parte que desejar exercer esse direito.

Nesse sentido, as arras penitenciais deixam para as partes duas opções, quais sejam, cumprir o contrato ou se arrepender de forma lícita (LOUREIRO; LOTUFO; NANNI, 2011. p. 774). Em última análise, a constituição dessa espécie de arras se traduz na constituição de uma obrigação com faculdade alternativa para o “devedor” (SILVEIRA, 2020. p. 296).

Por sua vez, ao estabelecer a opção de cumprir ou desistir do contrato, as arras penitenciais acabam criando uma faculdade para a parte que optar por se arrepender, que poderá prestar a obrigação principal, cumprindo o contrato, ou prestar a obrigação alternativa, extinguindo o contrato através da “dação em pagamento” do valor ou objeto entregue a título de arras (OLIVEIRA, 2008. p. 59-61).

Tem-se, assim, que o direito de arrependimento cria a alternativa de desvinculação lícita do contrato para aquele que pretende desistir, possibilitando o oferecimento das arras como substituto da obrigação principal (OLIVEIRA, 2008. p. 58-71). A prestação continua sendo apenas uma, a principal, mas o desistente, ao oferecer como alternativa o valor ou bem dado, em singelo ou em dobro, à parte não faltosa se desvinculará da obrigação.

Com efeito, a parte desistente extingue a prestação principal ao escolher o arrependimento, sendo essa extinção realizada pelo cumprimento alternativo da obrigação, traduzido na dação em

⁸ Traduzido do direito francês, que aponta o sinal penitencial como um *prix de dédit*. Nesse sentido, Cf: (MONTEIRO, 2014. p. 172).

cumprimento (RODRIGUES, L. P., 1998. p. 57). Nesse caso, não cabe recusa por parte daquele que não desistiu do contrato, visto que se trata de um direito potestativo do arrependido. Por conseguinte, o efeito final das arras penitenciais não deve ser vislumbrado como uma resolução do contrato, nem mesmo como o mero descumprimento da obrigação.

Vale destacar que as arras penitenciais não são admissíveis em qualquer tipo de contrato. Assim, nos compromissos de compra e venda decorrentes de parcelamento de solo urbano, o art. 25 da Lei 6.766/79⁹ veda a estipulação de direito de arrependimento, de maneira que será nula qualquer disposição que versa sobre a possibilidade de desistência e, se tiverem sido dadas arras, estas somente poderão ser entendidas como confirmatórias (KONDER, 2014. p. 94; NERY, 2015. p. 1082; SILVA, 2007. p. 316).

Por outro lado, se o imóvel em questão não for decorrente de loteamento ou desmembramento, será regido pelo Decreto-lei 58/1937 e, conseqüentemente, será admitida a estipulação de direito de arrependimento e, neste caso, as arras terão função penitencial.¹⁰

Por sua vez, cumpre salientar que o tema das arras penitenciais divide a doutrina. Alguns autores afirmam que o papel desempenhado pelas arras penitenciais é o mesmo da cláusula penal, visto que ao permitir a possibilidade de arrependimento, as partes desde o início do negócio fixaram o limite da indenização. Assim, o *tradens*, ao desistir do negócio, as perderia em favor do *accipiens*; sendo o inverso, o *accipiens* deveria devolvê-las mais o equivalente (BOLSON, 2007. p. 171-172; Díez PICASO, Luis; GULLÓN, 2010. p. 162; MARTINS-COSTA, 2004. p. 419; NERY, 2015. p. 1083; SILVA, 2007. p. 298).

Outros defendem que o instituto das arras penitenciais não se confunde com a cláusula penal. Em ambos os institutos há prévia liquidação das perdas e danos, mas as arras penitenciais incidem quando da negociação e conclusão do contrato, ao passo que a cláusula penal incidirá apenas se houver o inadimplemento do contrato (AZEVEDO, 2019. p. 219; CARNACCHIONI, 2017. p. 738-

⁹ Lei 6.766/79, art. 25: Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

¹⁰ A possibilidade de previsão de direito de arrependimento é prevista no Decreto-lei 58/1937 no art. 22: “Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil (Redação dada pela Lei 6.014, de 1973)”. Nesse sentido, já indicava a Súmula 412 do STF antes mesmo da vigência do art. 420: “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”. Para o debate sobre a compatibilidade entre o direito de arrependimento e a função social do contrato, Cf: (RIBEIRO; GUERRA; BENACCHIO, 2011. p. 545-548).

739; LÔBO, 2019. p. 291; RODRIGUES, 2002. p. 284; ROSENVALD, 2007. p. 175; TEPEDINO; BARBOZA; MORAES, 2004. p. 764; VENOSA, 2020. p. 423; TRABUCCHI, 2001. p. 645).

Optando-se pelo segundo posicionamento, é possível concluir que as arras penitenciais não substituem a cláusula penal em nenhuma hipótese.

De outra parte, o Supremo Tribunal Federal já consolidou entendimento sobre a matéria na súmula 412, ao afirmar que sendo pactuada cláusula de arrependimento, as arras serão penitenciais. Em realidade, trata-se de um retorno ao *status quo ante*, em razão da desistência de um dos contratantes.

Deve ser observado que o direito de arrependimento deve ser manifestado em tempo hábil, ou seja, antes do início do cumprimento do contrato, salvo se as partes convencionarem um prazo específico para tal exercício, findo o qual o contrato será tido como cumprido. Se no prazo estipulado não houver o exercício do direito, as arras serão consideradas como confirmatórias (BOLSON, 2007. p. 171).

Por fim, é possível observar que o que de fato ocorre é a extinção do dever de prestar o objeto principal, com cumprimento alternativo mediante a dação em cumprimento do bem ou valor ou objeto dado a título de arras, seja pela sua perda em benefício do *accipiens* ou pela devolução em dobro.

5. DA CLÁUSULA PENAL: CONCEITO, CARACTERÍSTICAS E DIFERENÇAS EM RELAÇÃO AS ARRAS

Em contraposição às arras, a cláusula penal funciona de forma consensual, de maneira puramente obrigacional, como a “estipulação negocial pela qual uma das partes (ou ambas) se obriga antecipadamente perante a outra a realizar uma prestação (normalmente pecuniária) em caso de inadimplemento culposo ou mora de determinada obrigação” (KONDER, 2014. p. 86).

A cláusula penal ou pena convencional (*stipulatio penae*) dos romanos é uma obrigação acessória, a qual é imposta uma sanção econômica, seja ela em dinheiro ou outro bem pecuniariamente estimável, contra a parte infringente de uma obrigação (PEREIRA, 2020. p. 137). Pode ser avençada conjuntamente com a obrigação principal, como normalmente o é, ou em apartado e constitui uma das mais importantes modalidades de promessa condicionada (VON TUHR, 1934. p. 235).

O conceito que melhor encerra os elementos estruturais e ontológicos da cláusula penal foi elaborado pelo professor Rubens Limongi França (1987. p. 327), *in verbis*:

É um pacto acessório, ao contrato ou a outro ato jurídico, efetuado na mesma declaração de vontade, ou em declaração à parte, por meio do qual se estipula uma pena, em dinheiro ou outra utilidade, a ser cumprida pelo devedor, ou por terceiro, cuja finalidade precípua é garantir, alternativa ou cumulativamente, conforme o caso, em benefício do credor ou de outrem, o fiel cumprimento da obrigação principal, bem assim, ordinariamente, constitua pré-avaliação das perdas e danos e punição do devedor inadimplente.

Ao contrário do que ocorria no Código Civil de 1916, no qual era disciplinada entre as modalidades de obrigações acessórias, a cláusula penal recebeu, no bojo do Código Civil de 2002 o devido tratamento normativo, porquanto o instituto foi inserido no título do inadimplemento das obrigações (NERY, 2015. p. 1048).

A cláusula penal tem respaldo legal no pressuposto de que as partes, dispondo de sua liberdade contratual ou livre arbítrio, assegurem o implemento da obrigação e a possível antecipação das perdas e danos. Trata-se de ato pelo qual o devedor promete ao credor uma prestação para o caso de inadimplemento ou descumprimento da obrigação principal.

Dessa forma, torna-se relevante a constatação da inexecução culposa da obrigação, conforme dispõe o art. 408 do Código Civil. Sua finalidade primordial é o reforço do vínculo obrigacional, incentivando o cumprimento do que foi avençado entre as partes. A esse respeito, vale trazer a lição de Caio Mário da Silva Pereira (2020. p. 138):

[...] o devedor, que já o é em razão da *obligatio*, reforça o dever de prestar com o ajuste de multa, que lhe pode exigir o credor, se vem a faltar ao cumprimento do obrigado. Simultaneamente com esta finalidade, a lei admite que a inexecução faculta ao credor a percepção da cláusula penal, que figura conseqüentemente como a liquidação antecipada das perdas e danos, em que normalmente se converteria o inadimplemento.

Revela, pois, nítida função ressarcitória e coercitiva, de maneira que a expressão ‘liquidação antecipada das perdas e danos’ denota a sua verdadeira essência e alcance. Toda a espécie de obrigação pode ser aderida por uma cláusula penal, desde que seja de forma expressa e inequívoca. A cláusula penal pode ser estipulada para a eventualidade de o devedor deixar de cumprir a obrigação na sua totalidade ou para o caso de inadimplemento no prazo fixado. Aquela recebe o nome de compensatória, essa, moratória (SOMBRA, 2012. p. 83).

De modo geral, as codificações utilizam a locução “cláusula penal” para designar a convenção estabelecida pelas partes com o escopo de robustecer o vínculo obrigacional e, ao mesmo tempo, estimar previamente a indenização devida pela parte que descumprir o que foi ajustado ou fazê-lo de maneira defeituosa (FERRIANI, 2012. p. 135).

A cláusula penal, também chamada de pena convencional ou simplesmente multa contratual, estimula exatamente esse propósito, ou seja, faz com que as partes direcionem seus esforços no

sentido de fazer com que as obrigações livremente assumidas sejam fielmente observadas. Com efeito, a cláusula penal se traduz em uma espécie de reforço da obrigação.

Segundo generalizada opinião (AZEVEDO, 2019. p. 207; DÍEZ-PICAZO; GULLÓN, 2013. p. 160; FIUZA, 2015. p. 616; NORONHA, 2013. p. 75; RODRIGUES, 2002. p. 262; TARTUCE, 2022. p. 283; VENOSA, 2022. p. 332), a cláusula penal é uma convenção pela qual as partes contratantes estipulam penas para o caso de as obrigações não serem cumpridas ou então, sejam cumpridas defeituosamente. É instituto que interessa ao âmbito das obrigações autônomas negociais.¹¹

Por tais razões, a cláusula penal é frequentemente observada nos negócios jurídicos bilaterais (contratos) e unilaterais, tais como a promessa de compra e venda. Não tem lugar nos domínios das obrigações autônomas não negociais, assim entendidas as resultantes da violação do dever geral de respeito às pessoas e bens alheios, de que resulte dano ou enriquecimento sem causa, num caso ou noutro, de natureza econômica, ou não econômica (NERY, 2015. p. 1049; NORONHA, 2013. p. 166).

Trata-se de uma convenção livre, que resulta do exercício das faculdades decorrentes da autonomia privada, que pode ocorrer no mesmo instrumento contratual ou em instrumento autônomo, conforme prevê o art. 409 do Código Civil. Da mesma forma, não se sujeita à forma especial, salvo se o negócio jurídico de que ela faça parte tenha a sua validade prescrita em lei.

Com efeito, a cláusula penal reforça o contrato, visto que constitui um meio de pré-avaliação do dano decorrente do descumprimento da obrigação ou de seu cumprimento defeituoso, tendo lugar apenas quando o devedor deixa de realizar a prestação prometida.

Daí ser a cláusula penal juridicamente considerada como obrigação subsidiária, sob forma condicionada, em que se converte a obrigação principal não cumprida ou simplesmente retardada (FERREIRA; TEPEDINO; FACHIN, 2011. p. 1189).

¹¹ De acordo com Fernando Noronha (2013. p. 166): “São autônomas as obrigações imediatamente criadas entre credor e devedor, isto é, independentemente de qualquer relação jurídica não obrigacional, de que constituam desenvolvimento. Não constituindo desenvolvimento ou projeção de outra relação jurídica específica, de natureza real, familiar, sucessória, tributária, etc., estas obrigações autônomas são as únicas tradicionalmente consideradas verdadeiras obrigações, ou obrigações propriamente ditas, são só elas que se estudam no âmbito do Direito das Obrigações. Existem dois tipos de obrigações autônomas. Em primeiro lugar temos as voluntariamente criadas pelo credor e pelo devedor, quando autorregulam os seus interesses, nos limites da autonomia privada. Em segundo lugar estão as obrigações nascidas da violação de deveres genéricos, gerais, de respeito por pessoas e bens alheios, que vinculam todo mundo em geral e ninguém em especial”.

Por sua vez, as características da cláusula penal são a acessoriedade¹², obrigatoriedade (desde que não sejam leoninas ou cujo valor não exceda o da obrigação principal) e condicionalidade/potencialidade.

Seus efeitos são variados, visto que se a obrigação for a termo, automaticamente incorrerá em pena convencional o devedor que não a cumpre no prazo estipulado. Entretanto, se a obrigação não possuir prazo certo, o credor precisa constituir o devedor em mora para que possa pleitear a pena.

Por outro lado, se o inadimplemento for decorrente do descumprimento total ou parcial da obrigação (pena compensatória), ao credor é facultado uma escolha, qual seja, o cumprimento efetivo da obrigação ou a pena convencional, que visa a compensar o dano sofrido (SOMBRA, 2012. p. 86).

Superadas as suas características, é possível vislumbrar que em se tratando das consequências jurídicas, a cláusula penal apresenta uma tríplice feição, correspondente às três funções que ordinariamente e simultaneamente exerce em todos os negócios jurídicos aos quais é adjeta.

Não constitui apenas reforço da obrigação, nem somente prévia liquidação dos danos, nem mesmo, ainda que excepcionalmente, tão só uma pena. Em verdade, a cláusula penal reveste-se conjuntamente dessas três feições.

É reforço, visto que efetivamente garante a obrigação principal. Da mesma forma, é instrumento de pré-avaliação dos danos porque o seu pagamento é compulsório, independentemente de prova do prejuízo da inexecução ou da execução defeituosa. E mesmo que não haja prejuízo, o pagamento não deixa de ser devido. Finalmente, na acepção lata do termo, constitui uma pena, no sentido literal de punir àquele que transgrida a ordem contratual e conseqüentemente, a própria ordem jurídica (CHAVES; TEPEDINO; FACHIN, 2011. p. 1096).

Em se tratando de sua essência, não a considera pena, razão pela qual nos casos em que desempenha função compensatória alternativa, deixa de incidir como punição, porém sem perder as suas características primordiais (NERY, 2015. p. 1051).

Da mesma forma, não é pré-avaliação dos danos, mas constitui tão somente um mínimo, cabendo a ação de danos pelo excesso a descoberto. Mesmo nas legislações em que isso não é previsto, podem as partes estipular o cabimento concomitante de perdas e danos. Daí resulta que a essência da cláusula penal se traduz em um reforço, uma garantia da execução fiel da obrigação a que está adstrita (CHAVES; TEPEDINO; FACHIN, 2011. p. 1096-1097).

¹² Para Andreas Von Tuhr (1934, 94): “*La pena convencional es una promesa accesoria que se incorpora como sanción a una obligación principal*”.

Por fim, cumpre salientar que a cláusula penal é exigível tão logo ocorra o descumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação. Da leitura do art. 408 do Código Civil é possível inferir que o devedor incorre de pleno direito na cláusula penal, desde que, culposamente, descumpra a sua obrigação ou se constitua em mora.

Entretanto, é forçoso considerar as seguintes situações. Na hipótese de obrigação condicionada, a exigibilidade se dá na data do implemento da condição, cabendo ao credor provar que o devedor teve ciência deste fato, nos termos do art. 332 do Código Civil.

Se a obrigação for a termo, a cláusula penal será exigível apenas na data do seu advento, sendo dispensada qualquer providência por parte do credor, pois sendo positiva e líquida a obrigação, o inadimplemento constitui de pleno direito em mora o devedor, conforme dispõe o art. 397 do Código Civil, incidindo, portanto, a regra da *mora ex re*.

Por sua vez, se não foi estabelecido o momento para o pagamento, a cláusula penal pode ser exigida imediatamente, conforme autoriza o art. 391 do Código Civil, com as mitigações previstas no art. 134, hipótese na qual o devedor deverá ser previamente interpelado, porquanto nesse caso vige a regra da *mora ex persona* (FERRIANI, 2012. p. 150-151).

6. LIMITAÇÕES À AUTONOMIA NEGOCIAL DA CLÁUSULA PENAL

Conforme afirmado anteriormente, o Código Civil traz no art. 416 e parágrafo único um reforço à autonomia dos contratantes no que diz respeito a estipulação da cláusula penal, estabelecendo regras como a impossibilidade de indenização suplementar salvo expressa convenção entre as partes e a desnecessidade de alegação de prejuízo pelo credor.

Entretanto, a autonomia das partes não é ilimitada no âmbito da estipulação, assim como os efeitos da cláusula penal (PERLINGIERI, 2002. p. 279). Nesse sentido é a lição de Carlos Nelson Konder (2014, 87):

A autonomia privada nunca é um valor em si, ela só será protegida enquanto corresponder a um interesse digno de tutela pelo ordenamento e, portanto, é necessário sempre verificar se o exercício dessa prerrogativa ocorreu em acordo com as regras e princípios aplicáveis.

Em se tratando da cláusula penal, o ordenamento jurídico e a jurisprudência forneceram uma importante variedade de instrumentos de controle funcional-valorativo à autonomia das partes, possibilitando que a livre estipulação da cláusula seja temperada e valorada pelos princípios subjacentes a atividade negocial, quais sejam, a boa-fé objetiva, a função social do contrato, o equilíbrio econômico e a proteção dos vulneráveis (KONDER, 2014. p. 88).

Por sua vez, uma análise aprofundada de todos estes instrumentos foge aos objetivos pretendidos com o presente estudo. Contudo, faz-se necessário abordá-los, ainda que resumidamente e de modo exemplificativo, por conta do impacto que a existência desta estrutura legal protetiva dos contratantes pode desempenhar nas conclusões que se seguirão.

Em primeiro lugar, é cediço que o art. 413 do Código Civil estabelece como dever do juiz a redução equitativa do valor da cláusula penal, quando o valor da penalidade for manifestamente excessivo diante da natureza e da finalidade do negócio, bem como quando houver o cumprimento parcial da obrigação.

Na complexa caracterização dessa excessividade, a consideração do legislador em relação à finalidade é altamente positiva, e sua implementação envolve conceitos como a função econômico-individual do contrato, o equilíbrio das prestações e o princípio da boa-fé objetiva.¹³

Por sua vez, a possibilidade de redução equitativa é inderrogável pelas partes (KONDER, 2014. p. 90). Se assim não o fosse, a efetividade e a funcionalidade do dispositivo restariam severamente prejudicadas. A norma pode também ser aplicada, em tese, às cláusulas penais moratórias, não obstante o uso do termo “obrigação principal”, presente na redação do art. 413.

Ademais, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça¹⁴, a redução equitativa não é necessariamente proporcional, especialmente nos casos de cumprimento parcial, devendo ser considerada a potencialidade lesiva do inadimplemento da parte, e não apenas a porcentagem da obrigação que foi satisfeita (TEPEDINO; BARBOZA; MORAES, 2006. p. 760).

Por fim, em se tratando das relações de consumo, a restrição a autonomia das partes na estipulação da cláusula penal torna-se ainda mais intensa. A título de exemplo, o art. 52, §2º do Código de Defesa do Consumidor limita a cláusula penal moratória a dois por cento do valor da prestação.

Da mesma forma, o art. 53 do referido diploma proíbe a cláusula de decaimento. Na mesma linha, o art. 51 prevê a nulidade de quaisquer cláusulas consideradas como abusivas, cujo rol ali estabelecido é meramente exemplificativo (MARQUES, 2002. p. 873). Há ainda o entendimento

¹³ Nesse sentido são as considerações de Carlos Nelson Konder (2014. p. 89-90) a respeito do art. 413 do Código Civil: “[...] permite adotar a perspectiva funcional no exame da excessividade. Neste ponto, deve-se levar em conta a função indenizatória, punitiva ou penitencial da cláusula, pois a função irá necessariamente interferir nos critérios adotados. Todavia, mais importante é levar em conta, como indica o dispositivo, a finalidade do negócio, isto é, a função econômico-individual, concretamente estabelecida, do acordo como um todo, pois é ela que determinará sua qualificação mais adequada”.

¹⁴ STJ, 4ª T., REsp 265.092, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julg. 07.03.02, publ. 14.04.02; STJ, 4ª T., REsp 1.642, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julg. 13.02.1990, publ. 16.08.99.

do Superior Tribunal de Justiça acerca da inversão da cláusula penal em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do vendedor.¹⁵

7. DA IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL

Superados os conceitos expostos, parece não restar dúvidas de que há uma certa identidade funcional entre as arras e a cláusula penal. Nas palavras de Carlos Nelson Konder, trata-se de institutos “diferentes em “como são”, mas similares no “para que servem” (KONDER, 2014. p. 84).

Considerando o atual estágio de evolução do direito privado, que gradativamente se distancia do caráter sancionatório e meramente punitivo em direção a uma abordagem promocional e funcional do direito, é imperioso reconhecer que ambas as figuras exercem à sua maneira uma função tipicamente indenizatória, regulando aprioristicamente os efeitos indenizatórios do inadimplemento contratual (TEPEDINO; SCHREIBER; SARMENTO; GALDINO, 2006. p. 525). Tal afirmação se verifica pela própria estrutura conferida aos institutos pelo Código Civil, como se pretendeu demonstrar.

Com base nessas premissas, malgrado haja opiniões em sentido contrário¹⁶, a aplicação de ambos os institutos ao devedor faltoso parece ser verdadeiramente insustentável, porquanto resultaria em uma dupla penalização pelo mesmo descumprimento contratual (*bis in idem*), o que é vedado pela legislação.

Outrossim, é importante observar que, conforme destacado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino em outro caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto, a eventual combinação da cláusula penal com a perda das arras poderia resultar na condenação do devedor

¹⁵ STJ, 4ª Turma. REsp nº 955.134/SC. Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.8.2012. No mesmo sentido é o tema repetitivo 971: “No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”.

¹⁶ Em sentido contrário ao ora sustentado é o posicionamento de Thiago Sombra (2012. p. 88): “Ressalve-se, por fim, que é plenamente possível que um contratante previdente queira cumular, em um mesmo contrato, o emprego de cláusula penal e arras – mesmo as confirmatórias –, com o intuito de resguardar e assegurar o cumprimento da prestação avençada. É o caso, por exemplo, do art. 418. Aquele que der arras perdê-las-á em benefício daquele que as recebeu, caso venha a tornar impossível a prestação. Se os contratantes estipularam a cláusula penal, o contratante responsável pela obstacularização perderá as arras e, ainda, incorrerá no descumprimento do contrato, devendo, portanto, o valor a título de cláusula penal”.

inadimplente a um valor superior ao da obrigação principal, o que é vedado pelo art. 412 do Código Civil.¹⁷

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E FALIMENTAR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ARRAS E CLÁUSULA PENAL. INADIMPLENTO. FALÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. 1. RECURSO ESPECIAL DE PORTUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL (PROMITENTE VENDEDOR). 1.1. Controvérsia em torno da resolução de uma promessa de compra e venda de imóvel, contendo arras confirmatórias e cláusula penal compensatória. 1.2. Inviabilidade de se analisar, em sede de recurso especial, violação a dispositivos da Constituição Federal, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal. 1.3. Ausência de interesse recursal no que tange à pretensão de retenção das arras, devido à compensação destas com a cláusula penal. 1.4. "A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio" (art. 413 do Código Civil). 1.5. Descabimento da redução da penalidade com base no cumprimento parcial da obrigação na hipótese em que a prestação é incindível ou, sendo cindível, não tenha o credor concordado, expressa ou tacitamente, com a cisão do negócio jurídico. Doutrina sobre o tema. 1.6. Inviabilidade de se revisar, no âmbito desta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, o juízo de razoabilidade das instâncias ordinárias que justificou a redução da multa contratual para valor não exorbitante tampouco irrisório. 1.7. Eficácia restitutória como consequência da resolução do contrato por inadimplemento, sem prejuízo da compensação. Doutrina sobre o tema. 2. RECURSO ESPECIAL DE PROCID INVEST PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS S/A - MASSA FALIDA (PROMITENTE COMPRADORA) 2.1. Validade da previsão de arras confirmatórias e cláusula penal compensatória num mesmo contrato, prevalecendo esta no caso de resolução por inadimplemento. 2.2. Inviabilidade de se revisar, no âmbito desta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, o juízo de razoabilidade das instâncias ordinárias que justificou a redução da multa contratual para valor não exorbitante tampouco irrisório. 2.3. Cabimento da compensação de créditos, não obstante a falência da promitente compradora. Doutrina sobre o tema. 2.4. Possibilidade de condenação da massa falida ao pagamento de juros de mora, ressalvada a suspensão de exigibilidade prevista no art. 124 da Lei de Falências. 2.5. Incidência da Sumula 284/STF no que tange às alegações de ausência de culpa no inadimplemento e de correção monetária pela TR. 3. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.(STJ. REsp n. 1.381.652/SP. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. 3ª Turma, julgado em 12/8/2014, DJe 5/9/2014).

¹⁷ Cumpre salientar que o mencionado art. 412 do Código Civil é objeto de críticas por parte da doutrina. Nesse sentido, se o limite imposto pelo valor da obrigação principal “envolve apenas o seu objeto, isto é, o valor nominal da prestação, o limite ficaria sempre aquém do prejuízo sofrido pelo credor, pois este, ao não receber a prestação, tem direito a indenização não apenas do equivalente pecuniário, mas também dos demais danos emergentes e ainda dos lucros cessantes. Assim, uma multa compensatória em promessa de compra e venda de imóvel que estivesse limitada ao valor do imóvel não abrangeria o aluguel gasto pelo promitente comprador para residir em outro local ante a falta da entrega da habitação prometida. Se, contudo, em outra interpretação, o valor da obrigação principal significar a totalidade dos prejuízos sofridos diante do seu inadimplemento, a norma sofreria de outra dificuldade: calcular este valor total dos prejuízos, que será o limite máximo, era exatamente o que se buscava evitar quando se instituiu a cláusula penal” (KONDER, 2014. p. 89). Opinando pela inocuidade do art. 412 diante da possibilidade de redução judicial e do já mencionado art. 416, parágrafo único, do Código Civil, Cf: (GONÇALVES, 2012. p. 418; PEREIRA, 2020. p. 153).

Por sua vez, no julgamento do REsp nº 1.617.652/DF, objeto de análise do presente estudo, a Ministra Nancy Andrighi corrobora fortemente com tal posicionamento. Após discorrer sobre as semelhanças estruturais dos institutos, aduz a julgadora que “na hipótese de inadimplemento, as arras funcionam como uma espécie de *cláusula penal compensatória*, representando o valor previamente estimado pelas partes para indenizar a parte não culpada pela inexecução do contrato”. E tal efeito indenizatório, segundo a Ministra:

[...] se opera *ipso facto*, ou seja, independentemente de previsão contratual que estipule a perda das arras se houver descumprimento do ajuste. Não havendo cláusula contratual em sentido contrário, o inadimplemento tem por consequência imediata a perda das arras entregues ou recebidas no início da contratação, por força do disposto no art. 418 do CC/02 (REsp n. 1.617.652/DF. Voto da relatora Ministra Nancy Andrighi. p. 10).

Na sequência, a Ministra Nancy Andrighi afirma que diante da natureza indenizatória das arras na hipótese dos autos, seria forçoso reconhecer a impossibilidade de cumulação dos institutos em face do “princípio geral da proibição do *non bis in idem* (proibição da dupla condenação a mesmo título)” (REsp n. 1.617.652/DF. Voto da relatora Ministra Nancy Andrighi. p. 12). E tal conclusão parece correta, pelos motivos já expostos.

8. CRÍTICAS A RESPEITO DA TESE ADOTADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA RESP Nº 1.617.652/DF

Ao concluir pela impossibilidade de cumulação, diante do total descumprimento da obrigação, da cláusula penal e da retenção das arras, revela-se uma última questão prática, qual seja, identificar qual dessas medidas deve prevalecer como penalidade para o devedor faltoso.

O Superior Tribunal de Justiça diverge sobre a questão, diga-se de passagem. Enquanto o acórdão ora analisado optou pela prevalência da perda das arras, outro julgado do tribunal adotou entendimento contrário, aplicando tão somente a cláusula penal, bem como condenou o credor a restituição das arras confirmatórias recebidas (STJ. REsp n. 1.381.652/SP. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. 3ª Turma, julgado em 12/8/2014, DJe 5/9/2014).

Ocorre que, em ambos os julgados, o Superior Tribunal de Justiça não realizou o devido aprofundamento sobre o tema, razão pela qual se faz necessária uma análise perfunctória dos critérios que norteiam tal escolha.

Ao determinar pela prevalência das arras, o acórdão proferido no REsp nº 1.617.652/DF elencou dois argumentos, quais sejam, (a) o fato de as arras confirmatórias constituírem “taxa mínima” indenizatória (art. 419 do Código Civil), ao contrário da cláusula penal compensatória, que, a

princípio, veda a indenização suplementar (art. 416, parágrafo único); e (b) a natureza real do instituto, em contraposição à natureza pessoal, ou obrigacional, da cláusula penal.

Inobstante a propriedade dos argumentos trazidos pela Ministra Nancy Andrighi em seu voto, é possível que, em uma avaliação abstrata e preliminar do problema, a prevalência possa ser conferida a incidência da cláusula penal compensatória, por razões que remontam à funcionalidade e à própria estrutura dogmática do instituto.

Conforme observado ao longo desta análise, a cláusula penal possui uma estrutura flexível no Código Civil e, ao contrário das arras, foi dogmaticamente concebida pelo legislador pátrio como o instrumento típico, por excelência, da regulação voluntária dos efeitos indenizatórios decorrentes do inadimplemento contratual.

Por tal razão, o quadro normativo da cláusula penal no Código Civil é composto por diversos mecanismos que buscam prestigiar, regular e otimizar a autonomia das partes, tais como a possibilidade de sua redução judicial equitativa, baseada em critérios finalísticos como a proporcionalidade e a razoabilidade da pena; o valor total da obrigação é limitado apenas ao valor total da obrigação, o que confere aos contratantes ampla margem de manobra na estipulação do montante devido, mas com um limite expressamente definido.¹⁸

A dogmática da cláusula penal ainda possibilita a gestão dos riscos assumidos pelas partes ao estipular que o valor determinado seja suficiente, vedando a indenização adicional. Isso proporciona maior segurança aos contratantes, que têm a certeza de que o montante previamente fixado não será aumentado, a menos que expressamente acordado, conforme dispõe o parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

Por sua vez, em se tratando de cláusula penal inserida em relação de consumo, o perigo de se prestigiar acriticamente a autonomia das partes em detrimento da hipossuficiência do consumidor é mitigado pelo diploma consumerista, que ameniza a incidência da pena em diversos dispositivos (FAORO, 2019. p. 175).

Com efeito, quando fixada em desfavor ao consumidor, a cláusula penal deverá ser analisada à luz do art. 51, IV e §1º do CDC, cumulado com o art. 413 do Código Civil e quando for fixada em favor do consumidor, deverá ser analisada sob o crivo do princípio da reparação integral, de modo

¹⁸ Para uma análise mais aprofundada do tema, Cf: (MARTINS-COSTA, 2007. p. 61 e ss.; TEPEDINO, 2006. p. 127).

a aferir se, indiretamente, limita a responsabilidade do fornecedor e viola o art. 51, I, do CDC, entre outros (OLIVA; ABÍLIO, 2016. p. 287 e ss).¹⁹

Com efeito, retomando ao primeiro argumento elencado pelo voto analisado, é possível observar que o fato de a cláusula penal configurar um montante indenizatório fixo, a princípio inalterável, é de veras positivo, visto que prestigia a gestão de riscos voluntariamente assumida pelos contratantes, bem como a segurança jurídica das relações contratuais em geral.

Por sua vez, nos casos em que se verificar uma situação de hipossuficiência da parte contratante, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor mitigará a rigidez da cláusula penal, sendo, portanto, desnecessário prestigiar a retenção das arras somente para tal finalidade, como fez o acórdão.

Já em relação ao segundo argumento suscitado pela Ministra Nancy Andriighi, no sentido de que a natureza real das arras favorecerá a sua prevalência em tese, parece que a vantagem pragmática ínsita ao raciocínio não se justifica na maioria dos casos.

Na maioria dos contratos, incluindo o caso analisado, nos quais ocorre a duplicidade de incidência da cláusula penal compensatória e das arras confirmatórias, ambas as penalidades são fixadas em dinheiro. Portanto, caso seja decidido que a multa prevaleça sobre as arras (como parece ser a opção do Código Civil), basta compensar o valor das arras a serem retidas pelo credor com o da cláusula penal a ser recebida. Nesse caso, o credor deve devolver o valor recebido a mais (se as arras forem maiores que a penalidade) ou, caso contrário, exigir do devedor a diferença.

Contudo, dependendo das particularidades do caso concreto, a prevalência das arras pode ser a melhor solução, pretendida pelas partes em uma análise funcional do regramento contratual.

Por conseguinte, no que se refere a prevalência conferida as arras pelo acórdão proferido no REsp nº 1.617.652/DF, tende-se a concordar com a conclusão diversa alcançada pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento do REsp nº 1.381.652/SP, segundo o qual, presentes as duas figuras no regramento contratual, a prevalência deve ser em regra conferida a multa voluntariamente estipulada.

9. CONCLUSÃO

Á guisa de conclusão é possível observar que malgrado a sua distinção estrutural, a cláusula penal e as arras são estipulações negociais acessórias que tem em comum o escopo de garantir a

¹⁹ Nesse sentido, cumpre destacar o Enunciado 430 da V Jornada de Direito Civil: “No contrato de adesão, o prejuízo comprovado do aderente que exceder ao previsto na cláusula penal compensatória poderá ser exigido pelo credor independentemente de convenção”.

execução do contrato. Com esta finalidade, ambos os institutos podem assumir função indenizatória, liquidando antecipadamente as perdas e danos, função coercitiva, para pressionar as partes ao fiel cumprimento da obrigação, ou penitencial, para predeterminar o valor do direito de arrependimento.

A adoção dessas técnicas contratuais é cabível para a realização de qualquer dessas três funções, mas a análise detida de cada instituto revela as suas diferenças estruturais. As arras correspondem a um bem ou quantia entregue por um dos contratantes ao outro como confirmação do acordo de vontades, podendo servir como princípio de pagamento.

As arras e a cláusula penal são obrigações acessórias, destinadas a ambos os contratantes para evitar o inadimplemento. Mas apenas a segunda se aplica na hipótese de cumprimento defeituoso da obrigação.

As arras ostentam característica de direito real, o qual é necessário para a sua constituição, ao passo que a cláusula penal é puramente consensual.

Em se tratando de descumprimento contratual, as consequências para ambos os institutos são diversas. Nas arras, se o descumprimento for imputado por quem as deu, o bem ou o valor será retido por quem as recebeu. Entretanto, se a inexecução se der por quem as recebeu, este deverá devolvê-las mais o seu equivalente. Por outro lado, o valor fixado na cláusula penal é o mesmo para ambas as partes.

Alternativamente, poderá a parte prejudicada exigir a execução forçada da obrigação descumprida pela outra ou a perda/devolução em dobro das arras, além de indenização suplementar mediante prova.

O pedido de indenização suplementar é permitido tanto nas arras como na cláusula penal. Entretanto, tal pedido somente é cabível nas arras confirmatórias mediante prova e na cláusula penal se assim for convencionado. Acaso contemplado o direito de arrependimento, as arras terão função meramente indenizatória e a parte inocente não poderá pedir indenização suplementar, conforme expressamente vedado pelo art. 420 do Código Civil.

Por sua vez, os problemas abordados pelo Superior Tribunal de Justiça no âmbito do REsp nº 1.617.652/DF são de suma importância para a disciplina das consequências do inadimplemento e merecem destacada atenção.

A conclusão alcançada no acórdão do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de afastar a cumulação da cláusula penal compensatória e a retenção das arras confirmatórias em casos de inadimplência contratual definitiva, representa uma importante contribuição jurisprudencial para a sistematização dos efeitos do descumprimento contratual.

Este é um tema sensível e de grande repercussão prática no cenário econômico e judicial do país, e parece ser a que melhor se alinha com a similaridade funcional dessas duas figuras no ordenamento jurídico brasileiro.

Em se tratando de qual dos institutos deve prevalecer, em abstrato, no regramento contratual, o presente estudo acabou por concluir em sentido contrário ao do acórdão proferido no REsp nº 1.617.652/DF, no que se considera uma tentativa de prestigiar a autonomia contratual e a gestão de riscos assumida pelas partes. Longe de ser inédito, a prevalência da cláusula penal já havia sido inclusive adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, em outro caso similar.

Para cabo e fecho, pretendeu-se, através da breve análise empreendida, dar maior visibilidade ao que se considera um marco jurisprudencial sobre o tema dos efeitos do descumprimento, bem como aprofundar os argumentos ali utilizados, de modo a corroborar (ou não) as conclusões obtidas pelo tribunal.

10. BIBLIOGRAFIA

ALVIM, Agostinho. apud ROCHA, José Dionízio da. Das arras ou sinal. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Obrigações**: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**: teoria geral das obrigações e responsabilidade civil. v. 2. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico** - existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

BENETTI, Giovana. As cartas de conforto: modalidades e eficácias. In: GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; MORAES, Maria Celina Bodin de; MEIRELES, Rose Melo Venceslau (Coords.). **Direito das garantias**. São Paulo: Saraiva, 2017.

BERNARDO, Nelson Raposo. Sinal – da sua irredutibilidade por equidade: um problema de aplicação do artigo 812.º do código civil ao sinal. **Revista da ordem dos advogados**, Lisboa, ano 56, p. 367-425, 1996.

BOLSON, Simone Hegele. O direito de arrependimento nos contratos de crédito ao consumidor. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 16, n. 64, p. 166-202, out./dez. 2007.



CARNACCHIONI, Daniel. **Manual de direito civil**. Salvador: JusPodivm, 2017.

CHAVES, Antônio. Cláusula penal. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Orgs.). **Coleção doutrinas essenciais**. Obrigações e contratos. v. 2. São Paulo: Ed. Revista dos tribunais, 2011.

COIMBRA, Ana Maria Correia Rodrigues. O sinal: contributo para o estudo do seu conceito e regime. **O Direito**. Lisboa, ano 122. v. III-IV.

CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2009. v. 2. t. I. Coimbra: Almedina, 2009.

CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil**. v. 7. Coimbra: Almedina, 2016.

CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil**. v. 9. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2017.

DÍEZ PICASO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de derecho civil**. v. 2. t. I. 10. ed. Madrid: Tecnos, 2010.

DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de derecho civil**. *El contrato en general. La relación obligatoria*. v. 2. t. 1. 10. ed. Madrid: Tecnos, 2013.

FAORO, Guilherme de Mello Franco. Comentário sobre o REsp nº 1.617.652/DF e a sistematização da disciplina 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.

FERREIRA, José Alves. Da cláusula penal. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Orgs.). **Coleção doutrinas essenciais**. Obrigações e contratos. v. 2. São Paulo: Ed. Revista dos tribunais, 2011.

FERRIANI, Carlos Alberto, Da clausula penal. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, vol. 55, p. 133-165, jan/mar. 2012.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 18. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Raízes e dogmáticas da cláusula penal**. Dissertação para concurso de professor titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da USP. São Paulo, 1987.



GOMES, Orlando. **Obrigações**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. v. 2. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Contratos reais e o princípio do consensualismo. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, [S. l.], v. 84, n. 84-85, p. 79-91, 1990.

KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. **Revista dos Tribunais**. Rio de Janeiro. v. 4-5, mar./abr. 2014. pp. 83-104.

LIMA, Alvino. Restituição do sinal em dobro – pagamento de perdas e danos, além da pena, se houve estipulação expressa – aplicação do art. 1.095 do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Orgs.). **Coleção doutrinas essenciais**. Obrigações e contratos. v. 4. São Paulo: Ed. Revista dos tribunais, 2011.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: obrigações**. v. 2. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Arras. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Coords.). **Obrigações**. São Paulo: Atlas, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2002.

MARTINS-COSTA, Judith. A dupla face do princípio da equidade na redução da cláusula penal. In: ASSIS, Araken *et al.* (Coord.). **Direito civil e processo: estudos em homenagem ao Professor Arruda Alvim**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MARTINS-COSTA, Judith. **Comentários ao novo Código Civil**. Do inadimplemento das obrigações. v. 5. t. II. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. t. XXIV.



MONTEIRO, António Pinto. **Cláusula penal e indemnização**. Coimbra: Almedina, 2014.

NANNI, Giovanni Ettore. Comentário ao art. 417. In: NANNI, Giovanni Ettore. (Coord.). **Comentários ao código civil: direito privado contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2019.

NERY, Rosa Maria de Andrade. (Coord.). **Direito civil: obrigações** (Coleção doutrina, processos e procedimentos). São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

OLIVA, Milena Donato; ABÍLIO, Vivianne da Silveira. A cláusula penal compensatória estipulada em benefício do consumidor e o direito básico a reparação integral. **Revista de Direito do Consumidor**, ano 25, v. 105, maio/jun. 2016.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto. **Ensaio sobre o sinal**. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. v. 2. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. 3. ed. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. Arras ou sinal no contrato preliminar de promessa de aquisição de imóvel. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coords.). **Direito imobiliário brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

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

RODRIGUES, Lia Palazzo. **Das arras**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

RODRIGUES, Sílvio. **Das arras**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1955.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil: parte geral das obrigações**. v. 2. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.



ROSENVALD, Nelson. **Cláusula penal: a pena privada nas relações negociais**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2007.

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

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Do descumprimento das obrigações: consequências à luz do princípio da restituição integral, interpretação sistemática e teleológica**. São Paulo: Editora Juarez Oliveira, 2007.

SILVA, João Calvão da. **Cumprimento e sanção pecuniária compulsória**. Coimbra: Almedina, 1987.

SILVA, João Calvão da. **Sinal e contrato promessa**. 14. ed. Coimbra: Almedina, 2017.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. **Inadimplemento das Obrigações: comentários aos arts. 389 a 420 do código civil**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2007.

SILVEIRA, Marcelo Matos Amaro da. A inaplicabilidade do art. 413 no controle do valor das arras: entre o silêncio eloquente e a desnecessidade. **Revista jurídica luso-brasileira**. v. 1, p. 285-326, 2020.

SOMBRA, Thiago Luís Santos. As arras e a cláusula penal no Código Civil de 2002. **Revista dos Tribunais**, São Paulo. v.101, n.917, p. 75-90, mar. 2012.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil**. v. 2. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a cláusula penal compensatória. In: TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. v. I.



TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. As penas privadas no direito brasileiro. In: SARMENTO, Daniel; GALDINO, Flavio. **Direitos fundamentais**: estudos em homenagem ao professor Ricardo Lobo Torres. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. v. 2. Trad. Luis Martínez-Calcerrada. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1967.

TRABUCCHI, Alberto. *Istituzioni di diritto civile*. 40. ed. Padova: Cedam, 2001.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: obrigações e responsabilidade civil. v. 2. 20. ed. Rio de Janeiro, Atlas, 2020.

VON TUHR, Andreas. *Tratado de las obligaciones*. t. 2. Trad: W. Roces. Madrid: Reus, 1934.

Sobre o autor:

Roberto Alves de Oliveira Filho

Doutor em Direito Civil pela Universidade de São Paulo. Mestre em Direito Civil pela Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" - FCHS UNESP Franca. L.L.M. em Direito Civil pela Universidade de São Paulo - FDRP USP. Especialista em Direito Contratual pela Universidade Pontifícia de Salamanca - USAL. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Franca. Advogado

Faculdade de Direito de Franca

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4941-6563>

E-mail: robertoofadv@gmail.com