



Sinal pode ser retido mesmo se for mais de 50% do valor do contrato

A quantia dada como garantia de negócio (sinal ou arras) pode ser retida integralmente quando há inadimplência contratual, mesmo nos casos em que seja superior a 50% do valor total do contrato. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça permitiu a retenção de R\$ 48 mil pagos como sinal na negociação de um imóvel que, na ocasião, seria comprado por R\$ 90 mil.

O recorrente buscou limitar o valor a ser retido, alegando que o valor superior à metade do imóvel é exorbitante e fonte de enriquecimento sem causa do vendedor. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, porém, concordou com a retenção total.

A relatora do recurso no STJ, Nancy Andriahi, afirmou que não houve no caso exercício do direito de arrependimento, mas inadimplência contratual, situação prevista na legislação e que justifica a retenção integral dos valores.

“Do regramento constante dos artigos 417 a 420 do Código Civil, 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”, escreveu a ministra.

Nancy afirmou ser possível a redução equitativa dos valores pagos em arras, já que é uma forma de restabelecer o equilíbrio contratual. Entretanto, no caso analisado, não há como limitar a retenção dos valores pagos, já que os vendedores sofreram embaraços com o descumprimento do contrato.

“A perda integral do valor do sinal pelos promitentes cessionários não se mostra desarrazoada, haja vista os prejuízos sofridos pelos promitentes cedentes, que foram privados da posse e usufruto do imóvel desde outubro de 2009, sem qualquer contrapartida”, afirmou a relatora.

Na hipótese de inadimplência, segundo a ministra, as arras funcionam como cláusula penal compensatória, indenizando a parte não culpada pela falta de execução do contrato. Para os ministros que compõem a 3ª Turma, não há exagero no valor retido, tendo em vista as particularidades do caso, como a necessidade de reintegração de posse decorrente da quebra de contrato. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.669.002

Date Created

15/11/2017