

## Cláusula penal e perda de sinal não acumulam se contrato é desfeito

É inadmissível acumular a cláusula penal compensatória com a perda de sinal quando o contrato é descumprido, pois só deve prevalecer a última penalidade nesse tipo de situação. Assim entendeu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao julgar recurso movido por uma construtora contra dois compradores de imóveis.

Os compradores pretendiam desfazer o contrato de compra e venda, por considerá-lo muito oneroso, mas a empresa queria reter 25% dos valores pagos a título de cláusula penal, assim como todo o sinal pago (arras). O Tribunal de Justiça do Distrito Federal decretou a rescisão do contrato e assegurou à empresa a retenção de 10% de todos os valores, inclusive o sinal, tudo a título de cláusula penal.

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso no STJ, a cláusula penal compensatória é um valor previamente estipulado pelas partes para indenizar em caso de o contrato não ser cumprido total ou parcialmente. Por outro lado, ela detalhou que as arras são quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro devido à celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio.

Renato Araújo/ABR



Para Nancy, função indenizatória do sinal existe não só quando há arrependimento lícito, mas também se contrato é desfeito.

Segundo a relatora, as arras têm por finalidades: “firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório)”.



Nancy Andrichi disse que a função indenizatória das arras existe não apenas quando há o arrependimento lícito do negócio, mas também se não há execução do contrato. Na hipótese de descumprimento contratual, continuou, as arras funcionam como uma espécie de cláusula penal compensatória, mesmo sendo institutos distintos.

“Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio *non bis in idem*”, escreveu a ministra.

Caso arras e cláusula penal compensatória sejam previstas cumulativamente, “deve prevalecer a pena de perda das arras, as quais, por força do disposto no artigo 419 do Código Civil, valem como ‘taxa mínima’ de indenização pela inexecução do contrato”, concluiu Nancy Andrichi. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**REsp 1.617.652**

**Date Created**

28/11/2017