

Direito de arrependimento: uma análise feita atraves do contrato de compra e venda de imóvel no ponto de vista do consumidor

FRANCISCO GLADSON DA SILVA

Graduado em Geografia pela UEA

Especialista em Gestão Ambiental pela Faculdade da Serra

estudante do 10º período do Curso de Direito

Universidade do Norte/UNINORTE

Resumo

Os contratos de compra e venda de imóveis são os mais firmados pelas pessoas no dia a dia, e, por consequência, é também um dos que mais apresenta arrependimento pelas partes, sobretudo, quando o comprador ou o vendedor não cumpre as cláusulas previamente estabelecidas. Nesse sentido, o presente estudo apresenta como problemática averiguar até que ponto a legislação brasileira ampara o arrependimento do comprador em caso de quebra de contrato de compra e venda de imóveis. O trabalho tem como objetivo, analisar o Direito de Arrependimento com suas respectivas Jurisdição e princípios; averiguar aspectos do Direito Imobiliário e contratos de compra e venda; descrever o Direito de Arrependimento e a quebra de contrato e distrato no contexto imobiliário; e, verificar o Código de Defesa do Consumidor e sua relação com os contratos imobiliários. Por se tratar de uma relação que delimitam direitos e obrigações para garantir a satisfação das partes, é necessário que se faça um contrato de compra e venda de imóveis. Na negociação de compra e vendas de imóveis, cabe ao vendedor se preocupar com o recebimento do valor e com a regularização dos documentos do imóvel.

Keywords: Contrato de compra e venda. Legislação Imobiliária. Direito de Arrependimento

Abstract

Contracts for the purchase and sale of real estate are the most established by people on a daily basis and, therefore, are also the most repentant of the parties, especially when the buyer or seller does not comply with the clauses previously established. In this sense, the present study presents as problematic to determine to what extent the Brazilian legislation protects the buyer's regret in case of breach of contract of purchase and sale of real estate? The purpose of the work is to analyze the Right of Repentance with their respective Jurisdiction and principles; to ascertain aspects Real Estate Law and contracts of purchase and sale; describe the Right of Repentance and the breach of contract and distort in the real estate context; and, verify the Consumer Defense Code and its relationship with real estate contracts. Because it is a relationship that delimits rights and obligations to ensure the satisfaction of the parties, it is necessary that a contract be made for the purchase and sale of real estate. When negotiating the purchase and sale of real estate, it is the responsibility of the seller to be concerned with receiving the value and with the regularization of the documents of the property.

Key Words: Contract of purchase and sale. Real Estate Legislation. Right of Repentance.

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário viveu momentos de notável crescimento há poucos anos atrás, ou seja, aproximadamente entre os anos de 2010 a 2015, gerando inúmeras oportunidades de trabalho e renda para os corretores e para outros vendedores de imóveis, além de ter chamado atenção da sociedade, incentivou as pessoas a adquirirem a casa própria ou comprar imóveis para realizar investimentos.

Somente com a crise financeira que se instalou no Brasil em meados de 2016 e que ainda não acabou, houve queda nos valores dos imóveis e no número de vendas. Por conta disso, um

grande número de clientes ficou impossibilitados de continuar com o pagamento das parcelas, outros com receio de investir e muitos desistiram dos negócios por falta de condições, pelo desemprego, enfim, se arrependeram e pediram o cancelamento do contrato de compra e venda de imóveis.

No sentido de verificar o amparo legal quanto aos direitos de arrependimento por parte do consumidor e conhecer a legislação imobiliária, o estudo apresenta como problemática, averiguar até que ponto a legislação brasileira ampara o arrependimento do comprador em caso de quebra de contrato de compra e venda de imóveis.

O trabalho tem como objetivo, analisar o Direito de Arrependimento com suas respectivas Jurisdição e princípios; averiguar aspectos do Direito Imobiliário e contratos de compra e venda; descrever o Direito de Arrependimento e a quebra de contrato e distrato no contexto imobiliário; e, verificar o Código de Defesa do Consumidor e sua relação com os contratos imobiliários.

A escolha do tema se justifica pelo interesse em conhecer a legislação que trata acerca das questões imobiliárias e os direitos do consumidor em caso de arrependimento e extinção do contrato de compra e venda de imóveis.

Para elaborar este estudo se utilizou a pesquisa bibliográfica realizada através da leitura de livros, artigos científicos, dissertações, sites da Internet, revistas e periódicos, cujos dados oferecem reflexões, interpretações, análises e conclusões de autores, buscando uma correlação com o tema em questão.

A relevância deste estudo, além de grande utilidade para o ambiente acadêmico, para os profissionais da área do Direito e demais áreas do conhecimento, é também de grande interesse para a população brasileira em geral, principalmente aqueles que têm interesse em comprar ou vender imóveis.

1. DIREITO DE ARREPENDIMENTO - JURISDIÇÃO E PRINCÍPIOS

Tratar acerca da extinção de um contrato de compra e venda de imóvel, sob o ponto de vista do direito do consumidor, significa ao mesmo tempo conhecer o direito de arrependimento, relativo ao desejo de uma das partes de cancelar o contrato. O cancelamento tanto pode ocorrer por uma das partes por não cumprir o acordado, seja também por questões financeiras, em decorrência do desemprego, como tem ocorrido com frequência no Brasil.

Em termos jurídicos, Gomes (2008), comenta que, no Direito brasileiro, as extinções dos contratos podem ocorrer de diversos modos: por resilição, resilição bilateral ou distrato, resilição unilateral, resolução ou rescisão. O termo resilição, do latim *resilire*, significa “voltar atrás”, é o modo de extinção contratual por vontade de um ou dos dois contratantes, em virtude de razões que variam ao sabor de seus interesses, podendo ser, portanto, unilateral ou bilateral. Tanto a resilição unilateral quanto a bilateral operam de forma *ex nunc*, produzindo efeitos apenas para o futuro.¹

Entende-se por distrato, o acordo que se realiza através das partes para colocar fim à relação contratual. Na verdade, é como um contrato feito para extinguir outro, de qualquer classificação, isto é, serve para realizar a desvinculação contratual, sem que haja qualquer tipo de indenização, a não ser, nos termos previamente convencionados pelos próprios distratantes.

Nesse sentido, Diniz (2003, p. 155), esclarece que, no caso do distrato, a lei autoriza que as partes fiquem livres para extinguirem o contrato da melhor forma que lhes convier. Contudo, nos contratos cuja forma é prescrita em lei, o art. 472 do Código Civil brasileiro determina que o distrato deva ser

¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

realizado pela mesma forma que o contrato a ser extinto foi celebrado.² Ou seja, se a lei exige a escritura pública para a validade deste, as partes não podem distratá-lo por instrumento particular.

Do contrário, nada impede que num contrato de locação, do qual a lei não exige forma expressa, firmado por escrito, seja distratado de forma verbal. Por outro lado, a rescisão unilateral é a faculdade concedida por lei, em determinados casos, quando a vontade de apenas uma das partes pretende colocar fim ao contrato. Existem três tipos de rescisão unilateral, gênero do qual são espécies a denúncia, a revogação e a renúncia.

Com respeito à denúncia, temos o conceito de Miranda (1959) que assim afirma.

Nas relações jurídicas duradouras, é preciso que possa ter ponto final o que se concebeu em reticência. Porque relação jurídica duradoura a que não se pudesse colocar termo seria contrária às necessidades da livre atividade dos homens. Não bastaria subordiná-la a eventual resolução por inadimplemento ou ao distrato. Daí a figura da denúncia, com que se des-nuncia, pois, resulta de haver atribuído a algum dos figurantes o direito formativo extintivo, que é o de denúncia. A denúncia realiza-se nos contratos de tempo indeterminado; de execução continuada ou periódica; contratos benéficos e de prestação de serviços não esporádicos, ou eventuais.³

Como regra geral, a denúncia é imotivada (vazia), ou seja, o contraente sem qualquer justificação põe fim ao contrato mediante notificação à parte contrária. É o caso da denúncia

² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Saraiva 2003.

³ MIRANDA, Pontes de em sua tese intitulada o **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959 salienta que como o direito não admite que as partes fiquem vinculadas eternamente, a denúncia tem por escopo cessar os efeitos do contrato.

vazia no contrato de locação, por prazo indeterminado (Lei do Inquilinato 8.245/91 – art. 6º). A exceção é a denúncia motivada (ou cheia), por exemplo, a dispensa por justa causa do empregado.

Segundo Simão (2005), apesar da denúncia advir, em regra, de um direito discricionário, determinou o parágrafo único do art. 473 do Código Civil brasileiro, que, caso uma das partes tenha feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos. Este dispositivo decorre diretamente da função social do contrato.

Entende-se que o contrato deve ser bom e justo para ambos os contratantes. Se for bom para um e significar a ruína do outro, não se cumpre a função social do contrato. Assim, ainda que as partes estipulem um prazo para a vigência do contrato e que, após tal prazo, o contrato possa ser resilido por quaisquer das partes mediante denúncia, a denúncia pode ter seus efeitos suspensos. Assim, continuará o contrato a produzir seus efeitos por prazo compatível com os efeitos realizados.

O autor exemplifica da seguinte maneira

Essa hipótese se aplicaria no caso, por exemplo, da empresa “A” que firma contrato com o Estado de São Paulo para distribuição de merendas a presidiários de determinada casa de detenção. Prevê o contrato prazo de 2 (dois) com a possibilidade de denúncia, com aviso prévio de 30 (trinta) dias. Nestes termos, para poder distribuir as inúmeras merendas, a empresa “A” realiza uma série de investimentos, tais como a construção de uma cozinha industrial, contratação de mão-de-obra especializada, dentre outras medidas. Ultrapassado apenas seis meses de contrato, em razão de cláusula que autoriza a rescisão unilateral, sem qualquer motivação, o Estado de São Paulo decide extinguir o contrato por meio da denúncia imotivada. Como forma de garantir seus direitos, a empresa “A” poderá requerer a suspensão dos efeitos da

resilição até que transcorra um prazo compatível com o vulto dos investimentos que realizou (NERY JUNIOR, 2006, p. 443).

Outro tipo de resilição é a revogação, ocorre quando há quebra de confiança naqueles pactos realizados por esta, e se faz presente como fator predominante, tais como a doação e o mandato. A revogação faz cessar a manifestação de vontade de um dos contraentes. O que se retira é a voz, de modo que se volte ao modo original de, ao revogar, alguém se desdiz e emite uma vontade oposta à acordada anteriormente.

Como explica Diniz (2003), pode-se citar como exemplo de revogação, os contratos de doação, que, conforme Código Civil brasileiro (arts. 555 a 564), o doador poderá revogar a doação que realizou quando o donatário: atentou contra a vida do doador ou cometeu crime de homicídio doloso contra ele; cometeu contra o donatário ofensa física; injuriou gravemente ou o caluniou; se, podendo ministrá-los, recusou ao doador os alimentos de que este necessitava.⁴

A revogação também pode ser livremente exercida no caso do mandato, como prevê o art. 682, inciso I, do Código Civil brasileiro. A extinção do contrato de recompensa (art. 865 do Código Civil brasileiro e o testamento (art. 1.969 do mesmo código) também se fazem pela revogação.

Outra espécie de resilição é o resgate, que significa o ato de libertar alguma coisa de uma obrigação, ônus ou encargo a que estava vinculada, ou de cumprir uma obrigação de caráter pessoal. Essa forma de resilição unilateral era tratada para o caso da enfiteuse prevista no Código Civil de 1916, ora já revogado. Com o advento do Código Civil brasileiro de 2002, ficou proibida a constituição de novas enfiteuses (art. 2.038),

⁴ Para que a doação seja válida, seu objeto precisa estar in commercio, ou seja, precisam ser comercializáveis como bens móveis, bens imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, direitos reais, vantagens patrimoniais de qualquer espécie. (DINIZ, p. 58).

tornando praticamente extinto o termo “resgate” entre as formas de resilição unilateral (ASSIS, 1994, p. 90).

De acordo com Bussata (2008, p. 121),

Há, ainda a espécie denominada de exoneração por ato unilateral, considerada como uma nova forma de resilição unilateral trazida pelo Código Civil brasileiro. A exoneração unilateral é cabível por parte do fiador, na fiança, por prazo indeterminado. Prevista no art. 835 do Código Civil brasileiro, terá eficácia plena depois de 60 (sessenta) dias de notificação do credor e do devedor, efetivada pelo fiador. Pelo teor desse dispositivo, a exoneração unilateral não se aplica ao contrato de fiança por prazo determinado. Essa forma de proteção do fiador decorre do princípio da função social do contrato, disposto no art. 421, do Código Civil Brasileiro.

Resolução também é uma espécie de resilição que tem a função de destruir ou desfazer os efeitos do contrato ou ato jurídico. Pode decorrer da lei ou ser convencionada expressamente no contrato. Se estabelecida no contrato, estamos diante da figura da cláusula resolutiva expressa ou pacto comissório.

Loureiro (2008), explica a importância de se conhecer a diferença entre resolução legal e pacto comissório, porque diz respeito à necessidade (ou não) de provocação judicial para a decretação da resolução.⁵ Dispõe o art. 474 do Código Civil brasileiro: “A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. Havendo cláusula resolutiva expressa, a resolução opera *ipso iure*. Por seu turno, não havendo o pacto comissório, a resolução dependerá da interpelação judicial.

Em ambas, os efeitos serão operados de forma *ex tunc*. Quanto às hipóteses previstas na lei para a decretação da resolução, elencamos, em primeiro lugar, àquelas decorrentes de força maior ou caso fortuito. Assim, em determinadas

⁵ A cláusula resolutória expressa tem autoridade para dissolver o contrato, *ipso jure*. LOUREIRO, 2008, p. 38.

situações, pode ocorrer que uma das partes (ou ambas) não possa cumprir a sua obrigação entabulada no contrato.

Neste caso, o contrato é resolvido de pleno direito sem depender de qualquer formalidade. Na obrigação de dar coisa certa, por exemplo, caso a coisa se perca, sem culpa do devedor, a obrigação se resolve para ambas as partes (art. 234 do Código Civil brasileiro). Outra hipótese na lei que autoriza a resolução do contrato é proveniente da mora incorrida por uma das partes.

Como bem explica Gomes (2008, p. 143),

A mora é caracterizada quando uma das partes não cumpre a sua obrigação na data aprazada, de acordo com o que determina os art. 394 e 397 do Código Civil brasileiro, logo, a mora é, por natureza, transitória. Isso porque ou é purgada de prontidão ou se transforma em inadimplemento, dando prazo para que o credor requeira a resolução contratual. Assim, não havendo a purgação da mora pelo devedor, poderá o credor optar por resolver o contrato, ou requerer o seu cumprimento forçado cabendo, em todos os casos, a devida indenização. A regra geral, no entanto, é que a resolução ocorra quando uma das partes houver dado causa ao inadimplemento de suas obrigações. É o que determina o art. 475 do Código Civil brasileiro. A resolução também pode ocorrer nos casos de inadimplemento antecipado, ou seja, nas situações antes do vencimento da prestação, do qual o devedor poderá deixar claro que não irá cumprir a sua obrigação.

Nesse caso, pode-se citar como exemplo o caso da obrigação de entrega de uma construção (coisa certa). Estipulado o prazo de dois anos para entrega do edifício, restando três meses para o cumprimento da obrigação, o empreiteiro sequer iniciou as fundações no terreno. A doutrina brasileira admite a possibilidade de resolução do contrato de forma antecipada, ainda que não tenha ocorrido o prazo final para que aquela obrigação fosse cumprida.

Outra questão interessante, comentam Benjamin e Marques (2008), é a prevista na teoria da substancial performance ou adimplemento substancial. O adimplemento substancial foi conceituado como um adimplemento tão próximo ao resultado final, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo tão-somente o pedido de indenização e/ou de adimplemento, vez que aquela primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé.⁶

Esta figura visa justamente salvaguardar relações negociais que, se não lograram alcançar êxito pleno, muito próximo disto estiveram. É o caso do consumidor que adquire um imóvel em 100 (cem) prestações e, por uma dificuldade financeira passageira, deixa de pagar as duas últimas parcelas. Não é justo que, em razão deste pequeno inadimplemento, a construtora possa requerer a resolução total do contrato.

Segundo Bussata (2008), somente se deve pensar na resolução do contrato quando o descumprimento é sério, lesivo aos interesses da parte não-inadimplente. Tal descumprimento deve retirar o sinal funcional do contrato, afastando sua função socioeconômica. Contrariamente, fica vedado o exercício do direito à resolução quando o inadimplemento possui escassa importância. Caso o inadimplemento seja leve, o contrato deverá ser mantido, podendo, então, o credor exigir o cumprimento das prestações devidas, mais as perdas e danos que o caso importar.

Como não poderia deixar de ser, em determinadas circunstâncias, a jurisprudência brasileira, baseando-se no princípio do adimplemento substancial, boa-fé objetiva e função social do contrato, tem limitado o direito à resolução. Por fim, a

⁶ BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

resolução pode ser decretada nos casos em que for constatada onerosidade excessiva a uma das partes.

Conforme Theodoro Júnior (2002, p. 36),

Todo o contrato é previsão e, em todo o contrato, há margem para oscilação do ganho e da perda em termos que permitem lucro e prejuízo. Mas quando é ultrapassado um grau de razoabilidade, que o jogo da concorrência tolera, e atinge-se o plano de desequilíbrio, não pode se omitir do homem o direito e deixar que, em nome da ordem jurídica e por amor ao princípio da obrigatoriedade do contrato, um dos contratantes leve o outro à ruína completa e extraia para si o máximo benefício. E assim surgiu, no direito romano, a chamada cláusula *rebus sic stantibus* (estando assim as coisas, que significava que os contratos deveriam ser cumpridos enquanto se mantivessem as circunstâncias em que foram concluídos).⁷

Todavia, as inclinações moralizantes do contrato que estiveram em vigência no período medieval, sob o prisma do *pacta sunt servanda*, fizeram com que essa doutrina ficasse cada vez mais desmoralizada. Entretanto, durante o período da I Guerra Mundial, o qual trouxe completo desequilíbrio para os contratos em longo prazo, os países europeus resolveram reerguer a bandeira da possibilidade de ser resolvido (ou revisto) a avença contratual diante circunstâncias que deixassem um dos contraentes em situação extremamente adversa.

Conforme Queiroz e Miranda (2006), diante disso, como uma resposta a esse desequilíbrio que afetava a economia de forma geral, França, Itália e Inglaterra reconstituíram o mecanismo de proteção contra a excessiva onerosidade superveniente. No Brasil, o primeiro julgamento a tratar deste

⁷ Ultrapassada essa razoabilidade, entendeu o legislador que deveria proteger o contraente que sofreu prejuízo em razão da desproporção da sua prestação por fatos imprevisíveis. Logo *Rebus sic stantibus* é a presunção, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, da existência implícita de cláusula em que a obrigatoriedade do cumprimento do contrato pressupõe inalterabilidade da situação de fato. Theodoro Júnior (2002, p. 36)

tema foi de Nelson Hungria, o que abriu a porta da tenda às novas tendências do pensamento jurídico. Apenas em 1990, com o advento do Código de Defesa do Consumidor, finalmente o legislador previu essa proteção aos consumidores no art. 6º. Valendo-se da mesma doutrina, foi estatuído o art. 478 do Código Civil de 2002.

Analisando o art. 478 do Código Civil brasileiro, verifica-se que são os pressupostos para que seja possível a resolução do contrato por excessiva onerosidade: existência de contrato que seja de execução continuada ou diferida; superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis cumulado com agravamento econômico da prestação; nexos causal entre o evento superveniente e a consequente onerosidade excessiva.

Alves (2009, p. 79), explica que,

Analisando o art. 478 do CCB, verifica-se que são quatro os pressupostos para que seja possível a resolução do contrato por excessiva onerosidade: existência de contrato que seja de execução continuada ou diferida; superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis cumulado com agravamento econômico da prestação; nexos causal entre o evento superveniente e a consequente onerosidade excessiva. Frise-se que o evento extraordinário e imprevisível deve surgir após a celebração do contrato. A lei também não tutela o contratante que não usou da prudência necessária para antever e compreender as circunstâncias do contrato. Assim, apenas os riscos absolutamente anômalos, que fogem da previsão razoável dos contratantes é que podem dar ensejo à resolução do contrato.

O referido acontecimento tem caráter de generalidade quando se alteram as condições de todo um mercado ou de todo um setor de relações, como é o caso da greve de um determinado setor da indústria, o advento de lei que proíba a produção e comercialização de determinado produto ou substância ou eventos naturais de extrema gravidade.

De acordo com Almeida (2005, p. 97),

O Código Civil brasileiro ainda determina, no art. 479, que “a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se ao réu a modificar equitativamente as condições do contrato”. Esse dispositivo também merece aplausos. O *pacta sunt servanda* (os pactos assumidos devem ser respeitados) não foi extinto dos princípios dos contratos. Os contratos devem efetivamente ser cumpridos. Só não o serão em casos excepcionais. Neste sentido, o art. 479 dá a possibilidade de o contrato ser conservado com a devida revisão, que poderá inclusive ser acordada pelas partes, ou ser discutida em juízo. Neste último caso, o juiz pode entender que a nova proposta formulada pelo credor atendeu o princípio da função social do contrato e da boa-fé, determinando que o devedor cumpra sua obrigação nos novos termos.

Poderá ainda, estabelecer novos caminhos para que o contrato seja cumprido. Além disso, a III Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, do Superior Tribunal de Justiça, formulou o seguinte enunciado: “Enunciado 176. Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o Código Civil deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Loureiro (2008), assegura que essa interpretação parece a mais acertada. Antes de ser resolvido o contrato, as partes e o juiz devem procurar a manutenção do contrato com a sua possível revisão. A resolução do contrato apenas deve ocorrer nos casos mais extremos, em que a manutenção do contrato trará excessiva vantagem a uma das partes em detrimento da outra. Caso a obrigação couber a apenas uma das partes, o art. 480 do Código Civil brasileiro, determina que esta poderá pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou que seja alterado o seu modo de execução.

Outra questão de fundamental importância no contexto dos contratos é a Rescisão que muitas vezes pode ocorrer devido

à má redação do artigo 1.092 do antigo Código Civil de 1916, que permitis a rescisão do contrato em razão de inadimplemento de uma das partes. Felizmente, esse erro legislativo foi superado pelo art. 475 do Código Civil de 2002.

Desse modo, afirma Barbosa (2008, p. 78),

A confusão que se fazia com o emprego do termo rescisão vem ocorrendo em menor número. Raros são os livros que ainda utilizam a rescisão como sinônimo de resilição ou resolução. A rescisão, atualmente, no direito brasileiro, é considerada forma de extinção contratual apenas nos casos de lesão ou estado de perigo. A rescisão opera como causa extintiva, aproximando-se da anulabilidade porque há de ser pleiteada em ação proposta pelo interessado.⁸

Assim, como a rescisão não tem um sentido unívoco, quando o legislador ou as partes recorrem a esta terminologia, é necessário interpretar o significado. Na dúvida, pode-se entender que corresponde a uma resolução (legal ou convencional), pois, é este o sentido em que o termo rescisão é empregado. Verifica-se, portanto, que o termo rescisão vem sendo cada vez menos utilizado pelos legisladores brasileiros, quando se trata de contratos.

Quanto aos princípios que regem o direito de arrependimento, conforme Código Civil brasileiro, destacam-se - os princípios sociais e a boa-fé – ambos contribuíram efetivamente para a consagração desse direito, além dos princípios da eticidade, socialidade, operabilidade e equilíbrio econômico contratual. Quanto às noções que estão diretamente ligadas com o arrependimento, são: princípio da boa-fé objetiva e abuso do direito.

⁸ Distingue-se da nulidade porque a rescisão somente pode ser obtida mediante ação judicial, enquanto a nulidade ser decretada independente de provocação Barbosa (2008, p. 78) .

Segundo Cunha (2007, p. 83),

Para maior clareza acerca dos princípios da boa-fé e do abuso de direito no Código Civil brasileiro, é importante que se conheça um pouco sobre o Direito Civil contemporâneo e os princípios gerais que deram origem a esses princípios sociais. Nenhuma concepção tinha sentido antes da promulgação da Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1988, que alterou profundamente a doutrina e futuras legislações brasileiras.⁹

A moderna doutrina, adotando o paradigma de solidariedade da Lei Maior, infere que o escopo deste princípio é que a lei deva tratar de maneira “igual os iguais, e de maneira desigual os desiguais”. A partir de então, se buscou, no Brasil, maior justiça social, visto que o país se encontrava fortemente marcado pelas desigualdades que prevalecem até os dias atuais. Além disso, a justiça social é o pano de fundo sobre o qual deve se desenrolar a atividade econômica brasileira, segundo as disposições constitucionais.

De acordo com Gusmão (2005), a execução provisória do despejo conforme Lei 8.245/91, apenas para ações de despejo por falta de pagamento, havia necessidade de prestação de caução não inferior a 12 (doze) meses e nem superior a 18 (dezoito) meses de aluguel, atualizado até a data do depósito da caução, a fim de que seja possível a execução provisória da sentença.

Na execução provisória do despejo com base na Lei nº 12.112/2009, a prestação de caução para a execução provisória, é requisito para qualquer hipótese de locação ter sido desfeita por mútuo acordo; do despejo houver sido decretado em decorrência da prática de infração legal ou contratual; ou em decorrência da falta de pagamento de aluguel e demais

⁹ A Constituição Federal do Brasil valorizou a pessoa humana e, em consequência, trouxe um caráter social ao texto maior. Essa ideia é facilmente notada em sua redação. A justiça social também é representada pelo princípio da isonomia ou igualdade consagrado no art. 5º da Constituição Federal de 1988, que determina que todos são iguais perante a lei Cunha (2007, p. 83).

encargos ou na hipótese de denúncia do contrato pelo locador, quando prorrogado por prazo indeterminado e para reparações urgentes determinadas pelo Poder Público.

Segundo Ghezzi (2007), houve a redução do prazo para a execução provisória do despejo. Ela depende á da caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. Quanto à ação revisional de aluguel, na Lei nº. 8.245/91 essa ação era procedida no rito sumaríssimo, observando as hipóteses dispostas no artigo 68, entre elas: ao designar a audiência de instrução e julgamento.

O juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação; na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

Quanto à ação revisional de aluguel na Lei nº. 12.112/09, Lautenschleger *et al* (2010, p. 23), citam as principais alterações quanto ao rito usado nessas ações e, via de consequência de todos os procedimentos.

Essas ações passam a ser procedidas no rito sumário, observando as mesmas hipóteses deste artigo, porém com as seguintes modificações. O Juiz designará audiência de conciliação, e não mais de instrução e julgamento, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, e não somente fornecido pelo autor, fixará aluguel provisório, que será devido desde a

citação, em novos moldes: em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% do pedido; em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

No que se refere à ação revisional de aluguel, na Lei nº. 12.112/09, na audiência de conciliação, apresentada a contestação, havendo discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento.

Lautenschleger *et al* (2010, p. 23), seguem explicando que,

O pedido de revisão do aluguel provisório previsto no inciso III do artigo 68 passa a interromper o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...) II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (...) IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação.

Se houver discordância, deverá conter contraproposta quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

Silva (2005), comenta acerca da ação renovatória na Lei 8.245/91, afirmando que, conforme previsão do art. 74 da Lei,

nas ações renovatórias, não sendo renovada a locação, o juiz fixava o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação. Lei nº. 12.112/09. O prazo a ser fixado pelo juiz para a desocupação diminui de 6 (seis) meses para 30 (trinta) dias.

Portanto, não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, se houver pedido na contestação. Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Elaborar o presente estudo permitiu ampliar conhecimentos acerca do Direito de Arrependimento, sua jurisdição e princípios que o regulam no contexto imobiliário, onde verificou-se que se trata do desejo de uma das partes de cancelar o contrato, previamente elaborado, de comum acordo entre as partes. O cancelamento tanto pode ocorrer por uma das partes não cumprir o acordado, seja também por questões financeiras, em decorrência do desemprego, como tem ocorrido com frequência no Brasil ou por outras situações que se apresentem.

Em termos jurídicos, no Direito brasileiro, a extinção dos contratos pode ocorrer de diversos modos: por resilição, resilição bilateral ou distrato, resilição unilateral, resolução ou rescisão. O termo resilição, do latim *resilire*, significa “voltar atrás”, é o modo de extinção contratual por vontade de um ou dos dois contratantes, em virtude de razões que variam ao sabor de seus interesses, podendo ser, portanto, unilateral ou bilateral. Tanto a resilição unilateral quanto a bilateral operam de forma *ex nunc*, produzindo efeitos apenas para o futuro.

Quanto aos princípios que regem o direito de arrependimento, conforme Código Civil brasileiro, destacam-se

os princípios sociais e a boa-fé, ambos contribuíram efetivamente para a consagração desse direito, além dos princípios da eticidade, socialidade, operabilidade e equilíbrio econômico contratual. Quanto às noções que estão diretamente ligadas com o arrependimento, são: princípio da boa-fé objetiva e abuso do direito.

Além desses, também os princípios da eficiência, da transparência e da propriedade são indispensáveis para nortear as relações contratuais no contexto imobiliário.

O estudo possibilitou analisar o direito de arrependimento relacionado a quebra de contrato e distrato nas transações imobiliárias, cujo vínculo importa restrição voluntária de liberdade; cria uma relação da qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se houvesse previsto a alteração radical das circunstâncias. O contrato obriga os contratantes, fazendo com que não seja lícito arrependerem-se, nem o revogar, exceto por consentimento mútuo.

Permitiu conhecer o Código de Defesa do Consumidor, criado em 1990, para solucionar grande parte dos conflitos de interesses que existiam e ainda existem no seio social, em que a fragilidade dos menos favorecidos no que diz respeito à celebração de contratos, assumiam ao longo do tempo, os mais diversos prejuízos em situações cotidianas, o Código de Defesa do Consumidor tem como objetivo proteger o consumidor, enquanto parte mais fraca nas relações de consumo.

Verificou-se que, entre os institutos jurídicos de proteção, está a possibilidade de inversão do ônus da prova. Isso permite ao consumidor transferir a responsabilidade da prova que, em regra é de quem alega. Mas, em alguns casos o fornecedor é que deve provar sua inocência, sob pena de sucumbir na demanda judicial. O juiz deve aceitar esse pedido. Como aplicação do Direito do consumidor no âmbito do Direito

Imobiliário, aos operadores do direito é possível atuar em ações por danos materiais e morais (por exemplo, dano material com lucro cessante em decorrência de atraso na entrega da obra), revisão e execução de financiamentos, responsabilidade civil por fatos e vícios em imóveis (produtos que não funcionam ou provocam danos ao consumidor ou a outrem quando de sua utilização), por inscrição indevida em cadastros de inadimplentes, etc.

Acredita-se que os resultados do presente estudo foram alcançados, tendo em vista a compreensão de que, a legislação brasileira ampara o direito ao arrependimento por parte do consumidor, em caso de quebra de contrato ou distrato proveniente da compra e venda de imóveis.

REFERÊNCIAS

1. ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Contratos I: conceitos, fontes e formação**. Lisboa: lmedina, 2005.
2. _____, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor**. São Paulo: araiva, 2006.
3. ALVES, Fabrício da Mota. **O direito de arrependimento do consumidor: exceções à regra e necessidade de evolução legislativa no Brasil**. Disponível em: www.jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=9605 Acesso em 05 de Janeiro de 2009.
4. AREZO, Paula V. **Venda de imóvel e distrato**. Artigo publicado na Revista Jus Navigandi. Disponível em www.jus.com.br, 2017.
5. BARBOSA, Fernanda Nunes. **Informação: direito e dever nas relações de consumo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

6. BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.
7. BITTAR, Carlos Alberto. **Direito dos contratos e dos atos unilaterais**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990.
8. BORGES, Roxana Cardoso. **Reconstrução do conceito de contrato: do clássico ao atual**. In: HIRONAKA, Gilseda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. (Coordenadores). **Direito contratual: temas atuais**. São Paulo: Método, 2007.
9. BUSSATA, Eduardo Luiz. **Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial**. São Paulo: Saraiva, 2008.
10. COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de direito comercial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
11. COSTA, Judith Martins. **A boa-fé no direito privado**. São Paulo: Saraiva, 1999.
12. CUNHA, Wladimir Alcibíades Falcão. **Revisão judicial dos contratos**. Do código de defesa do consumidor ao código civil de 2002. São Paulo: Método, 2007.
13. DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Saraiva, 2003.
14. DONOSO, Denis. **Aspectos relevantes sobre o contrato de corretagem no Código Civil de 2002**. Revista Jus Navigandi. Teresina, ano 12, n. 23, 11 dez. 2007. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/10749>>.
15. GODOY, Cláudio Bueno de. **Função social do contrato**. Coleção Prof. Agostinho Alvim. São Paulo: Saraiva, 2007.
16. GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

17. GONÇALVES, Maria Eduarda. ***Direito da informação: novos direitos e formas na sociedade da regulação.*** São Paulo: Almedina, 2003.
18. HORA NETO, João. Os princípios do novo código civil e o direito das obrigações. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 681, 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=673>.
19. LAUTENSCHLEGER, Nilson Junior; ROMEIRO, Eduardo; e IWAMIZU, Mário Massanori. Alterações à Lei de Locação - Lei nº 12.112 /2009. Publicação através da Câmara de Comércio Suíço-Brasileira. São Paulo: Brasil, agosto de 2010.
20. LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Princípios sociais dos contratos no código de defesa o consumidor e no código civil.** São Paulo: Revista dos Tribunais. ano 11. n. 42. Abril-Junho de 2002.
21. LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos: teoria geral e contratos em espécie.** São Paulo: Método, 2008.
22. MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais.** 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
23. MARTINS-COSTA, Judith. O direito privado como um “sistema em construção” – as cláusulas gerais no projeto do código civil brasileiro. *Revista dos Tribunais*, n. 753, julho de 1999
24. MENEZES LEITÃO, Luís Manoel Teles. **A proteção do consumidor contra as práticas comerciais desleais e agressivas.** In: Estudos de Direito do Consumidor: Coimbra: Universidade de Coimbra, 2004.
25. MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado.** Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.

26. NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
27. OLIVEIRA, Tarcisio. **Direito eletrônico**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2007.
28. PASQUALOTO, Adalberto. **A boa-fé nas obrigações civis**. In: MEDEIROS, Antonio Paulo Cachapuz de (Org.). *O ensino jurídico no limiar do novo século*. Porto Alegre: EDIPUCRS, 1997.
29. PORTO, Mônica Monteiro. **A Lei nº 13.097/2015 autoriza a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador independente de ação judicial**. Revista Jus Navigandi. Teresina, ano 20, n. 4227, 27 jan. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/35860>>
30. QUEIRÓS, Virgílio; MIRANDA, Sofia. **Breviário Latim – Português**. Lisboa: Quid Júris, 2006.
31. SILVA, Bruno Theodoro. **Direito do Consumidor no âmbito do Direito Imobiliário**. Artigo publicado no Site www.redação.artigos imobiliários/br, 2015.
32. SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: contratos (série leituras jurídicas: provas e concursos)**. São Paulo: Atlas, 2005.
33. TARTUCE, Flávio. **Função social dos contratos: do código de defesa do consumidor ao código civil de 2002**. Coleção Prof. Rubens Limongi França. São Paulo: Método, 2007.
34. THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. Rio de Janeiro: Arco, 2002.