

Rescisão contratual de compra e venda - previsão do direito de arrependimento

Data de publicação: Terça-feira, 18 Janeiro 2005

Pergunta: *Um imóvel foi adquirido através de contrato de compra e venda. O comprador não cumpriu as cláusulas contratuais deixando de efetuar pagamento do remanescente. 1. Qual a ação cabível? 2. O vendedor fica obrigado a devolver o sinal e princípio de pagamento recebido? (O.D.F. – Atibaia, SP)*

Resposta: O Código Civil estabelece duas formas de contratação na compra e venda de imóveis: PRIMEIRA - A venda é feita em caráter irrevogável e irretratável, não impedindo que se estabeleça cláusula em caso de inadimplência com a conseqüente rescisão do contrato. Na esfera judicial deverá ser proposta uma Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse. Pelo Código de Defesa do Consumidor, deverão ser devolvidas as parcelas pagas, deduzindo-se os valores da multa, aluguel pela ocupação do imóvel e outras despesas. SEGUNDA - A forma de contratação de compra e venda é a do sinal de pagamento ou Arras, pela qual ambas as partes contratantes podem arrepender-se do negócio. Se o vendedor se arrepender deverá devolver o sinal em dobro e se for o comprador, perderá o sinal de posse do vendedor. Conceito de sinal: Dinheiro ou objeto dado para a prova de que o negócio está feito. O negócio passa a ser obrigatório com a entrega do sinal. ARRAS PENITENCIAIS (dir. civ.): Não obstante as arras dadas, podem as partes estipular o direito de se arrepender. Se o arrependido for o que as deu, perde-las-á em favor do outro; se o que as recebeu, restitui-las-á em dobro. As arras penitenciais funcionam como uma prefixação das perdas e danos causados pela parte que se arrepende.

(Diário das Leis Imobiliário, 1º decêndio janeiro/2005, nº 1)