



CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: UMA ANÁLISE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

SALES OF PROPERTIES AND RELATED TRANSACTIONS CONTRACTS: AN ANALYSIS OF ABUSIVE CLAUSES

Reginaldo Latauczeski¹
Simone dos Reis Bielecki Marques²

RESUMO

O direito contratual pauta-se no objetivo de equilibrar os dois polos da relação, ou seja, não se reputa adequado que uma das partes tenha maior vantagem em relação à outra. Uma das formas de colocar uma das partes em excessiva desvantagem em relação ao lado oposto é por meio das “cláusulas abusivas”, presentes em alguns contratos consumeristas e que devem ser consideradas nulas, sem que isso importe, no primeiro momento, em dano. As cláusulas abusivas, nos contratos de compra e venda, afetam os direitos do consumidor e podem, em virtude disso, ocasionar danos morais, sob a forma de responsabilidade civil. A ideia é que os contratos sejam feitos e revisados por profissionais da área jurídica, pois eles são tecnicamente preparados para evitarem as cláusulas abusivas e retirá-las. Além disso, existem cláusulas abusivas que, aparentemente, são lícitas, então cabe ao advogado contratualista precaver o seu cliente e fazer com que prevaleçam os princípios da ética e boa-fé contratuais. A metodologia deste trabalho é a revisão bibliográfica, quanto ao delineamento da pesquisa, e, quanto à análise dos dados, é qualitativa. Isso posto, utilizam-se artigos científicos, doutrinas, diplomas legislativos e julgados para compor a base material da pesquisa. Nas considerações finais são revisitados os principais conteúdos de cada capítulo e, ao final, conclui-se que a revisão contratual é um mecanismo que combate à onerosidade excessiva para uma das partes e desprestigia alguma cláusula abusiva. Assim sendo, o equilíbrio contratual é restaurado assim como o respeito à dignidade humana e aos direitos fundamentais da parte lesada.

Palavras-Chave: cláusulas abusivas; contratos; compra e venda; princípios.

¹ Graduação em Direito, Universidade do Contestado, Campus Mafrá. Santa Catarina. Brasil. E-mail: reginaldo.latauczeski@aluno.unc.br

² Professora, Universidade do Contestado, Campus Mafrá. Santa Catarina. Brasil. E-mail: simone.marques@unc.br

ABSTRACT

The contractual right is based on the objective of balancing the two poles of the relationship, that is, it is not appropriate that one of the parties has greater advantage over the other. One of the ways to put one of the parties at an excessive disadvantage in relation to the opposite side is through the "abusive clauses", present in some consumerist contracts and that should be considered null, without this matter, at first, in distraction. Unfair terms in purchase and sale contracts affect the rights of the consumer and may, as a result, cause moral damage in the form of civil liability. The idea is that contracts are made and reviewed by legal professionals, because they are technically prepared to avoid abusive clauses and remove them. In addition, there are abusive clauses that are apparently lawful, so it is up to the contract lawyer to guard his client and make the principles of contractual ethics and good faith prevail. The methodology of this work is the literature review, regarding the design of the research, and the analysis of the data is qualitative. That said, scientific articles, doctrines, legislative acts and judgments are used to compose the material basis of the research. In the final considerations, the main contents of each chapter are revisited and, at the end, the question, exposed in the introduction, is answered in this way: the contractual review is a mechanism that combats excessive burdens for one of the parties and discredits some abusive clause. Thus, the contractual balance is restored as well as respect for human dignity and fundamental rights of the injured party.

Keywords: abusive clauses; contracts; purchase and sale; principles.

Artigo recebido em: 17/10/2023

Artigo aceito em: 25/10/2023

Artigo publicado em: 09/12/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.3.5084>

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho irá analisar o instituto da compra e venda, com ênfase em contratos de alienação de bens imóveis e suas abusividades em uma visão doutrinária e jurisprudencial, tendo como parâmetro o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil Brasileiro de 2002.

A problemática da presente pesquisa é responder ao seguinte questionamento: Quais as possíveis cláusulas abusivas nos contratos de compra e venda de imóveis? Quais os meios para trazer equilíbrio para o contrato de compra e venda de bens imóveis.

O tema da presente pesquisa é de suma relevância teórica, econômica e social, visto que o contrato de compra e venda é largamente utilizado para realização de

negócios empresariais e particulares, sendo que se trata de assunto recorrente no mercado imobiliário, diante da problemática surgida pelo eventual descumprimento da obrigação contratual, ainda mais em se tratando de alienação de bens imóveis.

Dado que nem sempre o contrato é realizado de forma a promover a paridade entre as partes contratantes, a existência de cláusulas abusivas pode gerar consequências no momento da execução do contrato, promover desequilíbrio e gerar onerosidade a um dos contratantes. Mesmo sendo os negócios imobiliários algo rotineiro no país, de um modo geral pode-se dizer que a população não possui conhecimento claro do que se trata ou não de abusivo. Isso porque, muitas vezes os instrumentos não são elaborados por profissionais da área jurídica, pode faltar a técnica, assim como pode haver a má fé por parte de um dos contratantes, que procura trazer cláusulas “leoninas”, tendenciosas, não paritárias.

O objetivo da pesquisa será apresentar um estudo do contrato de compra e venda para aquisição e imóveis, suas características, e trazer à baila as possíveis cláusulas abusivas eventualmente presentes com contratos de compra e venda de bens imóveis, bem como, trazer entendimento da jurisprudência sobre o tema. Os objetivos específicos são: mostrar a evolução dos contratos de compra e venda de imóveis na legislação brasileira; identificar as cláusulas abusivas que podem constar nos contratos; trazer posicionamento da jurisprudência sobre o tratamento dado para o reequilíbrio contratual, como fundamento para revisão contratual.

A abordagem metodológica dessa pesquisa dar-se em caráter hipotético-dedutivo e se inscreve na perspectiva de um estudo bibliográfico. Trata-se de uma pesquisa exploratória, porque tem como objetivo buscar somente informações sobre uma temática, isto de forma aprofundada, delineando, desse modo, um campo de trabalho e esgotando as fontes de pesquisa bibliográfica (CARVALHO, 2021). Será feito no decorrer da pesquisa bibliográfica uma abordagem histórica e comparativa, a partir de diversos autores e suas respectivas obras para tratar especificamente sobre a temática proposta, como: Nader (2016), Tartuce (2017), dentre outros que serão de extrema relevância para a elaboração do estudo.

Foram utilizados periódicos disponíveis nas bases nacionais de pesquisa que corresponderam ao tema e os objetivos propostos. Foram considerados artigos, trabalhos de conclusão de curso, revistas online, sites, no idioma português, com conteúdo online, que corresponderam à problemática do tema proposto relacionado à

gestão de compras e controle de estoque e abastecimento. A seleção do material foi realizada de acordo com o objetivo do presente estudo, através das leituras dos mesmos e mediante os resumos dos artigos científicos.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 HISTÓRICO DO CONTRATO E DO DIREITO CONTRATUAL

As origens do contrato e do próprio Direito estão intimamente ligadas à formação das civilizações pré-históricas, povos sem escrita. Eram nômades, sem muito desenvolvimento tecnológico, que viviam da caça e da pesca, e atribuíam certos costumes e religiosidades à aplicação de seu direito e senso de justiça (PIMENTA, 2022).

Numa fase primitiva, as pessoas supriam as necessidades materiais junto à própria natureza, retirando dela os alimentos e servindo-se de seus redutos para abrigarem-se. A troca de bens úteis para a satisfação de uma necessidade do grupo se estabeleceu como costume, e por meio de um pacto, unia tribos e formava alianças.

Com o adensamento populacional, em algumas regiões apareceu a especificação da manufatura rudimentar de certos bens, desenvolvendo-se, outrossim, culturas agrícolas diversificadas. Daí que, para melhor satisfazerem os interesses pessoais e com vistas à ampliação do número de coisas úteis, com a finalidade de se alcançar uma sobrevivência melhor, os indivíduos implantaram um sistema de troca de bens, sem, no entanto, considerar um critério valorativo na apreciação, isto é, sem estabelecer uma estimativa pelo valor real do objeto, e sim, decidindo-se com base na utilidade e na necessidade da mercadoria em determinado momento. Tão natural esta primária forma de contratar que não se conhecia o propósito de formar riquezas, ou acumular produtos. Agia o homem instintivamente, procurando a permuta quando os reclamos da natureza impunham (ALMEIDA, 2022).

É com os romanos que a propriedade ganha um caráter exclusivo, porém apenas para os romanos propriamente ditos. Como na Roma Antiga, a família era o centro de tudo na sociedade, até mesmo do direito, os direitos adquiridos sobre um bem por um cidadão dependiam mais do grupo ao qual ele pertencia do que da vontade do Estado em si. O Direito Romano foi o primeiro a discutir e sistematizar o

contrato como um instituto jurídico, dando a ele um vínculo extremamente pessoal (PIMENTA, 2022).

Os contratos formalizam a vontade de duas ou mais pessoas em contrair obrigações e obter direitos que sejam de cunho patrimonial, com regras estabelecidas de acordo com a lei, porquanto, é negócio jurídico que surge a partir da declaração de livre vontade das partes nele envolvidas, perfazendo um documento, que se vale de lei entre as partes. Os requisitos inerentes a qualquer contrato devem ser observados para que não se caracterize invalidade do mesmo, sendo assim, existem os essenciais, que são indispensáveis para existência do negócio, descritos em leis, os acidentais, estipulados pelas partes e os naturais que são previstos em leis, ou normas regulamentadoras (NADER, 2016).

Gagliano e Pamplona Filho (2017) conceituam contrato como manifestação de vontade das partes, contraindo obrigações com o fim de alcançar objetivos patrimoniais, respeitando a boa-fé objetiva e visando o princípio superior da função social. Nesse sentido, podemos afirmar que existe contrato quando da declaração das partes, ambas visando um sentido patrimonial que esteja disponível para conclusão do negócio jurídico.

Diante de qualquer contrato, seja eletrônico ou não, os mesmos princípios devem ser observados, são entabulados pelo Direito Civil. O principal deles ganha destaque que é o da função social do contrato que ajusta a igualdade entre as partes, pressupõe que não tenha onerosidade excessiva para uma das partes e que se possa proteger a parte hipossuficiente da relação (TARTUCE, 2017).

Ponto importante determinado pela formação dos contratos se dá no momento que surge a obrigação. Primeiramente, é feita a oferta, após, são as negociações preliminares, dado ensejo em que não se está vinculando obrigações, contudo, há se observar sobre a não criação de expectativas em contratar. Após isso, é realizada proposta, que gera a obrigatoriedade, a partir daí as partes não poderão mais modificar o compromisso, nesse caso, vigora o princípio da vinculação ou da obrigatoriedade (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017).

Assim, para melhor compreensão a respeito da temática proposta, é fundamental a conceituação de importantes princípios constitucionais de Direito Civil aplicáveis ao direito contratual. Tartuce (2017) enumera os seguintes princípios: o da força obrigatória dos contratos, *pacta sunt servanda*, entabula que o contrato tem força

de lei entre as partes, o que nele constar obriga as partes ao seu cumprimento, e a boa-fé objetiva, abarca condutas realizadas pelos envolvidos no contrato, sendo que devem ser pautadas sob a ética. Conceitua-se o princípio da boa-fé, conforme os ensinamentos do doutrinador Coelho (2020, p. 700). Veja-se:

O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, o de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.

Dentre os princípios elencados, ressalta-se sobre o Princípio da autonomia privada, que descreve a vontade da pessoa que quer contratar, por fim, tem o princípio dos efeitos *inter partes*, que observa os efeitos contratuais somente entre as partes que fazem parte do contrato, entretanto, temos proteção de efeito contra terceiro prejudicado.

De acordo com Nader (2016), no princípio da autonomia da vontade, as partes possuem livre vontade de contratar, com quem, onde e o que desejarem, examinando as normas estabelecidas e os bons costumes. A limitação deste princípio é feita através de outro: da função social dos contratos, que demonstra a comparação dos interesses dos particulares com os da sociedade, ou seja, não se pode colocar a sociedade abaixo dos particulares. Consequentemente, o princípio da obrigatoriedade dos contratos é decorrente do primeiro, através do qual se faz lei entre as partes. Já o princípio da boa-fé, traz característica de equilíbrio, honestidade e justiça.

Tartuce (2018) define a cláusula de limitação de responsabilidade como um acordo pelo qual o devedor obtém do credor a renúncia à ação de indenização. Além disso, as cláusulas de não-indenização não tornam ninguém irresponsável pelo cumprimento de suas obrigações, mas protegem quem causou o dano das consequências de uma violação.

Em tese, as partes podem pactuar a chamada cláusula de limitação de responsabilidade, ou seja, indenização por danos morais, que se caracteriza pela

indenização pecuniária pactuada no contrato firmado, que deve ser paga ao lesado quando for cabível o inadimplemento de contrato (Nader, 2016).

Diante disso, Tartuce (2018) expõe que, a validade desta cláusula é amplamente questionada no direito brasileiro, e na fase pós-contratual, devido ao caráter restritivo de sua lei, surge quando uma parte efetivamente causa danos à outra por meio de conduta ilícita, conforme artigo 927, “quem causar dano a outrem por atos ilícitos fica obrigado a reparar.”

Este acordo é o primeiro passo para a transferência de propriedade. Ele cria a suposição e a expectativa da transferência de propriedade, mas não lhe confere automaticamente o direito à propriedade (outras etapas são necessárias). O documento do Contrato de Compra e Venda aborda não apenas preço, termos de venda, mas também o cronograma para as transações e atribuição de obrigação e direito às partes. Os contratos quase sempre serão redigidos em português e moeda local, embora possam ser traduzidos para que se entenda o conteúdo (NADER, 2016).

Ao comprar um imóvel de baixo custo, pode-se considerar o uso de um Contrato de Compra e Venda fornecido pelo corretor de imóveis do vendedor como ponto de partida. É importante a atuação de um advogado para revisá-lo para se certificar de que é razoavelmente justo e não muito unilateral. Para propriedades de valor mais alto, o advogado deve fazer um esboço do Contrato de Compra e Venda inicial, pois isso lhe daria flexibilidade para atender à maioria de suas necessidades e lhe proporcionaria proteção máxima contra os riscos comuns da compra de imóveis no Brasil (Tartuce, 2017).

Dentro desse contexto, o presente artigo buscará analisar a possibilidade de revisão dos contratos de compra e venda de imóveis que contenham cláusulas abusivas.

2.2 PRINCIPIOLOGIA CONTRATUAL

Através de uma contextualização doutrinária, é possível conceituar o contrato como um negócio jurídico de suma importância para se estabelecer uma relação obrigacional, derivada da vontade das partes. Lecionam Quintella e Donizetti (2017) que o negócio jurídico se origina do “ato volitivo, que colima a realização de um certo objetivo, criando, com base em norma jurídica, direito subjetivo, e impondo, por outro

lado, obrigações jurídicas”. Outrossim, na interpretação de Coelho (2020), o contrato é “a mais comum e a mais importante fonte de obrigação, devido às suas múltiplas formas e inúmeras repercussões no mundo jurídico, sendo fonte de obrigação o fato que lhe dá origem.”

Outrora, é sabido que os contratos podem ser estabelecidos de forma tácita ou verbal, e de forma escrita, sendo a segunda o mais convencional. Ademais, quanto aos seus efeitos, pode ser constituído por uma relação unilateral ou bilateral, a primeira voga sobre o estabelecimento da obrigação por apenas uma das partes em face da outra, já a relação bilateral é aquela em que ambas as partes pactuantes assumem uma obrigação, ou seja, há uma contraprestação, sendo esse um negócio jurídico composto por uma relação de obrigações. Contudo, “o contrato depende, para a sua formação, da participação de pelo menos duas partes. É, portanto, negócio jurídico bilateral ou plurilateral” (COELHO, 2020, p. 685).

Foi com o advento da Constituição Federal de 1988 (CF/88), também conhecida como Carta Cidadã, que o contrato ganhou um caráter social, adquirindo a obrigação constitucional de ser respaldado por princípios que se debrucem sobre a garantia e concretude da dignidade da pessoa humana, sendo esse um dos fundamentos constitucionais, positivado no art. 1º, inciso III, da Carta Magna. Esse marco, provocado pela promulgação da CF/88, rompeu vínculos clássicos dos contratos, estabelecendo novos paradigmas pelos quais a relação contratual deve ser pautada. Houve, então, a constitucionalização e publicização do Direito Civil, ao qual cedeu para as relações contratuais a possibilidade do intervencionismo público, realizado pelo Estado.

Doravante, com o advento do Código Civil de 2002 (CC/02), a relação contratual assumiu uma série de princípios contemporâneos que objetivam a materialização dos interesses constitucionais de caráter social. Esses princípios possuem sentido normativo, com força constitucional e devem ser interpretados em observância da prática social, em constante movimento. No que cerne ao sentido social da nova legislação, coaduna a doutrina que “é uma das características mais marcantes do novo diploma, em contraste com o sentido individualista [...] Há uma convergência para a realidade contemporânea” (COELHO, 2020, p. 686).

Em primazia, oportuna destacar, a priori, o princípio da função social dos contratos, sendo esse um dos pilares da relação contratual contemporânea. Tal

princípio, também conhecido como o princípio da socialidade, é positivado nos art. 421, caput, e no art. 2.035, parágrafo único do CC/02, que expõe a prevalência dos interesses e valores coletivos sobre os individuais, denotando a nova concepção contratual em face do novo diploma normativo, assegurando, assim, a existência do valor fundamental da dignidade da pessoa humana.

O princípio da função social é a mais importante inovação do direito contratual comum brasileiro e, talvez, a de todo o novo Código Civil. Os contratos que não são protegidos pelo direito do consumidor devem ser interpretados no sentido que melhor contemple o interesse social, que inclui a tutela da parte mais fraca no contrato, ainda que não configure contrato de adesão. Segundo o modelo do direito constitucional, o contrato deve ser interpretado em conformidade com o princípio da função social (AQUINO, 2021, p. 86).

Segundo Quintella e Donizetti (2017), a função social do contrato limita diretamente a autonomia da vontade, quando essa ensejar prejuízos aos interesses sociais coletivos. Por sua vez, o princípio da autonomia da vontade estabelece que as partes pactuantes, em regra, têm total liberdade para contratar sem que haja qualquer tipo de interferência estatal, mediante os seus interesses pessoais. Em consonância com o parágrafo único do art. 421 do CC/02, esse princípio assegura que as relações privadas se pautem na intervenção mínima estatal ou pela ausência dessa intervenção. A exceção à regra acontece, justamente, quando os interesses individuais das partes ocasionam ameaça ou prejuízos aos interesses coletivos.

Já o princípio da supremacia da ordem pública também é um limitador da autonomia da vontade e da prevalência dos interesses públicos. Preocupa-se, diretamente, com os desequilíbrios contratuais que podem impactar negativamente sobre a parte hipossuficiente da relação contratual. Deste modo, caso haja o desequilíbrio na relação contratual, tal princípio autorizará a intervenção estatal para reestabelecer e garantir a igualdade entre os contratantes, bem como a integridade dos interesses sociais. De acordo com a visão de Diniz (2018), é fundamental que, nos tempos atuais, os contratos respaldados pela visão social do Estado Democrático de Direito se submetam à intervenção estatal com o propósito de “superar o individualismo egoístico e busque a implantação de uma sociedade presidida pelo bem-estar e sob efetiva prevalência da garantia jurídica dos direitos humanos.”

Outro princípio contemporâneo de extrema relevância para a relação contratualista é o princípio do consensualismo, que versa sobre a concepção de que

o contrato resulta do consenso obtido entre as partes, como também do concurso das vontades dos pactuantes, que independe da materialização da obrigação, ou seja, independe da entrega do resultado, salvo as exceções. Nesse sentido, leciona Décio Seiji Fujita (2014, p. 10), que:

Importante esclarecer que os contratos, em regra, são consensuais (se aperfeiçoam independentemente da entrega do objeto), entretanto, há alguns contratos reais, os quais somente se aperfeiçoam com a entrega da coisa, não bastando o acordo de vontades, como é o caso dos contratos de comodato, mútuo e depósito.

O princípio da relatividade dos efeitos dos contratos preceitua que os efeitos da relação contratual alcançam somente as partes pactuantes, que manifestaram as suas vontades perante a celebração do contrato. Esses efeitos, de acordo com esse princípio, não atingem a terceiros. Todavia, há a exceção à regra, podendo, assim, o contrato ser estipulado em favor de terceiros, onde os seus efeitos alcançarão uma terceira pessoa, estipulada no contrato pelas partes pactuantes. A exemplo disso, pode-se citar os contratos de doações e os contratos escolares, nesse segundo, os responsáveis legais assumirão uma obrigação com contraprestação, onde os efeitos irão contemplar o estudante.

Para Coelho (2020), esse princípio representa a nova concepção que abarca a função social do contrato, sendo expressamente a ruptura ou a exceção “da relatividade dos efeitos do contrato, tendo em vista que esse tem seu espectro público ressaltado, em detrimento do interesse exclusivamente privado das partes contratantes”. Complementa Tartuce (2014), afirmando que a relação jurídica subjetiva deve ser “nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros.” O princípio da solidariedade, de acordo com Farias, Rosenvald e Netto (2015), traz a necessidade das partes contratuais se tornarem mais humanas e solidárias, no que tange aos seus comportamentos individuais e coletivos no ambiente social.

O princípio da obrigatoriedade dos contratos, por sua vez, demonstra a força vinculada aos contratos, advinda da convenção contratual pactuada entre as partes, ou seja, o contrato tem a obrigatoriedade de ser cumprido. Tal princípio também é denominado de força vinculante dos contratos. “O princípio da força obrigatória do

contrato significa, em essência, a irreversibilidade da palavra empenhada” (COELHO, 2020, p. 699).

Ademais, o Código Civil de 2002, em seu art. 422, *caput*, leciona que: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Observa-se, então, que de acordo com a normatização os contratos devem observar o princípio da boa-fé, também considerado como princípio da probidade.

O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, o de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar (COELHO, 2020, p. 700).

Não obstante, dentre os princípios modernos do Direito Contratual, tem-se um dos principais princípios do Direito Privado, de grande relevância para a relação consumerista: o da boa-fé objetiva, positivado pelo CC/02, buscando assegurar a confiança estabelecida entre as partes por meio da boa-fé objetiva. Nesse diapasão, a boa-fé é subdividida em objetiva e subjetiva, a boa-fé objetiva versa sobre a conduta generalizada que os contratantes devem respeitar, dentro de uma concepção ética da boa-fé. Já a boa-fé subjetiva se debruça sobre o comportamento dos pactuantes. De acordo com Tartuce (2021) “diz-se “subjetiva” justamente porque, para a sua aplicação, deve o intérprete considerar a intenção do sujeito da relação jurídica, o seu estado psicológico ou íntima convicção.”

No que cerne ao princípio da dignidade da pessoa humana, esse é o norteador e garantidor da moral inerente a todo indivíduo, bem como o balizador de toda ordem jurisdicional, assim sendo, também, com a seara contratual. Esse princípio doa ao indivíduo um direcionamento a ser seguido e um senso de moral a ser respeitado, balizando as suas atitudes dentro de diretrizes que não interfiram nessa dignidade, como também doa igualdade para todos, de modo a impor limites, pois o direito de outrem não poderá ser deteriorado, haja vista que todo ser humano é possuidor do acesso à dignidade. Tal princípio possui um significado cultural, pois é fruto de muito

esforço e trabalho realizado por diversas gerações (FARIAS; ROSENVALD; NETTO, 2015, p. 15).

Já o princípio da autonomia da vontade ou consensualismo, com previsão legal no art. 421 do CC/02, estabelece legalmente a existência de uma liberdade entre as partes, que lhes doa a faculdade de se vincularem ou não a um contrato, mediante a aquisição ou não de direitos e obrigações. Tal princípio confere aos contratantes o poder de organizar seus interesses da forma consensual, diante da realização de um acordo dessas vontades.

Destarte, o princípio da exceção do contrato não cumprido é validado pelo art. 476 do Código Civil Brasileiro, compete a uma proteção no que tange à adimplência das obrigações contidas num contrato. Esse princípio assegura que, quando o contrato for de equivalência entre as partes quanto às suas obrigações complementares e a primeira parte não adimplir com a sua obrigação, a segunda poderá dar a negativa da adimplência até que a primeira cumpra com a parte que lhe compete na relação obrigacional.

No rol dos princípios contratuais, tem-se o princípio da onerosidade excessiva, que versa sobre a ilegal desproporcionalidade existente nas contratações, que pode acarretar um excessivo abuso a uma das partes, deixando-a em situação desfavorável, destituindo, assim, o equilíbrio da relação jurídica. Portanto, esse princípio objetiva o equilíbrio entre os direitos e obrigações das partes, como por exemplo, impossibilitando a desproporcionalidade na obrigação de pagar, quanto impedindo o enriquecimento injustificado do credor.

O princípio do equilíbrio contratual, positivado pelo CC/02, versa que a lesão possibilitará a revisão do contrato, além da sua resolução, que dar-se-á quando houver excessiva onerosidade superveniente. De acordo com Quintella e Donizetti (2017), para todos os casos, esse princípio desempenha o papel de limite à rigidez do princípio clássico da força obrigatória do contrato.

Dentre os princípios contemporâneos do direito contratual, tem-se também um dos mais importantes desses, que é o princípio da prevenção, esse versa sobre a própria responsabilidade civil contemporânea. Destarte, observa-se que a responsabilidade civil continua a ser fundamental para manter o equilíbrio da boa-fé e preservar a relação contratual. Faz-se necessário que todas as perspectivas sociais e jurídicas que visem preservar o instituto da responsabilidade civil sejam observadas,

num sincretismo jurídico que possibilite um balanceamento dos interesses, combinando funções niveladoras da responsabilidade civil, sendo elas a punição, a precaução e a compensação (FARIAS; ROSENVALD; NETTO, 2015, p. 21-22).

Por fim, objetivando a nulidade e prevenção dos danos egressos da relação contratual, tem-se o princípio da reparação integral, que versa justamente sobre a responsabilidade de se reparar os danos que possam ser gerados a qualquer das partes pactuantes. Esse princípio traz um esboço preventivo, pois diante de suas diretrizes e possíveis sanções objetiva-se estimular as partes para que evitem quaisquer tipos de danos. Outrora, é através desse princípio que o CC/02 debruça as possibilidades da aplicação de multas, tendo objetivo a reparação de prejuízos, seja por culpa ou por dolo. Destarte, tal princípio aplica-se sob a observância reparar o ofendido, repondo-lhe ao estado anterior ao dano injusto, transferindo ao patrimônio do ofensor as consequências advindas desse dano (FARIAS; ROSENVALD; NETTO, 2015, p. 22).

Importa salientar que ante os princípios que respaldam o contrato, a relação contratual fática deve observar a principiologia do direito contratual, principalmente a principiologia moderna, em prol de assegurar a preservação dos direitos assegurados às partes pactuantes, principalmente a parte hipossuficiente da relação contratual. Ademais, as relações contratuais devem acontecer dentro dos liames legais, haja vista a existência de critérios mínimos que buscam garantir a dignidade da pessoa humana.

2.3 CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Os contratos de Compra e Venda possuem algumas características, como por exemplo são onerosos, bilaterais e consensuais. De acordo com Tartuce (2021), onerosidade deriva do fato de que há um valor a ser pago para os fins de recebimento do produto. Bilaterais, pois envolvem, pelo menos, dois lados. Consensuais, pois todas as partes precisam aceitar os termos e condições estabelecidas.

O Código Civil de 2002 não se omitiu no que tange à previsão a essa modalidade contratual. Sendo assim, o artigo 481 diz que: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (Brasil, 2002). Ocorre que o Contrato, o qual

assenta-se como Lei Entre as Partes, conforme já visto nesta pesquisa, tem alguns aspectos que, a depender do caso concreto, precisam de revisão ou nulidade.

No entendimento de Pamplona Filho e Gagliano (2019), as cláusulas abusivas são previsões contratuais que desequilibram um dos polos em detrimento do outro. Assim sendo, uma das formas de identificar a abusividade é verificar se não há uma parte que, de forma comparada à outra, tem mais ônus.

Na percepção de Nunes (2018), no direito do consumidor, existem cláusulas que colocam o consumidor em desvantagem, sendo que essa figura é, reconhecidamente, o polo mais frágil da relação. Nesse diapasão, a ideia é não diminuir consideravelmente o consumidor, para que a sua vulnerabilidade não se torne mais acentuada.

Nos termos do que preleciona o CDC (Código de Defesa do Consumidor), existem alguns cuidados que devem ser observados quando a cláusula é manifestamente abusiva: Art. 6º “São direitos básicos do consumidor: IV - **a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços**” (BRASIL, 1990, grifo nosso).

Nessa esteira, é dever do poder público zelar para que os consumidores tenham seus direitos fundamentais respeitados, haja vista que o Estado Democrático de Direito, segundo Bahia (2020), representa zelo e atenção à dignidade humana. Por isso, as cláusulas abusivas não merecem prosperar e, sempre que necessário, deverão ser apartadas do contrato bem como, a depender do caso concreto, existam reparações civis, caso algum dano tenha sido comprovado.

Não apenas o artigo 6º, IV, do CDC, mas também o artigo 51, IV, do CDC, traz alguma previsão no que se relaciona às cláusulas abusivas. Nessa esteira, para fundamentar o conteúdo deste tópico, é assaz importante expor o que diz o dispositivo:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (BRASIL, 1990, grifo nosso).

Freitas e Fonseca (2020) definem que cláusulas abusivas são aquelas que tolhem algumas liberdades dos consumidores, como por exemplo a de escolha.

Aquelas são analisadas no conjunto (contrato) e a tendência é desconsiderá-las, mas com a permanência do contrato.

Acredita-se que cláusulas relacionadas a não indenização, não socorro ao judiciário dentre outras sejam exemplos de como os indivíduos, ao assinarem um documento, como o contrato de compra e venda, se vinculam de um modo até mesmo violento em relação ao objeto. As cláusulas abusivas já foram matéria de decisão judicial, a qual considerou danos morais à vítima e parte hipossuficiente da demanda:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DISTRATO. REVISÃO. SÚMULAS 283 DO STF E 83 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO NO CASO CONCRETO. (...) 3. **"A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual.** Súmula n. 83/STJ." (AgInt no REsp 1849494/AM, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021). 4. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. 5. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. [...]. (BRASIL. STJ - AgInt no AREsp: 1954973 RJ 2021/0233371-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/04/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/04/2022, grifo nosso).

Por dano moral, Tartuce (2021) entende que é um abalo aos direitos mais íntimos do ser humano, é uma ofensa que atinge à esfera individual e que, por isso, merece reparação. Normalmente, esse dano é mais difícil de ser quantificado, pois ao envolver direitos subjetivos, como a honra, cabe ao magistrado fazer uma análise da extensão do dano.

Concretiza-se que as cláusulas abusivas em contratos de compra e venda são cláusulas que, pela sua natureza, tolhem do comprador/consumidor a prerrogativa de pleno exercício aos seus direitos fundamentais. Nessa perspectiva, caso seja provado um real impacto negativo, há possibilidade de reparação civil por meio do dano moral.

2.3.1 Características do contrato de compra e venda

De acordo com o já comentado artigo 481 do CC, o contrato de compra e venda baseia-se, no primeiro momento de análise, na entrega de algo e, em troca, tem-se o recebimento de uma quantia em dinheiro (BRASIL, 2002). Pode-se imaginar uma série de bens passíveis desse tipo de contrato, como é o caso dos imóveis.

Para Tartuce (2021), os contratos de compra e venda são onerosos, bilaterais, consensuais, não solenes e comutativos. Nesse sentido, a onerosidade ocorre em razão do conteúdo econômico envolvido: o objeto contratual tem um valor financeiro e, por esse motivo, a “compra” é realizada quando o valor referente é pago devidamente.

Nesses termos, não se pode pensar em um contrato dessa natureza que não exija qualquer contraprestação econômica, independentemente de qual seja o valor, mas que traga essa espécie de “ônus” ao comprador. A bilateralidade é porque o contrato, normalmente, tem duas partes que negociam. Além disso, o contrato não pode acontecer sem consensualidade, ou seja, sem que haja concordância entre as partes acerca das cláusulas e condições (TARTUCE, 2021).

A inexistência de uma forma específica para a constituição contratual significa que não há solenidade, ou seja, pode ocorrer verbalmente, inclusive. O grande desafio é, tão somente, verificar formas de dar segurança jurídica para as partes, em caso de vício redibitório, por exemplo. São comutativos, ainda, porque as partes sabem, exatamente, o conteúdo contratual, então é tudo transparente para todos os lados (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019). O TJ MG, em 2020, asseverou que:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. O inadimplemento do comprador é causa da rescisão de contrato de compra e venda. Como consequência da rescisão do contrato, devem as partes retornar ao estado anterior à celebração do negócio, com a reintegração do vendedor na posse do bem. (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. AC: 10000180778094002 MG, Relator: Estevão Lucchesi, Data de Julgamento: 23/01/2020, Data de Publicação: 23/01/2020, grifou-se).

Isso dito, observa-se, na prática, que o contrato de compra e venda exige o cumprimento a um requisito imprescindível, que é o adimplemento do comprador. Por

outro lado, além das características, essa modalidade contratual tem elementos a serem honrados, tais como objeto, consentimento e preço (DINIZ, 2018).

Não se pretende, aqui, desconsiderar outros elementos que existem em contratos de compra e venda específicos, como o de imóvel, mas, tão somente, explorar a generalidade dessa tipologia contratual. Sendo assim, o objeto nada mais é do que a “coisa” pactuada com o intuito de entrega. Nesse diapasão, é acordado que o comprador receberá algo do vendedor, essa entrega é denominada, juridicamente, de “tradição” (DINIZ, 2018).

O consentimento, outro elemento assaz importante para a validade contratual, precisa ser claro e consciente, sem que o indivíduo tenha sido manipulado ou coagido a obedecer os termos contratuais. Na teoria geral dos contratos, estudam-se questões como dolo, estado de perigo, coação etc. Esses entendimentos fazem compreender possibilidades de rescisão, caso alguma violência tenha ocorrido durante o pacto (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

O último elemento é o preço. Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2019), ele é o valor que, atribuído contratualmente, serve aos interesses das partes. Preza-se pela razoabilidade entre o valor do bem e o valor exigido contratualmente, sob pena de violação aos princípios da lealdade, boa fé e transparência.

Para Nader (2016), há a necessidade de registrar o contrato de compra e venda para dar segurança jurídica às partes. Muito se discute a validade dos contratos verbais e, sim, eles são possíveis, porém, são frágeis, em caso de inadimplemento, desrespeito aos princípios contratuais, direitos fundamentais e à dignidade humana.

Diferentemente dos contratos de compra e venda, existem os que são considerados “promessas de compra e venda”. Nesse particular, são determinados os termos para a futura venda de um bem, seja ele móvel ou imóvel, mas é só uma expectativa, nem sempre ela é cumprida como deveria (TARTUCE, 2021).

Termina-se este subtópico com o entendimento de que a compra e venda é um contrato gênero do qual podem decorrer espécies como a “compra e venda de imóveis”, com idiosincrasias. Em linhas gerais, suas características são: não solenidade, onerosidade, bilateralidade, comutatividade e consensualidade.

2.4 POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS

Em síntese, a regra trazida pela teoria da imprevisibilidade dos contratos versa sobre a possibilidade da revisão dos mesmos, caso esse seja acometido por acontecimentos extraordinários, imprevisíveis, excessivamente onerosos e que possam ocasionar vantagem excessiva para uma das partes. De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2019), essa teoria permite aos pactuantes a realização da revisão contratual, por interferências advindas de fato superveniente, que possam desvirtuar os princípios da finalidade social e da boa-fé e que possam gerar prejuízo a uma das partes ou o enriquecimento indevido à outra.

As possibilidades de revisão dos contratos são fundadas na equivalência das prestações, princípio que assegura que as prestações devem ser equivalentes e que veda a desproporcionalidade entre as mesmas. O art. 317 do CC/02 preceitua a favor da revisão contratual, afirmando que, quando ocorre imprevisibilidade que interfira no equilíbrio contratual em relação à adimplência de suas prestações, poderá o juiz, por requerimento da parte que sofreu a onerosidade, assegurar o equilíbrio e estabelecer condições que evitem danos ao contrato e às partes.

Diante do texto legal supracitado, nota-se que a revisão ocorrerá quando a parte prejudicada solicitar, em juízo, a revisão do contrato, devido a presença de uma “desproporção manifesta” diante das prestações pactuadas, que gera onerosidade excessiva ao devedor ou credor, pois “tanto pode ocorrer em prejuízo do credor como do devedor” (COELHO, 2020, p. 822).

Ante o exposto, nota-se que os contratos são passíveis de revisão, respaldados pela teoria da imprevisibilidade, quando houver a presença da onerosidade excessiva, advinda de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. Há de se considerar extraordinário o acontecimento anormal. Em outras palavras, trata-se do acontecimento inesperado, que foge à normalidade.

Já o imprevisível é aquele acontecimento que foge à tangibilidade das partes, onde elas não podem prever o seu acontecimento por mais prestativas que sejam. Ou seja, os acontecimentos extraordinários e imprevisíveis não podem integrar o rol de fatos que tangem sobre a normalidade, como a inflação, por exemplo, que de acordo com decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), a não constitui fato que enseja a

revisão de contratos, por se tratar de fato previsível e dentro da normalidade social (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

O segundo requisito para que se torne possível a revisão dos contratos é que o acontecimento influencie de maneira direta na prestação do devedor, tornando-a excessivamente onerosa, impossibilitando o seu cumprimento. Entende-se, assim, que o fator externo deverá exigir do obrigado um excesso demasiado de esforço, que gere a necessidade de sacrifício desproporcional para que se cumpra a obrigação. Nesse caso, a desproporcionalidade é tanta que desequilibra a relação contratual (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

Observa-se também a necessidade de que haja um empobrecimento significativo, no âmbito econômico do devedor, ensejando-lhe a impossibilidade de cumprir a obrigação naquele momento, demonstrando, assim, que existirá o enriquecimento excessivo da outra parte caso essa obrigação seja cumprida (TARTUCE, 2021).

Já o terceiro requisito se pauta na espécie do contrato, pois faz-se necessário que a obrigação do contrato seja de execução diferida ou continuada, ou seja, uma obrigação contínua. Não poderá o contrato ser de execução instantânea, pois, nesse caso, inexistirá a possibilidade de que esse contrato seja alvo de um acontecimento extraordinário que possa tornar a sua prestação onerosa, visto que tal prestação exigirá do devedor o dispêndio de apenas um único esforço e de que a imprevisibilidade faz parte da natureza desse tipo de negócio jurídico. Além disso, deve-se observar que o contrato deverá ser cumulativo, aquele no qual ambas as partes possuem prestações equivalentes e que tenham o prévio conhecimento delas, ou a onerosidade deverá ser unilateral, onde apenas uma das partes estará sucumbida pelas obrigações (TARTUCE, 2021).

Por fim, o quarto requisito exige que a onerosidade não decorra de culpa do devedor, caso contrário, ficará prejudicada a possibilidade da revisão do contrato. Em outras palavras, o acontecimento extraordinário deve ser originário de fatos externos ao devedor, que fuja totalmente de seu controle ou previsibilidade, caso o acontecimento seja originado pela participação do devedor, incidirá sobre ele a culpa e retirará o direito a revisão do contrato.

Diante do exposto, pode-se afirmar que o ordenamento jurídico objetiva uma relação contratual saudável e equilibrada, trazendo o instituto da imprevisibilidade

para que se permita a revisão dos contratos, em prol de se reestabelecer a igualdade entre as partes em um cenário no qual um fato externo tenha ocasionado desproporcionalidade. Por outro lado, o mesmo instituto assegura que, quando a simples revisão e a modificação de cláusulas contratuais não reverterem o quadro da onerosidade e a execução da prestação se torne impossibilitada, poderá a parte solicitar em juízo a resolução do contrato, ou seja, o encerramento do mesmo.

A resolução dos contratos tem previsão legal no próprio art. 478, *caput*, do CC/02, que diz: “[...] se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato”. Nessa conformidade, Coelho (2020) alude que “o fato superveniente que provoca a desproporção manifesta da prestação é causa também de resolução do vínculo contratual quando for insuportável para a parte prejudicada.”

Para que haja a resolução, faz-se necessária também a presença de alguns requisitos legais. De acordo com Coelho (2020), são eles: a vigência de um contrato comutativo de execução diferida ou de trato sucessivo; a ocorrência de fato extraordinário e imprevisível; a considerável alteração da situação de fato existente no momento da execução, em confronto com a que existia por ocasião da celebração; e o nexo causal entre o evento superveniente e a consequente excessiva onerosidade.

Todavia, no que tange ao instituto da resolução dos contratos por onerosidade excessiva, a doutrina afirma que a arguição da onerosidade excessiva em defesa ou reconvenção interposta pelo devedor numa ação de cobrança ou de exigência e obrigatoriedade de cumprimento de obrigação, em regra, é considerada malsoante. Para Coelho (2020), isso decorre da “desculpa de mau pagador, entendendo-se que deveria a parte lesada tomar a iniciativa e antecipar-se à cobrança judicial, invocando a impossibilidade de cumprimento da dívida antes de seu vencimento.”

Nesse mesmo sentido, o próprio CC/02 versa em condição favorável pela revisão do contrato, em prol de evitar a resolução, afirmando em seu art. 479, *caput*, que: “a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato” (BRASIL, 2002).

Nota-se, então, que o Código Civil de 2002 contempla ambas as partes da relação contratual, possibilitando que quaisquer uma delas entre com o pedido de

revisão, ou que o devedor também entre com o pedido judicial de resolução com contrato, sendo a revisão a regra, visto que ela não impacta em prejuízos ao credor, apenas possibilita o reestabelecimento da igualdade entre as partes. “A modificação será feita segundo juízos de equidade” (COELHO, 2020, p. 825).

Ademais, alude o art. 480 do CC/02, que: “Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva”. O dispositivo versa sobre o contrato unilateral, em que apenas uma das partes possui o estabelecimento de obrigações, admitindo que “a parte prejudicada possa pleitear a redução do montante devido ou, ainda, a alteração do modo como deve ser efetuado o pagamento, “no intuito, sempre, de que se evite a resolução pelo excesso oneroso” (BRASIL, 2002).

Portanto, é notória a preocupação do legislador em manter o equilíbrio na relação contratual, de forma a assegurar a manutenção do vínculo obrigacional diante de um cenário excepcional que subordine a relação contratual a fatos extraordinários, que podem ocasionar onerosidade excessiva para as prestações, desequilibrando a relação pactuada.

3 CONCLUSÃO

Por todos os argumentos desta pesquisa, os contratos são encarados como comandos cogentes entre as partes, ou seja, contratante e contratado se vinculam com direitos e obrigações. Esses contratos são bem variados, existem várias modalidades no ordenamento jurídico, como é o caso do de Compra e Venda.

Oneroso, bilateral e consensual são algumas das características do documento que é Lei entre o comprador e o que colocou determinado bem à venda. Além disso, princípios como ética, transparência, lealdade, boa-fé (objetiva e subjetiva) e equilíbrio contratual são de observância obrigatória.

Onerosidade se dá em razão do conteúdo econômico do contrato, os termos e cláusulas precisam ser transparentes para todos os polos da relação, lealdade pela honestidade entre sujeitos, a boa-fé objetiva é o respeito aos princípios contratuais, civis e constitucionais e, por fim, a boa-fé subjetiva faz referência ao agir de cada parte na execução contratual.

Existem muitos outros princípios que poderiam ser aqui abordados, mas preferiu-se tratar apenas alguns. No direito contratual, existe a possibilidade de revisão das cláusulas, tendo em vista a ocorrência de situações atípicas que podem influenciar na execução. Sendo assim, cabe à parte que se sinta desprestigiada pedir a revisão, ou melhor, antes de assinar, submeter o documento a um profissional devidamente habilitado para que ele avalie os termos.

Não se deve entender o contrato sob um viés universal, cada modalidade guarda particularidades, não é diferente no de compra e venda. De todo modo, as cláusulas abusivas devem ser afastadas, pois prejudicam o gozo dos direitos fundamentais, especialmente os da primeira dimensão, que compreendem as liberdades, como por exemplo a de escolha.

Em resposta à indagação que está na introdução desta pesquisa, a revisão contratual, com a nulidade de pleno direito às cláusulas abusivas, conforme aduz o CC, é um mecanismo de privilegiar o contrato com a integridade que ele merece e respeitar às partes, que são detentoras da dignidade humana. Nos casos em que houver constatado um dano de ordem moral que pode ser atribuído à determinada cláusula abusiva, pode-se pleitear danos morais como forma de compensação à vítima lesada.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos. **Direito civil: obrigações**. Londrina: Thoth, 2022.

AQUINO, Leonardo. **Teoria geral dos contratos**. Expert, 2021.

BAHIA, Flávia. **Direito Constitucional**. 4. ed. Bahia: JusPODVM, 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 07 jul. 2023.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Diário Oficial da União: Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02>. Acesso em 27 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/codigo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90>. Acesso em 07 jul. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Proc. N. AgInt no AREsp 1954973 RJ 2021/0233371-6**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 25 abr. 2022. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1477519356>. Acesso em 07 jul. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Proc. N. AC 10000180778094002 MG**. Relator: Estevão Lucchesi, 23 jan. 2015. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/801258199>. Acesso em 01 set. 2023.

COELHO, Fábio. **Curso de direito civil: contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2020.

COSTA, Judith M. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Editora Saraiva, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Manual de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraivajur, 2018.

FARIAS; Cristiano Chaves de; ROSENVALD; Nelson; BRAGA NETTO; Felipe Peixoto. **Curso de direito civil 3: responsabilidade civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

FREITAS, Ana Paula; FONSECA, Ana Laura. A influência principiológica nas cláusulas abusivas contratuais: uma análise jurisprudencial. **Jornal Eletrônico das Faculdades Integradas Vianna Júnior**. v. 12 n. 2 (2020). Disponível em <https://jornaleletronicofivj.com.br/jefvj/article/view/762>. Acesso em 07 jul. 2023.

FUJITA; Décio Seiji. Princípios do novo direito contratual. **Semana Acadêmica, Revista Científica**, v. 01, 2014. Disponível em: https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/principios_do_novo_dir_contratual_0.pdf. Acesso em: 07 jul. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. Volume único. São Paulo. Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. 3. ed. Saraiva: São Paulo, 2019.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. v.3: contratos. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro. Forense. 2016.

NUNES, Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. 12 ed. Saraivajur: São Paulo, 2018.

PIMENTA, Eduardo Goulart. **Direito societário**. Expert Editora, 2022.

QUINTELLA, Felipe; DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ROTTA, Mariza; FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. O *Pacta Sunt Servanda*: Cláusula *Rebus Sic Stantibus* e o equilíbrio das relações contratuais na atualidade. **Revista Jurídica Cesumar - Mestrado**, v. 8, n. 1, p. 194-218, jan/jul 2008. Disponível em: <https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/729/566>. Acesso em: 07 jul. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**, volume 3. 9.ed. São Paulo: Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, volume 3**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 8. Ed. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2018.

ZANINI, Leonardo. **Direito civil**: direito das coisas. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.