

**Adjudicação Compulsória - Verossimilhança -
Agiotagem - Inversão do Ônus da Prova -
Art. 3º da Medida Provisória Nº 2.172-32,
de 23 de Agosto de 2001 -
Contrato - Nulidade**

Ementa: Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória. Verossimilhança. Prática de agiotagem. Inversão do ônus da prova. Art. 3º da Medida Provisória nº 2.172-32. Nulidade do contrato.

- A Medida Provisória nº 2.172-32, de 23 de agosto de 2001, estabelece que são nulas de pleno direito as esti-

pulações usurárias, especialmente a cobrança de juros superiores ao limite legal, cabendo ao credor, nas ações em que sejam discutidas tais estipulações, o ônus da prova da regularidade das obrigações firmadas, desde que demonstrada pelo prejudicado, ou pelas circunstâncias do caso, a verossimilhança da alegação. Assim sendo, o contrato de compra e venda celebrado para encobrir agiotagem deve ser anulado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0153.02.020081-9/001 - Comarca de Cataguases - Apelantes: Jair Rezende Mathias e outro - Apelados: José Helio da Silva e outro - Relator: Des. IRMAR FERREIRA CAMPOS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 26 de julho de 2007. - *Irmair Ferreira Campos* - Relator.

Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pelos apelantes, o Dr. João Batista Andrade Costa.

O Sr. Des. *Irmair Ferreira Campos* - Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de f. 164/169, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória movida por Jair Rezende Mathias e José Marcelo Matias em face de José Hélio da Silva e Sônia Maria Barros da Silva, julgou improcedente o pedido inicial, julgando extinto o feito com base no art. 269, I, do CPC.

Insurgem-se Jair Rezende Mathias e José Marcelo Matias às f. 173/182, relatando que os litigantes assinaram contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com cláusula pactuada em especial de retrovenda de imóvel urbano, firmado em 6 de junho de 2001, no qual os autores, ora apelantes, adquiriram o imóvel matriculado no nº 5.791 do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases.

Informa a apelante que as partes convencionaram a faculdade de os promitentes vendedores se arrependem da venda do citado imóvel, dentro de um prazo de 6 (seis) meses, a contar da assinatura do presente contrato, em conformidade com os arts. 1.140 e seguintes do Código Civil, obrigando-se a devolver a importância constante da cláusula segunda, ou seja, R\$ 11.300,00, devidamente corrigida.

Aduz que ficou estipulado que, em havendo um atraso de noventa dias, isto é, três parcelas vencidas, a cláusula de retrovenda estaria automaticamente cancelada, permanecendo válidas as demais cláusulas do contrato particular de compra e venda, com o imóvel liberado de qualquer ônus sobre ele incidente, especificamente a obrigatoriedade de retrovenda.

Afirma que foi ajustado ainda que, no caso de descumprimento das cláusulas contratuais pelos promitentes

vendedores, estes outorgariam poderes aos promissários compradores para efetivar a transação de compra, transferindo e providenciando os documentos necessários para a assinatura da escritura pública definitiva do imóvel.

Alega que os promitentes vendedores não cumpriram todas as cláusulas contratuais e não outorgaram poderes, por procuração, para que os promissários compradores pudessem passar a escritura definitiva do imóvel.

Sustenta que não teve a posse do imóvel objeto do contrato, tendo em vista a negativa dos requeridos.

Assevera que a prova pericial, que o MM. Juiz primevo afirmou estar preclusa, era fundamental para o desate da ação, sendo que inexistente nos autos qualquer comprovação da prática de agiotagem.

Requer, ao final, a reforma da decisão, com o deferimento da adjudicação do imóvel e com a liberação da suposta prática de agiotagem.

Contra-razões, às f. 190/193.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Entendo que a irresignação da parte apelante não merece prosperar.

As partes firmaram, em 06.06.2001, um contrato particular de promessa de compra e venda, com cláusula especial de retrovenda (f. 07/08), tendo por objeto o imóvel constituído pelo prédio residencial, situado na Rua Sebastião Alves de Souza, na cidade de Santana de Cataguases (MG), com área construída de 69,70 metros quadrados, matriculado sob o nº 5.791 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases (MG), no valor de R\$ 11.300,00 (onze mil e trezentos reais).

O MM. Juiz *a quo* julgou improcedente o pedido inicial de adjudicação compulsória do referido imóvel, sob a alegação de que o contrato particular que dá base ao pedido, por si só, é suficiente para indicar a existência de prática de agiotagem por parte dos autores, ora apelantes, devendo o mesmo ser declarado nulo.

Compulsando os autos, percebo que o douto Juiz primevo agiu com acerto, pois do contexto probatório concluo que há verossimilhança da alegação dos réus de prática de agiotagem.

Inicialmente, convém ressaltar que os próprios autores confessaram, na impugnação à contestação, que o contrato particular de compromisso de compra e venda com cláusula de retrovenda, que embasa a inicial, foi firmado para garantir o pagamento de um débito que os réus tinham perante eles.

Confessam, ainda, que, antes de firmarem o contrato sob exame, outro contrato de compra e venda, também com cláusula de retrovenda, foi celebrado no ano de 2000 (f. 22) e descumprido pelos réus.

Comparando tais contratos, percebe-se que o imóvel que lhes deu origem é o mesmo, mas os valores são distintos. Enquanto no contrato firmado em 2000 o preço do imóvel foi de R\$ 14.000,00, no contrato firmado em 2001, estranhamente, o preço do mesmo imóvel foi de R\$ 11.300,00.

Além disso, consta nos autos um terceiro contrato, também particular de compra e venda, firmado entre as mesmas partes (f. 23), no mesmo dia em que foi ajustado o contrato sob exame e que teve como objeto um lote situado no Município de Piúma (ES).

Juntamente com sua impugnação, os autores anexaram várias cópias de duplicatas (f. 47/70 e 81/90) emitidas pela empresa do requerido José Hélio da Silva, que teriam sido entregues a eles como garantia da transação anteriormente firmada.

Como se não bastasse isso, o parágrafo único da cláusula 2ª do contrato que embasa a presente ação de adjudicação compulsória (f. 07/08) possui estipulação usurária, conforme passo a transcrever:

Parágrafo Único: Se por ventura, os promitentes vendedores não conseguirem cumprir o que foi devidamente pactuado entre as partes, da faculdade destes se arrependerem da venda ora feita e com a devolução daquela importância recebida de R\$ 11.300,00 (onze mil e trezentos reais), sem nenhum acréscimo de juros e correção, à época em que ocorrer o arrependimento, e dentro do mesmo prazo do arrependimento, poderão os promitentes vendedores usar da outra opção em efetuar o pagamento em 15 (quinze) parcelas mensais, no valor de R\$ 1.133,00 (mil cento e trinta e três reais), com seus vencimentos mensais e sucessivos, ressaltando o mesmo prazo de 6 (seis) meses, a serem contados da assinatura deste instrumento particular de contrato (f. 07v.).

Ora, por meros cálculos aritméticos, é possível concluir que a estipulação supramencionada é manifestamente abusiva, pois fere a Lei de Usura, prevendo a cobrança de juros mensais de aproximadamente 3%.

A Medida Provisória nº 2.172-32, de 23 de agosto de 2001, assim estabelece:

Art. 1º São nulas de pleno direito as estipulações usurárias, assim consideradas as que estabeleçam:

I - nos contratos civis de mútuo, taxas de juros superiores às legalmente permitidas, caso em que deverá o juiz, se requerido, ajustá-las à medida legal ou, na hipótese de já terem sido cumpridas, ordenar a restituição, em dobro, da quantia paga em excesso, com juros legais a contar da data do pagamento indevido;

[...]

Parágrafo único. Para a configuração do lucro ou vantagem excessivos, considerar-se-ão a vontade das partes, as circunstâncias da celebração do contrato, o seu conteúdo e natureza, a origem das correspondentes obrigações, as práticas de mercado e as taxas de juros legalmente permitidas.

Art. 2º São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.

Assim, devido às provas constantes dos autos e ao conteúdo do contrato de f. 07/08, entendo assistir razão ao ilustre Magistrado, quando afirma ter havido agiotagem dissimulada como contrato de compromisso de compra e venda.

Segundo leciona Francisco Amaral:

Simulação é uma declaração enganosa da vontade, visando produzir efeito diverso do ostensivamente indicado. Não é vício de vontade, pois não a atinge em sua formação. [...]

O ato simulado é nulo porque a declaração das partes não corresponde ao que na realidade pretendem.

[...]

Concepção mais moderna, no âmbito da teoria objetiva do negócio jurídico, apresenta a simulação como vício da própria causa do negócio, resultando da incompatibilidade entre esta e a finalidade prática desejada concretamente pelas partes, que desejariam, na verdade, atingir um objetivo diverso da função típica do negócio.

[...]

As partes do negócio querem a aparência, mas não querem os efeitos do ato que demonstram realizar. A simulação surge, assim, como um fenômeno de aparência negocial criada intencionalmente.

[...] a simulação pode ser absoluta e relativa. No primeiro caso, as partes não querem realmente praticar o ato, embora aparentemente fazê-lo, como, por exemplo, se o devedor simula vender seus bens a parentes ou amigos. Só existe um negócio, que é simulado. Na simulação relativa, as partes realizam o negócio, mas diverso daquele que efetivamente pretendem, como, por exemplo, no caso de um contrato de compra e venda esconder uma doação.

[...]

Os negócios jurídicos simulados são nulos (CC, art. 167). Se a simulação é absoluta, o ato não produz efeito entre as partes, é ineficaz, e, anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado anterior. Se for relativa, anula-se o negócio jurídico simulado, aparente, subsistindo o dissimulado, oculto, se for lícito, e desde que preencha os requisitos de validade, de substância e forma (CC, art. 167) (*Direito civil. Introdução*. 5. ed. São Paulo: Renovar, 2003, p. 531-536).

No presente caso, portanto, as partes realizaram uma simulação relativa, pois concretizaram um negócio jurídico diverso do pretendido, em fraude à lei.

É fundamental ressaltar, ainda, que a cláusula especial de retrovenda, pactuada entre os litigantes, tem sido utilizada em larga escala com o intuito de disfarçar ilegalidades, restando patente, pois, o caráter escuso do negócio jurídico que se busca executar por meio da presente ação de adjudicação compulsória.

Sobre o assunto, disserta o ilustre doutrinador Caio Mário da Silva Pereira:

Muito controvertida a utilidade deste pacto. Defendem-no, de um lado, sob a invocação do princípio da liberdade de contratar, que não deve ser sacrificada em razão dos inconvenientes que a retrovenda pode conter, contrabalançados pela utilidade de se franquear a recuperação do imóvel àquele que se vê compelido a aliená-lo por motivo de dificuldades transitórias. Em contraposição, atacam-no os adversários pela incerteza que instila no regime da propriedade, como principalmente por prestar-se a mascarar empréstimos usurários que atentam contra o direito e a economia.

Os inconvenientes são, sem dúvida, manifestos. A não ser excepcionalmente, não tem passado de disfarce para empréstimos ofensivos à legislação repressora da usura. Dado um balanço das vantagens e desvantagens, sobrelevam estas. Mas, para que se não utilize, será necessária proibição em nome da ordem pública, e esta não se vê tão profundamente envolvida a ponto de instituí-la. Enquanto não houver abolição franca, caberá ao Direito Civil cogitar de sua disciplina. O legislador de 2002 perdeu uma excelente oportunidade para pôr fim a este instituto, já que o manteve nos seus arts. 505 a 508 (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Editora Forense; v. 3, p. 208).

No mesmo sentido se manifesta Sílvio de Salvo Venosa:

Sabido da importância das vendas imobiliárias para o patrimônio dos contratantes, resulta extremamente inconveniente essa cláusula, cuja franca utilidade facilmente percebida é mascarar empréstimos onzenários ou camuflar negócios não perfeitamente transparentes (*Direito civil*. 3. ed. São Paulo: Editora Atlas, v. 3, p. 76).

O art. 3º da já mencionada MP nº 2.172-32, de 23.08.01, assim estabelece, a respeito do ônus da prova:

Nas ações que visem à declaração de nulidade de estipulações com amparo no disposto nesta Medida Provisória, incumbirá ao credor ou beneficiário do negócio o ônus de provar a regularidade jurídica das correspondentes obrigações, sempre que demonstrada pelo prejudicado, ou pelas circunstâncias do caso, a verossimilhança da alegação.

In casu, os autores, ora apelantes, não se desincumbiram de seu ônus probatório, sendo certo que confessaram em sua própria impugnação a simulação do negócio que pretendem executar, o que não pode ser tolerado.

Com efeito, foi comprovado que o contrato firmado entre as partes não possuía, de fato, como objeto, a compra e venda de um imóvel, mas sim a garantia para o pagamento de uma dívida.

Portanto, não assiste razão aos apelantes, quando pleiteiam a transferência definitiva do imóvel, devido ao caráter ilegal da avença.

Em caso análogo ao dos autos, assim já se decidiu:

Ação de outorga de escritura. Contrato de compra e venda. Simulação. Agiotagem. Nulidade do contrato simulado. [...] Deve-se anular o contrato de compra e venda celebrado para encobrir agiotagem, determinando-se a devolução dos valores pagos pela suposta promitente compradora para o suposto promitente vendedor, a fim de se voltar ao *statu quo ante*. Apelação parcialmente provida. [...]” (TJMG - Ap. nº 1.0024.04.426456-2/001(1) - Relator: Des. Pereira da Silva - Data do acórdão: 10.10.2006 - Data da publicação: 1º.11.2006).

Diante de tais razões, nego provimento ao recurso, para manter inalterada a r. sentença objurgada.

Custas recursais, *ex lege*.

O Sr. Des. Luciano Pinto - De acordo.

O Sr. Des. Eduardo Mariné da Cunha - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...