



Contrato simulado para garantir negócio de agiotagem é nulo, decide STJ

O compromisso de compra e venda de um imóvel dado como garantia em operação simulada para encobrir negócio de agiotagem é nulo. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao confirmar decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O caso diz respeito à compra de um apartamento. O suposto comprador ajuizou ação contra a proprietária, requerendo a posse do imóvel e o ressarcimento de R\$ 500 a título de dano patrimonial. Ele alegou que, embora houvesse adquirido o imóvel por meio de instrumento particular devidamente registrado, a vendedora não o desocupou. A proprietária contestou, sustentando que o negócio firmado entre as partes foi apenas uma simulação e que o imóvel, na realidade, representava a garantia real de dívida assumida por ela e seu filho, “em negócio de agiotagem”.

O juízo de primeiro grau julgou os pedidos procedentes e determinou que o imóvel fosse desocupado e entregue ao autor da ação no prazo de 20 dias. Também condenou a proprietária ao pagamento de indenização equivalente aos aluguéis que o autor teria deixado de receber. Em recurso de apelação, o TJ-SP julgou a ação improcedente e anulou o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, por ofensa ao artigo 765 do Código Civil de 1916. O tribunal concluiu que, “ao contrário do que afirma a sentença proferida, restou plenamente demonstrada a simulação e o pacto comissório firmado entre as partes, bem como a prática de agiotagem por parte do apelado”. Com a decisão, o suposto comprador recorreu ao STJ.

Citando doutrina e precedentes, o relator, ministro Marco Buzzi, entendeu que ficou configurada a existência de simulação a fim de ocultar o estabelecimento de pacto comissório (transferência da posse de bem móvel ou imóvel do devedor ao credor, para garantir o cumprimento da obrigação) como garantia do contrato de mútuo usurário firmado entre as partes — o que é expressamente vedado pelo ordenamento jurídico.

“É nulo o compromisso de compra e venda que, em realidade, traduz-se como instrumento para o credor ficar com o bem dado em garantia de obrigações decorrentes de contrato de mútuo usurário, se estas não forem adimplidas. Isso porque, neste caso, a simulação, ainda que sob o regime do Código Civil de 1916 e, portanto, concebida como defeito do negócio jurídico, visa encobrir a existência de verdadeiro pacto comissório, expressamente vedado pelo artigo 765 do Código Civil anterior (1916)”, afirmou o ministro.

Marco Buzzi também reconheceu que a existência da simulação pode ser arguida na contestação como matéria de defesa por uma das contraentes, consistindo em objeção substancial, até mesmo passível de reconhecimento de ofício pelo julgador.



“Impedir o devedor de alegar a simulação, realizada com intuito de encobrir ilícito que favorece o credor, vai de encontro ao princípio da equidade, na medida em que o respeito aparente ao disposto no artigo 104 do Código Civil importaria manifesto desrespeito à norma de ordem pública, que é a do artigo 765 do mesmo código, que visa proteger o dono da coisa dada em garantia”, analisou.

Em seu voto, o ministro lembrou que o STJ, antecipando-se ao regime do instituto da simulação no Código Civil de 2002 — em que é considerada como vício social —, já se manifestou em diversos julgados no sentido de que a sanção decorrente de sua configuração seria a nulidade e não a anulabilidade, “notadamente nos casos em que o negócio jurídico ocultado por meio da simulação encontrava vedação expressa no ordenamento jurídico por visar, de maneira fraudulenta, afastar vedações estabelecidas em lei”.

Citando doutrina de Marco Aurélio Bezerra de Melo, o relator destacou, ainda, que o objetivo da norma é evitar possível enriquecimento ilícito ou sem causa do credor, porque, não raro, o valor do bem dado em garantia supera em muito o montante do débito. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1076571

Date Created

04/04/2014