



# STJ anula contrato que autorizou apropriação de bem por inadimplência

29/12/2012

Constitui pacto comissório — condição para a realização do negócio, sem a qual ele não se concretiza —, vedado pelo ordenamento brasileiro, a simulação de pacto de compra e venda com o fim verdadeiro de dar garantia real a operação de factoring. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve anulação de negócio e execução de obrigação de fazer a transferência de registro supostamente assumida pelo devedor.

O credor afirmava que não haveria vedação legal ao negócio contratado, de modo que deveria prevalecer a autonomia de vontade das partes. Porém, o ministro Marco Buzzi, relator do caso, apontou que tanto o Código Civil de 1916 quanto o de 2002 vedam o pacto comissório real, tendo-o por absolutamente nulo.

“A figura do pacto comissório traduz-se na proibição de celebração de negócio jurídico que autorize o credor a apropriar-se da coisa dada em garantia, em caso de inadimplência do devedor, sem antes proceder à execução judicial do débito garantido”, esclareceu o ministro. Segundo ele, a proteção se dirige à parte economicamente mais fraca da relação, que concorda com o negócio devido às pressões da vida.

“A pactuação realizada, de forma dissimulada, com o aludido mister é nula de pleno direito, caracterizando norma de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, por revelar manifesta fraude ao ordenamento jurídico”, avaliou.

“No caso concreto, os promissários compradores executaram promessas de compra e venda de terrenos urbanos que, firmadas sob a égide do Código Civil de 1916, tinham, incontestavelmente, a finalidade de garantir o adimplemento de contrato de faturização”, completou o relator.

Conforme o ministro, os fatos narrados na decisão de segundo grau demonstram “às escâncaras” a configuração do pacto comissório. “Firmaram as partes, na realidade, verdadeiras garantias reais aos ajustes, permitindo que, em caso de inadimplência, fossem os bens transmitidos diretamente ao credor”, afirmou.

O relator apontou que os fatos interpretados pelo tribunal local não foram questionados no recurso especial, que discutiu apenas os efeitos legais desses fatos. “Na hipótese, não se está a discutir o alcance de cláusula negocial, mas, sim, a própria retidão e adequação do contrato de promessa de compra e venda ao ordenamento jurídico pátrio, para fins de aferição de seu enquadramento como título extrajudicial passível de execução”, explicou.

A decisão manteve a extinção do processo executivo diante da nulidade dos títulos extrajudiciais que o aparelhavam, mas por fundamento diverso do julgado do tribunal local. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*



## **REsp 954.903**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-dez-29/contrato-simulado-compra-venda-garantia-real-factoring-nulo/>