

MANDADO DE SEGURANÇA

ATO ADMINISTRATIVO

Recurso

Ap 585048853

CLÁUSULA QUE AUTORIZA O CREDOR A FICAR COM O IMÓVEL, SE A DÍVIDA NÃO FOR PAGA NO VENCIMENTO — NULIDADE

RESUMO

- Ainda que se admitisse, por hipótese, a inexistência de ameaça séria e grave aos promitentes-vendedores, para forçá-los ao pagamento dos valores representados pelos cheques de sua emissão, a culminar com a entrega do imóvel aos compromissários-compradores, por meio do compromisso de venda e compra em questão, a conclusão não podia ter sido aquela da sentença. - De fato, há elementos no processo que mostram que o compromisso de venda e compra do imóvel traduziu fraude à lei, isto é, ao disposto no art. 765 do CC, pelo qual nula a cláusula que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento. - Ora, no caso, não afastada a afirmação da relação de parentesco entre o mencionado Marcos V. e aquele que terminou figurando como compromissário-comprador, Laerte J. P., que o processo indicou ser o verdadeiro credor dos cheques. - No compromisso de venda e compra, certo que o seu valor é praticamente o mesmo dos cheques objeto do litígio (f.), e também estabelecido que aos promitentes-vendedores ficava concedido prazo de um ano para continuar na posse do bem. Por que concedido prazo de um ano para a imissão na posse pelos compromissários-compradores, se o compromisso não estivesse a disfarçar a ocorrência de mútuo com garantia de pagamento traduzida no imóvel, a dever passar para o patrimônio do credor em não sendo satisfeita a dívida no prazo? A propósito, aliás, foi o que deixaram entendido os promitentes-vendedores, na contestação apresentada no processo da ação de adjudicação compulsória (f.). - O apontado pagamento do preço não contou também com demonstração aceitável de sua efetiva realização, ao contrário do que entendido. Ninguém se vale de dinheiro em espécie em grande quantidade para pagamento de imóvel, especialmente em caso de compromisso de venda e compra, enquanto, de outro lado, quem disse ter visto se dar a entrega de numerário foi pessoa ligada aos ditos compromissários-compradores e que só pôde ser ouvida como informante, tendo recebido pelos serviços de elaboração do compromisso (f.). Suas informações mais perdem em confiança, aliás, quando se considera que afirmou que outra pessoa, o documentista da imobiliária em que lavrado o compromisso, teria presenciado os fatos, quando esse último narrou que não tivera, na ocasião, qualquer contato com os vendedores e os compradores, limitando-se a assinar, na condição de testemunha, na sua própria sala, para a qual levado o documento (f.). - Em caso algo semelhante, bem transcrita lição de ALVINO LIMA, de sua obra "Fraude no direito civil", que serve à solução desta causa: "Desde, porém, que comprador e vendedor se utilizam da aludida venda com escopo de garantia, de sorte que, na realidade, houve um empréstimo, representando o preço declarado o valor do empréstimo realizado, sendo a transferência da coisa um modo de garantia ao comprador-credor, o ato se desvia da sua finalidade normal instituída em lei, para assumir anormalmente a função de uma garantia real, não disciplinada por lei. Esta anormalidade outra coisa não visa senão a entregar ao credor, tal como no pacto comissório, a propriedade da coisa, cuja transferência representa, de fato, uma garantia essencialmente real" (Saraiva, 1965, p. 309-310). No referido julgado, se entendeu, ainda, e tanto vale também para a solução aqui, que a proibição do art. 765 afastava a dificuldade decorrente do conhecimento dos autores a respeito da roupagem dada ao negócio, à luz da restrição do art. 104 do CC (v. RT 614/183, Ap 585048853, rel. D es. Athos Gusmão Carneiro). - Assim, nulo o ato jurídico (arts. 145, II, e 146, par. ún., CC), e visto que, com outras palavras, descrita na inicial a ocorrência de fraude à lei, ao recurso dos promitentes-vendedores foi dado provimento, com a declaração de nulidade do compromisso de venda e

compra sob exame, julgada procedente para esse fim a ação proposta por José D. F. e Maria M. F., enquanto, paralelamente, em decorrência, é julgado carecedor da ação de adjudicação compulsória o promissário-comprador, Laerte J. P., por falta de legítimo interesse (CPC, art. 267, VI). Será anulado o registro do compromisso, no cartório. Ficam invertidos os ônus da sucumbência, mas reduzidos os honorários advocatícios para 15%, em face da natureza das causas, grau de dificuldades e grau de zelo, na forma da lei. Ac. de 24-06-1999 Revista dos Tribunais, Outubro de 1999, vol. 768 - pág. 199 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 2001. Ano LIII. Nº 628

EMENTA

Se a lavratura de compromisso de compra e venda teve como finalidade garantir empréstimo, tem-se como nula a cláusula do negócio que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, ou seja, o próprio imóvel, se a dívida não for paga no vencimento, pois em tal hipótese resta caracterizada fraude à lei, nos termos do art. 765 do CC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT