

Compra e venda e retrovenda: um pano de fundo para a agiotagem.

Buying and selling and retroselling: a backdrop to usury.

Paulo Roberto Cristo da Cruz Albuquerque
Ministério Público do Estado do Ceará, Fortaleza, Brasil.

Mônica Carvalho Vasconcelos
Universidade de Fortaleza, Fortaleza, Brasil.



Esta obra está licenciada com uma Licença [Creative Commons Atribuição 3.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/).

Como ser citado (modelo ABNT)

ALBUQUERQUE, Paulo Roberto Cristo da Cruz;
VASCONCELOS, Mônica Carvalho. Compra e venda e
retrovenda: um pano de fundo para a agiotagem.
Direito, Processo e Cidadania. Recife, v. 5, n. 1, p.74-87,
jan/abr., 2026

Resumo

Trata de uma análise sobre o papel desempenhado pelas Escolas Judiciais na formação da magistratura com o fim de delimitar o perfil desejado para o juiz contemporâneo, baseado nas prescrições estabelecidas no Código Ibero-Americano de Ética Judicial. Defende-se que a formação ético-humanista constitui pressuposto essencial para a judicatura, pois o mundo moderno necessita de um juiz que entenda os problemas da sociedade e tenha cabedal técnico para resolvê-los
Palavras-chaves: Escolas Judiciais; magistratura; ética.

Abstract

Is an analysis of the role played by the Judicial Schools in training for the judiciary to define the desired profile for the judge contemporary, based on the requirements set out in the Ibero-American Code of Judicial Ethics. It is argued that ethical and humanistic education is an essential precondition for judiciary, for the modern world requires a judge who understands the problems of society and has leather.
Keywords: Judicial Schools; judiciary; ethics.

1 Introdução.

Atualmente, percebe-se que o contrato de compra e venda tem sido uma das formas mais utilizadas para garantia da prática da agiotagem, utilizada no Brasil como alternativa aos métodos antigos de coação direta e violência, além de diminuir o risco do mutuante ao emprestar de dinheiro a juros fora dos limites da lei.

Tal empréstimo utiliza-se da boa-fé e da premente necessidade do adquirente, fazendo dele uma prática abusiva, com lucros vultosos, favorecendo do enriquecimento ilícito, além da lavagem de capitais e, em alguns casos, financiamento de organizações criminosas. Essas condutas são combatidas pelas leis da usura e dos crimes contra a economia popular, por contrariar os postulados constitucionais da dignidade humana e justiça social, visto, principalmente, no Art. 170 da Constituição Federal, assim descrito: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] IV - livre concorrência [...]”.

Refiando as práticas de usura, o mutuante passou a utilizar o contrato de compra e venda para encobrir a prática da agiotagem, burlando as leis com artifício e ardil, mascarando a real intenção de cobrar juros ilegais ao mutuário.

Assim, uma vez identificados os vícios de vontade do contrato de compra e venda, um embuste ao empréstimo a juros exorbitantes, deve-se invocar as nulidades contratuais, sobretudo pela simulação que acaba por macular o contrato de compra e venda.

A agiotagem cria dessa forma uma nova maneira, inclusive mais racional, para adimplemento das obrigações espúrias, podendo chegar, até mesmo, acionar a Justiça para reaver a propriedade do mutuário.

2 Comprar, vender e retrovender: as idas e vindas da propriedade.

Já ensina Mário (2004, p. 171) que no princípio era o roubo que provia as necessidades de cada um, e só mais tarde, já numa fase mais polida da civilização, que se deu lugar para a troca de mercadorias e depois a compra e venda, primeiramente fixada pelo valor de cabeças de gado (do latim *pecus*, dando origem à palavra “pecúnia”) e depois por metal precioso.

O contrato de compra e venda, sem dúvidas, é o mais usual entre todas as formas de contrato utilizadas, vez que atende mais rapidamente aos anseios pessoais de aquisição de coisas, bastando a combinação do preço, do objeto e o acerto entra as partes, feitos, em maioria, de forma oral e informal.

A simplicidade dos elementos constitutivos da compra e venda: a) presença do consentimento antagônico para realizar o negócio jurídico de compra e venda; b) avaliação direta sobre o bem alienável e pretendido; c) e o acordo sobre o preço, consagram a compra e venda como o maior e mais usado dos contratos.

Assim mesmo está consagrado no nosso Código Civil, no Art. 482: “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordem no objeto e no preço”. Não precisa, portanto, de condição ou termo, passando a produzir seus efeitos a partir do momento em que as partes contratantes concordarem no objeto e no preço. Da mesma forma, Gomes (2001, p. 227), afirmando que o contrato de compra e venda tem como seu objeto fixado na coisa e no preço, conjunta e reciprocamente considerados, vez que estão relacionados às obrigações sinalagmáticas. Isso o torna popular e de fácil realização, sem

necessidade de grandes conhecimentos para sua concretização, salvo caso em que a lei exija formalismos em nome da segurança jurídica, caso da compra e venda de um imóvel.

Deixando de lado o momento da eficácia desse contrato, temos a presença dos três elementos formadores do contrato de compra e venda, que o acompanham desde a sua instituição nos primórdios, que são: o consentimento, a coisa e o preço.

Essas características são tão importantes que Tepedino (2004a, p. 140) afirma, por exemplo, que o preço ajustado deve ser sério, repelindo preços vis ou fictícios, pois sugerem simulação, o que acaba por gerar invalidade do negócio jurídico.

Ademais, há necessidade de que todo o negócio jurídico tenha consigo agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, atendendo ao disposto no Art. 104 do Código Civil, a saber: "A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei."

Segundo Diniz (2006, p. 180) o contrato de compra e venda dá aos contratantes tão-somente um direito pessoal, gerando para o vendedor apenas uma obrigação de transferir o domínio, produzindo, portanto, efeitos meramente obrigacionais, não conferindo poderes de proprietário àquele que não obteve ainda a entrega do bem adquirido.

Importante dizer também que o contrato de compra e venda assegura a obrigação de transferência da propriedade e não se perfaz pela simples tradição da coisa. A entrega da coisa segue como consequência natural desse contrato, mas não faz parte da sua condição de eficácia, nem tampouco de validade (TEPEDINO *et al*, 2004b, p. 136). Isso quer dizer que o contrato existirá e será perfeito mesmo sem a imediata transferência da propriedade. A compra e venda funcionará como o ato causal da transferência de propriedade e não no sentido de que só será eficaz se houver a tal transferência.

Assim podemos concluir que o vendedor continua a proprietário da coisa até o momento da tradição, isso implica dizer que terá o dever de conservar a coisa enquanto não se efetivar a transmissão domínio, suportando os riscos do eventual perecimento. Essas são regras que podem ser facilmente encontradas, por exemplo, na interpretação dos Arts. 481, 491 e 492, todos do Código Civil. Observe:

Art. 481. 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.
[...]

Art. 491. Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.

Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador. [...]

E a retrovenda? Este é, na verdade, um instituto acessório ao contrato de compra e venda. Diniz (2006, p. 210) ilustra esse tema dizendo que a retrovenda ou *pactum de retrovendo* é cláusula adjeta à compra e venda, a qual o vendedor se reserva o direito de reaver, no prazo máximo de três anos, o imóvel alienado, restituindo ao comprador o preço ou valor recebido, acrescidas das despesas por ele realizadas no momento da compra - inclusive àquelas autorizadas por escrito ao longo do período de resgate - como também deverá restituir aquelas empregadas em benfeitorias necessárias, como aduz o Art. 505 do Código Civil, nestes termos:

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

Lôbo (2003, p. 142) diz que o contrato de compra e venda, clausulado com a retrovenda, fica sujeito à condição resolutiva, porque se resolve quando o vendedor o quiser dentro do prazo decadencial.

Não podemos esquecer o que diz o disposto no Art. 505 do Código Civil que nos lembra que a cláusula de retrovenda é típica apenas para os contratos de compra e venda de imóveis:

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.”

E toda esta facilidade encontrada pelo contrato de compra e venda faz dele um meio para camuflar práticas de agiotagem. Perceba, por exemplo, um mutuante empresta R\$ 50.000,00 ao mutuário, com juros de 10% ao mês, em franca prática de usura, e, como garantia do pagamento da dívida, performa um contrato de compra e venda da casa em que o mutuário é dono, podendo utilizar-se até da retrovenda, somente para encobrir a dívida que deverá ser honrada com os juros extorsivos.

Assim, as novas práticas buscam dar nova roupagem às vias de fato, ameaças e assassinatos, como eram de costume acontecer para adimplemento da dívida odienta,

quando agora o mutuante simula uma compra e venda e adquire título suficiente até mesmo para manejar a Justiça numa eventual ação possessória contra o mutuário.

3. O empréstimo ilegal a juros no Brasil e a prática da agiotagem convencional

Para um conceito básico de agiotagem, porém claro e objetivo:

O primeiro conceito que deve ser definido é o da agiotagem propriamente dita, que em linhas gerais, significa “comércio ou especulação fundada em empréstimos a juros excessivos” (BARBOSA, 2002, p. 14), isto é, a agiotagem se funda no empréstimo ou comércio que regula determinadas situações mediante a cobrança de juros que geralmente são excessivos ou exorbitantes. [...] A pessoa que pratica este crime é intitulado de agiota, este termo tem sentido “pejorativo ou depreciativo para indicar pessoa que vive de empréstimo ou descontos de títulos de crédito a juros elevados” (BARBOSA, 2002, p. 14). Esta pessoa, caso inflija danos exagerados ao patrimônio ou mesmo a integridade física ou psicológica de outrem, será punida na forma da lei, seja na esfera cível ou criminal pela prática de usura. A usura, propriamente dita, pode ser conceituada como o “interesse excessivo, isto é, a estipulação exagerada de juros, que ultrapasse o máximo da taxa legal, ou a estipulação de lucro excessivo, ou excedente de lucro normal e razoável” (BARBOSA, 2002, p.15).

Em adendo, faz-se necessário esclarecimento de que a prática do empréstimo a juros no Brasil tem conotação diferenciada frente a agiotagem. O empréstimo a juros, desde que respeitados os parâmetros legais, não refletem qualquer prática ilícita. Entretanto, não é assim, lamentavelmente, que se tem comportado o dinamismo do empréstimo no Brasil.

É até bastante comum a prática lícita do empréstimo, verificada principalmente junto às instituições financeiras e bancos. Mas, ao contrário do que se vê diante da exploração da relação necessidade do tomador do empréstimo e a sagacidade daquele que empresta, com o fim de obter, em cima do tomador, um lucro absolutamente imoral e ilegal, dando azo à prática de enriquecimento ilícito e de crimes contra a economia popular.

Partindo dessa premissa, os juros representam os rendimentos do capital emprestado e nada mais lógico do que haver esse tipo de sobrevalor do capital, considerados frutos civis, assim como é o aluguel, representando o pagamento pela utilização do capital alheio. Para Tepedino (2004a, p. 734) os juros se constituem pelo uso do capital, isto é, a expressão econômica da utilização do dinheiro e por isso mesmo são considerados frutos civis.

O problema surge quando os tais frutos civis são descompassados das previsões legais, vistas na: a) a Lei da Usura (LU), contida no Decreto n.º 22.626/33; b) Lei nº 1.521/51,

que tipifica o crime de usura; c) Lei de Reforma Bancária (LRB), regulamentada pela Lei nº 4.595/64; d) Código Civil, em seus Arts. 406 e seguintes; e) resoluções do Banco Central do Brasil (BCB) como a Resolução nº. 389/76, autorizando os bancos comerciais a utilizarem as taxas de mercado, as quais não possuem limite atualmente; f) e de enunciados de súmulas dos tribunais superiores, a exemplo da Súmula n.º 596 do Supremo Tribunal Federal¹.

Atualmente, os juros legais moratórios seriam regidos, segundo Art. 406, § 1º, do Código Civil, pela taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), conforme podemos verificar abaixo:

Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

§ 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil. [...]

Já os juros remuneratórios, também chamados de compensatórios ou de juros-fruto, são os devidos pela utilização de capital pertencente a outrem, nada a ver com o atraso do pagamento. Dallagnol (2006), ao explicar os juros compensatórios, diz que objetivam remunerar/recompensar o mutuante pelo uso do capital. Nestes, a previsão legal está no Art. 1º *caput* c/c seu § 3º, do Decreto n.º 22.626/33 que estipula o teto de 12% (doze por cento) ao ano. Fora desse contexto legal, estar-se-á cometendo um crime contra a economia popular, definido no Art. 4º, “a” e “b”, da Lei nº. 1.521/51. Observem os dispositivos:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal.
[...]

§ 3º A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6% ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.” (Decreto n.º 22.626/33)

Art. 4º. Constitui crime da mesma natureza a usura pecuniária ou real, assim se considerando:

a) cobrar juros, comissões ou descontos percentuais, sobre dívidas em dinheiro superiores à taxa permitida por lei; cobrar ágio superior à taxa oficial de câmbio,

¹ As disposições do Decreto 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional. (Sessão Plenária de 15/12/1976, DJ de 03/01/1977, p. 7; DJ de 04/01/1977, p. 39; DJ de 05/01/1977, p. 63.)

sobre quantia permutada por moeda estrangeira; ou, ainda, emprestar sob penhor que seja privativo de instituição oficial de crédito;

b) obter, ou estipular, em qualquer contrato, abusando da premente necessidade, inexperiência ou leviandade de outra parte, lucro patrimonial que exceda o quinto do valor corrente ou justo da prestação feita ou prometida.

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa, de cinco mil a vinte mil cruzeiros." (Lei nº. 1.521/51)

Frise-se que, para as instituições que pertencem ao Sistema Financeiro Nacional (SFN), como é o caso dos bancos, a regra é diferente. Eles seguem a Lei nº. 4.595/64 para aplicação dos juros remuneratórios (princípio da especialidade de interpretação das leis), pois para eles há constante fiscalização dos órgãos de controle, como o próprio Banco Central, bem como porque as cobranças de dívidas são realizadas pelas vias judiciais e/ou administrativas, diferentemente das coações físicas e morais feitas pelos métodos indignos da agiotagem.

Para se chegar à aplicação dos juros citados, temos que conhecer um pouco o que vem a ser o contrato de mútuo. Diniz (2006, p. 338) ensina que o contrato de mútuo é aquele pelo qual um dos contratantes transfere a propriedade de um bem fungível ao outro, que se obriga a lhe restituir coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade, comumente a coisa envolvida é dinheiro, mas pode acontecer o empréstimo de mercadorias e títulos.

Beviláqua (1958, p. 357) afirmou que o mútuo terá uma natureza gratuita se não forem estipulados juros remuneratórios, ou seja, um contrato de benefício ou de auxílio desinteressado. Em outras palavras, o mútuo será considerado oneroso quando forem cobrados juros remuneratórios.

Observa-se boas conclusões tiradas do artigo científico de Ferreira (2016, pp. 06-07):

[...], pessoas utilizam essa cláusula de retrovenda como um meio de burlar o ordenamento jurídico, visando lucros astronômicos, configurando assim, o enriquecimento ilícito, deixando a parte menos favorecida à mercê desta referida cláusula, podendo a parte que adquiriu o bem, ora objeto de garantia do negócio ilícito, forçar o cumprimento do mesmo, cabendo a conclusão ato. Continuando, tem-se o chamado valor onzenário, que é denominado como juro exorbitante, no qual se traduz toda forma vantajosa dos agiotas, pois quando é formalizado o contrato de retrovenda, este simula outro negócio as escuras do ordenamento jurídico pátrio, inserindo está cláusula lícita de forma ilícita no negócio jurídico, [...]

Tanto é assim que Gili (2021, p. 41), citando Moreira Alves, deixa claro em sua defesa que:

"[...] Voltando ao entendimento de José Carlos Moreira Alves sobre a retrovenda com escopo de garantia ser negócio jurídico indireto, este afirma que o pacto comissório não ocorre na retrovenda com escopo de garantia, uma vez que a transferência da propriedade é imediata e não apenas no momento do adimplemento da dívida. Desta forma, de acordo com o autor, a proteção ao vendedor do imóvel estaria baseada apenas na tutela contra a usura. Assim, caso seja identificada a ocorrência de usura, o juiz ajustaria os juros aos limites legais ou, caso já tenham sido pagos, determinaria a restituição do excedente. [...]"

Por fim, qualquer casuísmo que tente mascarar a incidência dos juros compensatórios por meio de contratos de compra e venda, com ou sem cláusula de retrovenda, estarão eivados de nulidade pela figura da simulação, ilicitude que deve ser combatida pela prática da agiotagem e seus efeitos deletérios.

4 A identificação da simulação e a nulidade contratual da compra e venda travestida de agiotagem

Diniz (2002, p. 112) remonta que o consentimento é parte inerente dos elementos essenciais da formação do ato negocial e qualquer vício, a exemplo: dolo; coação; estado de perigo; lesão; simulação; fraude contra credores, desnatura por completo a licitude da negociação, tornando-o passível de anulação. Para Gomes (1971, p. 430), a nulidade vem a ser a sanção, imposta pela norma jurídica, que determina a privação dos efeitos jurídicos praticado em desobediência aos efeitos que prescreve.

O ato declarado nulo será penalizado com a invalidade, operando efeitos *ex tunc* (retroativos), não convalidados com o decurso do tempo, na forma do Art. 169 do Código Civil: "O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo". Uma vez declarado nulo, deve-se retomar ao *status quo ante* (estado anterior).

A simulação, portanto, é um típico vício muito utilizado na compra e venda capaz de nulificar o negócio jurídico, como aduz o Código Civil no Art. 167, maculam o negócio de tal forma que põem em "xeque" a ordem pública, pois atinge um gama do setor social muito maior do que se espera e se imagina.

Para Venosa (2005, p. 547) simular é fingir, mascarar, camuflar, esconder a realidade. É o ato ou negócio jurídico que esconde a real intenção, sendo esta acobertada por um disfarce, parecendo ser um negócio que, na verdade, não é espelhado na vontade dos

contraentes, marcado pela divergência intencional entre a vontade e a declaração, ou seja, há uma oposição entre o pretendido e o declarado.

No caso da agiotagem, como a compra e venda é utilizada para encobrir o mútuo feneratício a juros ilegais, há um conluio, um ato mancomunado das partes para realizar outro ato diferente do declarado por elas, em clara e franca simulação de negócio jurídico.

Na lição de Rizzardo (2005, p. 530), o Código Civil veio seguir a linha já traçada pelos Códigos da Alemanha (o BGB, § 117), da Itália e de Portugal. A simulação tem a ver com o objeto do contrato e não, propriamente, como vício de vontade. Na mesma linha, Diniz (2002, p. 159) já procurava tirar a simulação dos vícios da vontade, dizendo que a vontade é perfeita, o ilícito está contido na forma e no objeto, procurando burlar a lei. É acordo intencional entre a vontade interna e a declarada para criar um ato negocial inexistente, para ocultar um negócio jurídico realmente querido. Por isso, a autora coloca a simulação no rol dos vícios sociais e não dentro dos vícios da vontade.

Para Gustavo Tepedino (2004a, p. 312) na simulação não há deficiência do elemento volitivo, como ocorre no erro, no dolo, na coação, na lesão ou no estado de perigo². Ao contrário, porque os agentes simuladores têm plena consciência em seu agir, buscando com a realização do negócio infringir a lei ou interesse de terceiro.

Em outras palavras, simulação é a falsa crença num estado não real, tornando o negócio nulo, por exemplo, alguém faz um contrato de mútuo feneratício com outra, cobrando juros acima do permitido em lei – ou seja, prática da agiotagem – mas como garantia do pagamento simula um contrato de compra e venda que nunca existiu, passível de medidas judiciais possessórias em favor do mutuante.

² “Art. 139. O erro é substancial quando: I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais; II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante; III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico. [...];

Art. 147. Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado. [...];

Art. 151. A coação, para viciar a declaração da vontade, há de ser tal que incuta ao paciente fundado temor de dano iminente e considerável à sua pessoa, à sua família, ou aos seus bens. [...];

Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa. [...];

“Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. [...]”

O problema reside no seguinte questionamento: se uma pessoa empresta dinheiro a juros, como ocorre comumente no dia a dia, com o subterfúgio de realizar outro negócio jurídico como o de compra e venda, com ou sem cláusula de retrovenda, simulará ou dissimulará o negócio? Assim sendo, o negócio será nulo ou não?

Trazemos a colação o Art. 167, que diz o seguinte: “É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma”. Ocorre que o objeto dissimulado vem com outro vício de vontade, como é o caso do estado de perigo ou da lesão, anuláveis, na forma do Arts. 156 e 157, do Código Civil.

Dessa forma, pode-se concluir da seguinte maneira diante de tudo que já vimos até agora: a primeira é que se alguém empresta dinheiro – mútuo feneratício – a outrem e este, a par de todo o fingimento, garante a dívida realizando um contrato de compra e venda com o mutuante mediante valor muito superior ao contrato de mútuo pactuado, certamente teremos a figura da simulação do contrato de compra e venda e não um vício de vontade (erro, dolo, coação, lesão ou estado de perigo) na compra e venda.

O contrato dissimulado é justamente o contrato de mútuo e não o contrato de compra e venda. Para este somente resta a simulação insanável, que esconde a real intenção do objeto e da forma legalmente prevista em lei: a obtenção de empréstimo a juros ilegais.

Por exemplo, um automóvel de “A” foi dado a “B” para garantir que “A” devolveria o dinheiro emprestado com juros estratosféricos, caso contrário o automóvel seria transferido para o nome de “B”. Isso é crime! Tipificado no Art. 4º, da Lei nº. 1.521/51 (crimes contra a economia popular) e inadmissível moral e civilmente, frente à situação de necessidade que passa aquele que se sujeita a tal empréstimo fraudulento, devendo também ser declarado nulo, restabelecendo o *status quo ante* (estado anterior) como sanção civil.

:

[...] um terreno urbano de área igual a 3.300m² que foi objeto de contrato de compra e venda, com cláusula de retrovenda, pelo valor de R\$ 114.000,00. De acordo com os autores, o valor real do imóvel era R\$ 300.000,00. Estes teriam contraído empréstimo no valor de R\$ 100.000,00, e firmaram contrato de compra e venda do imóvel, com cláusula de retrovenda, a fim de que este servisse de garantia ao negócio de empréstimo. Em suma, alegam os autores que o contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda nada mais é que uma simulação para encobrir um empréstimo entre particulares que teve o imóvel como garantia. Entendiam como devido, pela dívida do empréstimo contraído, o valor de R\$ 114.000,00 e consideravam que deveriam entregar apenas uma fração do imóvel, correspondente ao valor da dívida, e não o imóvel todo (Gili, 2021, p. 42).

Encontramos algumas decisões em tribunal superior que procuraram dar desfecho à matéria por hora tratada. Entretanto, não é apenas no contrato de compra e venda que se tenta mascarar a agiotagem. Ela também se verifica em outros acordos civis como a locação e o pacto comissório podem ter o mesmo propósito. A título de exemplo, podemos observar tais decisões nos acórdãos do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE RETROVENDA. SIMULAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO COM JUROS EXTORSIVOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. Voto da Ministra Relatora Maria Isabel Gallotti citando o acórdão recorrido: '[...] que mantinha um contrato de locação com os representantes legais da autora e posteriormente "o contrato de locação teve continuidade com o réu". O requerido sequer comprovou que despendeu a quantia de R\$ 400.000,00 para a aquisição do imóvel, cuja comprovação depende necessariamente de indícios de prova documental, à vista do vultoso valor, não podendo ser substituída por prova meramente oral, a fortificar que a compra e venda do imóvel não representava a real vontade das partes e aos preceitos do Código Civil, mas sim de dissimular a prática de agiotagem. [...]. Assim, é evidente que tanto o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda como a Escritura Pública de Compra e venda com Pacto de Retrovenda, fazem parte de um conjunto de atos realizados em simulação, visando legalizar a agiotagem praticada pelo requerido, o que torna nulo de pleno direito a referida escritura pública. Ressalto, nesse permeio, que pouco importa o valor do imóvel à época da negociação, pois o que busca com a presente ação é a anulação de negócio jurídico firmado com o objetivo de encobrir a prática de agiotagem, ou seja, firmado contra a real intenção dos contraentes." (...) Estão disponíveis nos autos inúmeros elementos a justificar, embasar e amparar segura conclusão de que a venda e compra do imóvel nunca existiu de fato, sendo o compromisso de venda e compra umbilicalmente ligado aos contratos de empréstimo de dinheiro, servindo como mero exaurimento da previsão contratual dos mútuos de que o imóvel ficaria como garantia do pagamento da dívida (como também o é o contrato de locação, aliás). [...]'" (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp n.º 1556439/MT, 4 Turma, Data de Julgamento: 31/05/2020, Data de Publicação: 04/06/2020, p. 11)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO. SIMULAÇÃO. AGIOTAGEM E PACTO COMISSÓRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 178, § 9º, INCISO V, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. ARTS. 364, 401 E 405 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PROVA TESTEMUNHAL. SUSPEIÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. ARTS. 102, 104 E 105 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 283/STF. [...] 5. Consoante a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, 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 em relação a obrigações decorrentes de contrato de mútuo usurário se estas não forem adimplidas. 6. Nesse 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. 7. Agravo regimental não provido." (STJ - AgRg no REsp n.º 996784/SC, Relator(a): Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3 Turma, Data de Julgamento: 17/12/2014, Data de Publicação: 03/02/2015)

Verifica-se nos julgados acertadamente revelar que a compra e venda estaria sim sujeita a nulidade por simulação, avaliando adequadamente o disposto no Art. 167 do Código Civil, encampando a tese doutrinária citada alhures, porquanto, em verdade, o mútuo é que se trata de contrato dissimulado, de duvidosa vontade livre do mutuário, que aceita a situação por erro, dolo, lesão, estado de perigo e até por ameaça em alguns casos, passível de anulação a depender da vontade do mutuário prejudicado.

De toda sorte, ambos têm o mesmo desfecho nestes casos concretos, a sua desconstituição e o retorno patrimonial ao estado anterior a realização dos negócios jurídicos. Entretanto, existe uma perspectiva jurídica sustentável que precisa ser melhor explorada. O contrato dissimulado, em nosso caso, o contrato de mútuo feneratício, por ser passível de anulabilidade (vícios de vontade), plano da eficácia³ e prescritível, pode ser convalidado de alguma forma?

A resposta pode ser sim.

Como é possível observar, nulo será apenas o ato que estipula juros que estão em desconformidade com a legislação, nesse caso do art. 1.º do Decreto 22.626/33; Arts. 406 e 591 do CC de 2002; e art. 161, § 1.º, do CTN, 'mas a nulidade fulmina apenas a cláusula, que é substituída pela disposição legal. O contrato permanece válido, com essa modificação. O excesso cobrado deverá ser restituído.' (SCAVONE JUNIOR, 2014, p. 314). [...]"

Observa-se que a nulidade de cláusula não prejudica a parte do negócio jurídico que é válida. Tal disposição encontra-se no Artigo 184 do Código Civil, que resguarda a invalidade do parcial do negócio jurídico, 'respeitada a intenção das partes ou a finalidade por elas pretendida, não o atingirá na parte válida, se esta puder subsistir

³ A constatação dessas possibilidades levou Pontes de Miranda a conceber a estruturação do mundo jurídico em três planos: da existência, da validade e da eficácia, nos quais se desenvolve a vida dos fatos jurídicos, consideradas todas as vicissitudes a que podem estar sujeitos. No plano da existência entram todos os fatos que recebem a incidência juridizante de norma jurídica. Portanto, concretizado suficientemente o suporte fático, a norma jurídica que o prevê incide e lhe dá entrada no mundo jurídico no plano da existência, sem exceção. Em se tratando de atos jurídicos lícitos, lato sensu (negócios jurídicos e atos jurídicos stricto sensu), esses passam, necessariamente, para o plano da validade, onde será aferida a sua perfeição: se são válidos ou se são inválidos. Sendo válido, o ato jurídico passa ao plano da eficácia, onde, estando apto (porque sua eficácia pode estar diferida para o futuro em razão de condições suspensivas ou termos iniciais), poderá produzir seus efeitos específicos. Do mesmo modo, têm acesso ao plano da eficácia os atos jurídicos nulos a que o ordenamento jurídico atribua certos efeitos (putatividade) e os anuláveis (que produzem, plenamente, sua eficácia até serem desconstituídos ou continuarão a produzi-la se vierem a tornar-se definitivos, por força de convalidação ou sanção). O nulo a que não se atribui eficácia putativa não passa do plano da validade, nele morrendo, por assim dizer. Já os fatos jurídicos stricto sensu, os atos-fatos jurídicos e os fatos jurídicos ilícitos lato sensu vão diretamente do plano da existência ao plano da eficácia, não passando pelo plano da validade. (MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico - 12ª Edição 2022**. 12. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2022. *E-book*. p. 11. ISBN 9786553620292. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553620292/>. Acesso em: 04 jun. 2025.)

autonomamente devido ao princípio *utile per inutile non vitiatur* ou ao da conservação do negócio jurídico.’ (DINIZ, 2010, p. 205).

Vejamos, portanto, que o contrato de compra e venda simulado é indiscutivelmente nulo e não convalidável, enquanto que o de mútuo, a despeito do crime de usura, na esfera civil pode ser convalidado, desde que: a) o mutuário queira manter o contrato de empréstimo a juros, reduzindo-os aos patamares legais, ou seja, pagando apenas pelos juros legalmente devidos; b) o mesmo mutuário pode preferir desfazer o contrato e retornar ao estado anterior, devolvendo a quantia recebida ao mutuante e resolvendo o mútuo dissimulado.

Por arremate, a criatividade para fazer da agiotagem um negócio lícito não tem limite no contrato de compra e venda. Deve o operador do direito estar atento para não permitir que essas situações, repudiadas pelo ordenamento jurídico pátrio, estejam sendo objeto de práticas corriqueiras, em prejuízo da ordem, da justiça e exploração das vítimas desse crime tão comum e imoral.

5 Conclusão.

A compra e venda é sem dúvida um dos contratos, diga-se de passagem, mais importantes do sistema jurídico civil. Utilizado como forma de circulação de riquezas, o contrato de compra e venda tem sido cada vez mais, utilizada como mecanismo de simulação do mútuo feneratício a juros ilegais, encobrando a agiotagem no Brasil.

Os juros astronômicos cobrados ao devedor de um contrato de mútuo feneratício são terminantemente proibidos. Entretanto, não são tão severamente combatidos no ordenamento jurídico pátrio. Assim sendo, para burlar a lei repressora, o contrato de compra e venda tem sido utilizado para legalizar a prática injusta e vil da agiotagem, por meio da simulação do contrato de mútuo e de lesão ou estado de perigo para o contrato de compra e venda, onde, neste, a intenção dos agentes está longe de ser àquela declarada.

A solução civil é simples, porém enérgica. Os contratos, de maneira geral, que utilizam simulação para buscar outros fins deverão ser nulos de pleno direito, sanção esta que atinge tais negócios no plano da validade, e, portanto, produzindo efeitos *ex tunc*. E no tocante à esfera penal, a prática da agiotagem, em específico, é crime contra a economia popular, devidamente tipificada na Lei nº. 1.521/51, devendo ser processada e punida com seriedade.

Porém subsistirá o contrato dissimulado, quer por lesão ou por estado de perigo, desde que a anulabilidade não seja buscada pelo vendedor/mutuário, ante a presença do vício da vontade.

Referências.

BARRETO, Fellipe de Almeida. **Análise jurídico-social da exigibilidade do título de crédito oriundo da agiotagem**. 07 de mar. 2018. TCC (Graduação em Direito) – . Universidade Federal de Campina Grande, Sousa/PB, 2018. Disponível em: <http://dspace.sti.ufcg.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/riufcg/15376/FELLIPE%20DE%20ALMEIDA%20BARRETO%20-%20TCC%20DIREITO%202018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 04 jun. 2025.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. Rio de Janeiro /Francisco Alves, 1958.

BRASIL. [Código Civil]. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República, 10 de jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 03 de jun. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Congresso Nacional, 05 de out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 de jun. 2025.

BRASIL. **Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951**. Dispõe sobre o processo e julgamento de ação direta de inconstitucionalidade e da ação declaratória de constitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 26 de dez. 1951. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l1521.htm. Acesso em: 03 de jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial n.º 1.556.439/MT**, Relator(a): Ministra Maria Isabel Gallotti, 4 Turma, 31 de mai. 2020, Data de Publicação: 04 de jun. 2020, p. 11. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201902270532. Acesso em: 04 de junho de 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo Regimental no Recurso Especial n.º 996.784/SC**, Relator(a): Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3 Turma, 17 de dez. 2014, Data de Publicação: 03 de fev. 2015. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=200702443967. Acesso em: 04 de junho de 2025.

DALLAGNOL, Deltan Martinazzo. Limite dos juros remuneratórios no direito brasileiro infraconstitucional. Doutrina e jurisprudência. Uma solução para além do limite constitucional da taxa de juros. **Revista Jus Navigandi**, ISSN: 1518-4862, Teresina, ano 7, n. -274, 1 out. 2002. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3264>. Acesso em: 03 jun. 2025;

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 3.

_____. **Código Civil Anotado**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FERREIRA, Oswaldo Moreira. A CLÁUSULA DE RETROVENDA: UM OLHAR SOBRE OS ASPECTOS LEGAIS E SUA APLICABILIDADE. **Revista Interdisciplinar do Pensamento Científico (REINPEC)**, ISSN: 2446-6778, v. 2, n. 1, 20 jun. 2016. Disponível em: <https://reinpec.cc/index.php/reinpec/article/view/96>. Acesso em: 04 jun. 2025.

GILL, Diogo Pires. **A utilização ilícita da cláusula de retrovenda com o fim de burlar a vedação ao pacto comissório**. 26 de nov. 2021. TCC (Graduação em Direito) – Faculdade de Direito. Curso de Ciências Jurídicas e Sociais. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre/RS, 2021. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/236429>. Acesso em: 04 jun. 2025.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

_____. **Introdução ao Direito Civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1971.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 6.

LOPES, Serpa. **Curso de Direito Cível**. 4 ed. Rio de Janeiro /Freitas Bastos, 1991.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico**. 12. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2022. E-book. p. 11. ISBN 9786553620292. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553620292/>. Acesso em: 04 jun. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Contratos**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. III.

RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral do Código Civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; BODIN, Maria Celina. **Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004a. v. 1.

_____. **Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004b. v. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Parte Geral**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005. v. 1.

Detalhes do(s) autor(a/es)

Paulo Roberto Cristo da Cruz Albuquerque

Promotor de Justiça do Ministério Público do Ceará.

Monica Carvalho Vasconcelos

Doutora em Direito. Professora na Universidade de Fortaleza.