

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO**

Escola de Direito, Turismo e Museologia

Departamento de Direito

**PACTO COMISSÓRIO E PACTO MARCIANO NA VISÃO DO TRIBUNAL DE  
JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

**EMERSON NATAL DE PAULA GONÇALVES**

**Ouro Preto/MG**

**2024**

**EMERSON NATAL DE PAULA GONÇALVES**

**PACTO COMISSÓRIO E PACTO MARCIANO NA VISÃO DO TRIBUNAL DE  
JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

Monografia apresentada ao curso de Graduação de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto-UFOP, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

**Orientadora:** Prof.<sup>a</sup> Dra. Renata Barbosa de Almeida.

**Ouro Preto/MG**

**2024**



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**Emerson Natal de Paula Gonçalves**

### **PACTO COMISSÓRIO E PACTO MARCIANO NA VISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

Monografia apresentada ao Curso de DIREITO da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Aprovada em 21 de fevereiro de 2024.

#### Membros da banca

Dra. Renata Barbosa de Almeida - Orientadora (Universidade Federal de Ouro Preto)  
Dr. Roberto Henrique Pôrto Nogueira - (Universidade Federal de Ouro Preto)  
Mestranda Ana Flávia Delgado Oliveira - (Universidade Federal de Ouro Preto)

Dra. Renata Barbosa de Almeida, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 26/02/2024.



Documento assinado eletronicamente por **Renata Barbosa de Almeida, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 27/02/2024, às 14:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0674658** e o código CRC **516F99EB**.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço a Deus pelas oportunidades que vem me concedendo e por estar presente em minha vida em todos os momentos.

Agradeço aos meus pais, Aparecida Terezinha de Paula e Jose Gonçalves de Lacerda e, ao meu irmão Leandro de Paula Gonçalves.

Agradeço aos meus amigos de longa data, pessoas que conheci através da educação e que sempre estiveram presentes em minha trajetória, obrigado – Jamil Fernandes Sacramento, Pedro Henrique Carlos Gonçalves e Samuel de Mendonça.

Fica meu agradecimento ao Dr. Geraldo Alex Miranda Bailão, pela amizade e ensinamentos jurídicos. Mostrando sempre como trabalhar com o direito sobre um viés ético e moral. Seu comprometimento em transmitir não apenas o conhecimento teórico, mas também as nuances da aplicação do direito na prática, foi um verdadeiro diferencial em minha formação.

Agradeço a minha namorada Flavia Alves Monteiro, que acompanhou essa trajetória e sabe todas as dificuldades e superações que foram necessárias para chegar até aqui.

À minha orientadora, Dra. Renata Barbosa de Almeida, pela confiança e paciência em me orientar na condução deste trabalho.

Por fim, expresso minha gratidão a todos que, de alguma forma, colaboraram para a realização deste trabalho. Cada contribuição, por menor que seja, teve um impacto significativo. Todos que me fizeram enxergar mais longe, e galgar patamares cada vez maiores.

Meus sinceros agradecimentos!

## RESUMO

O pacto comissório, proibido pela legislação brasileira e vedado pela doutrina tem por objeto a apropriação do bem dado em garantia em caso de inadimplemento do devedor. O pacto marciano, visto com bons olhos pela doutrina, porém não positivado pelo legislador seria a forma de corrigir aquilo que torna ilícito o pacto comissório. Para saber se seria válido a utilização do pacto marciano, foi realizada uma pesquisa jurimétrica através da análise dos julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a fim de descobrir se o que essa corte considera como razão para vedação do pacto comissório induz ser lícito utilizar o pacto marciano. Observando que os julgados e seus argumentos para vedação do pacto comissório visam proteger o devedor, parte vulnerável da relação jurídica, e impedir o enriquecimento sem causa por parte do credor, concluiu-se pela possibilidade de inferir a licitude do pacto marciano.

**Palavras-Chave:** Pacto comissório. Pacto marciano. Garantias.

## **ABSTRACT**

The commissory pact, prohibited by Brazilian legislation and disallowed by doctrine, aims at the appropriation of the asset given as collateral in case of debtor default. The Martian pact, viewed favorably by doctrine but not codified by the legislator, would be a way to correct what makes the commissory pact illegal. In order to determine the validity of the use of the Martian pact, a jurimetric research was conducted by analyzing the decisions of the Court of Justice of Minas Gerais. The objective was to discover whether what this court considers as the reason for prohibiting the commissory pact implies the legality of using the Martian pact. Considering that the decisions and their arguments against the commissory pact aim to protect the debtor, the vulnerable party in the legal relationship, and prevent unjust enrichment by the creditor, it was concluded that it is possible to infer the legality of the Martian pact.

**Keywords:** Commissory pact. Martian pact. Guarantee.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2 METODOLOGIA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Métodos de pesquisa .....	10
2.2 Procedimentos da pesquisa .....	11
<b>3 O PACTO COMISSÓRIO E A SUA VEDAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....</b>	<b>13</b>
3.1 Direitos reais de garantia .....	13
3.2 O pacto comissório.....	14
3.3 A vedação do pacto comissório.....	17
3.4 A possibilidade de dação em pagamento, após o inadimplemento.....	20
<b>4 PACTO MARCIANO .....</b>	<b>23</b>
4.1 O pacto marciano e suas distinções funcionais .....	23
4.2 O posicionamento doutrinário a respeito da validade do pacto marciano.....	25
4.3 O silêncio legislativo e a necessidade de previsão legal do pacto marciano .....	27
<b>5 DA ANÁLISE DOS JULGADOS.....</b>	<b>30</b>
5.1 Pacto comissório no Código Civil de 1916 (Art. 1.163) .....	32
5.2 Negócios jurídicos simulados .....	34
5.2.1 Da Compra e Venda com Cláusula de Retrovenda .....	35
5.2.2 Retrovenda, Crítica ao Instituto.....	37
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>39</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>41</b>
<b>APÊNDICE A .....</b>	<b>45</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Aborda-se, neste trabalho, o direito real de garantias no âmbito do pacto comissório e do pacto marciano na visão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. O direito real, previsto no ordenamento jurídico brasileiro, visa assegurar a relação do homem com as “coisas”. Garantias se fazem necessárias para promover negócios jurídicos sem que credores corram o risco de sair em prejuízo face à inadimplência ou insolvência de devedores. Assim, Orlando Gomes (2012, p. 349), ratifica que: “o direito real de garantia é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação”.

Sendo assim, nota-se que a garantia protege os credores de possíveis insolvências dos devedores. Mas, era necessário que o direito real protegesse também o devedor, visto que, em alguns acordos, esta parte poderia ficar vulnerável. A *lex commmissoria*, por exemplo, que já foi prevista no direito romano e ainda se encontra vigente em alguns países, tornava possível ao credor, se apossar do bem dado em garantia em caso de inadimplemento do devedor.

A figura do pacto comissório se baseia neste princípio: consiste basicamente em se apropriar do bem dado em garantia por inadimplemento do devedor. Nesse caso, o devedor, necessitado de conseguir o empréstimo ou financiamento, fica fragilizado frente às condições impostas pelo credor e, firmando cláusula comissória, pode não estar ciente dos riscos que venha a correr. Podendo ficar com o bem dado em garantia, sem ser necessário a restituição do devido valor que ultrapasse a dívida, o não pagamento da mesma passa a ser satisfatório para o credor, o que faz com que a garantia perca sua finalidade.

Neste contexto, o pacto comissório é expressamente vedado no ordenamento jurídico brasileiro. O Código Civil de 2002 veda a cláusula comissória em dois de seus artigos. Conforme expresso em seu Art. 1.428: “é nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento”. E o Art. 1.365 do mesmo código completa: “é nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento” (BRASIL, 2002).

Frente à ilegalidade do pacto comissório, temos a figura do pacto marciano que, por sua vez, prevê que o credor tenha a faculdade de se apossar do bem dado em garantia em caso de inadimplemento do devedor, desde que lhe restitua o montante que ultrapassar o valor da dívida. Neste caso, o real valor do bem dado em garantia poderá ser aferido, de forma justa, por um terceiro imparcial ou pelo próprio mercado, de modo que não haja locupletamento. Dessa forma, o credor não se aproveita da vulnerabilidade do devedor, uma vez que não irá se apossar

de um bem cujo valor seja superior ao da dívida, e se livra, muitas vezes, de custos que teria com a venda, com a alienação do bem.

Enquanto o pacto comissório é expressamente vedado pela legislação brasileira, o pacto marciano é visto com bons olhos por boa parte da doutrina, uma vez que, desde o código de 1916, autores brasileiros como Affonso Fraga, Pontes de Miranda e José Carlos Moreira Alves levantaram-se em favor da validade deste pacto. Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) afirmam que com a renovação da dogmática dos direitos reais, que se encontra em curso desde a promulgação da Constituição da República de 1988, tal ideia tem ganhado cada vez mais força na doutrina brasileira, reunindo-se número crescente de defensores da legitimidade da referida cláusula na atual ordem jurídica.

Em função disso, o pacto marciano foi pauta da VIII Jornada de Direito Civil de 2018, resultando no Enunciado n.º 626:

Não afronta o art. 1.428 do Código Civil, em relações paritárias, o pacto marciano, cláusula contratual que autoriza que o credor se torne proprietário da coisa, objeto da garantia, mediante aferição de seu justo valor e restituição do supérfluo (valor do bem em garantia que excede o da dívida) (BRASIL, 2018).

No entanto, apesar da maior parte da doutrina se posicionar a favor do pacto marciano, há doutrinadores que discordam deste posicionamento. Pablo Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho (2023) e Flávio Tartuce (2022), por exemplo, defendem que mesmo diante da aferição de preço supostamente justo do bem dado em garantia, esta prática deveria ser considerada ilícita. Os autores afirmam que o pacto marciano esbarra ainda em outras razões para a vedação do pacto comissório, como a proteção da parte mais fraca da relação jurídica e a exigência do devido processo legal para a execução da garantia.

Assim, resta dúvida se, ao vedar-se expressamente a cláusula comissória por lei, o pacto marciano, amparado pela doutrina e pela análise de julgados disponível no site de pesquisa de jurisprudência, poderia ser considerado lícito. Cabe, portanto, um estudo das jurisprudências para analisar as razões reais da proibição do pacto comissório, e se estas razões coincidem com os aspectos que são protegidos no pacto marciano, implicando na sua licitude.

Neste âmbito, a pesquisa desenvolvida neste trabalho foi norteada pelo seguinte questionamento: as razões indicadas pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais para vedação do pacto comissório em seus julgados são suficientes para considerar o pacto marciano como uma prática lícita? Para responder a este problema, parte-se da hipótese defendida pela maior parte dos doutrinadores, de que o pacto marciano seria a correção ao pacto comissório, pois viria a corrigir aquilo que o torna ilícito.

Compreender esta questão é fundamental para garantir que tanto credores quanto devedores estejam devidamente seguros em acordos com bens de garantia. Desproteções em acordos desta natureza podem levar a danos significativos a uma das partes e enriquecimento ilícito da outra (WUEST; BALBINOTTO NETO, 2015).

Constata-se, recentemente, um incremento exponencial nas concessões de créditos, fato que por si só já requer mais simplicidade e celeridade nos regimes de execução das garantias nos acordos (CRISPIM, 2022). Além disso, tem se tornado cada vez mais comum a prática de oferecer bens de garantia de forma a conseguir crédito ou financiamentos (WUEST; BALBINOTTO NETO, 2015). Tal prática é saudável para a movimentação do capital e fomento da economia, mas é necessário resguardar juridicamente o credor e o devedor de inadimplementos ou abusos.

Sendo assim, o objetivo geral da pesquisa desenvolvida neste trabalho foi analisar se as razões levantadas pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais para vedação do pacto comissório autorizam entender que é lícito o pacto marciano no direito brasileiro. Os objetivos específicos, por sua vez, foram: definir Pacto Comissório e Pacto Marciano através da doutrina; identificar os Julgados do tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca do tema, através da pesquisa pela palavra-chave “pacto comissório”; diagnosticar as razões indicadas pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais para a vedação do pacto comissório; e induzir sobre a licitude do pacto marciano a partir das razões de vedação do pacto comissório diagnosticadas nos julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Considera-se que pesquisas como a que é realizada neste trabalho são de grande importância, pois ajudam a elucidar o assunto, esclarecendo melhor o alcance da proibição e distinguindo o que de fato é vedado pelo ordenamento, e o que seria, por assim dizer, admitido, no âmbito dos acordos com bem de garantia.

## 2 METODOLOGIA

São apresentados a seguir, os métodos e procedimentos adotados na pesquisa.

### 2.1 Métodos de pesquisa

Esta pesquisa está fundamentada na teoria de que o pacto marciano é uma realidade lícita, permitida pelo direito brasileiro. Uma vez que este representa um melhoramento do pacto comissório, corrigindo os aspectos que o tornam ilícito, tais como o enriquecimento sem causa por parte do credor e o aproveitamento da fragilidade do suposto devedor.

O referencial para esta teoria foi embasado nas publicações do autor Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho acerca do tema, e no Enunciado nº 626 da VIII Jornada de Direito Civil. Ambos defendem que o pacto marciano não afronta o Código Civil e proporciona relações paritárias aos acordos de garantias reais.

Inicialmente, foi feita uma revisão a respeito dos principais conceitos envolvidos na temática, apoiando-se, para isso, na doutrina e em materiais científicos já publicados sobre o assunto. Posteriormente, transcorre-se uma pesquisa empírica sobre os julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Segundo Alexandre (2021, p. 49): “a pesquisa empírica é feita a partir da coleta e análise de dados de experiências da realidade”. Então, no caso da pesquisa empírica realizada neste trabalho, os dados de realidade analisados foram os julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Sabendo que a pesquisa se baseia na realidade dos julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca dos motivos que levaram à vedação do pacto comissório, utiliza-se a jurimetria como método para realizá-la. Segundo Yeung (2017, p. 249 *apud* NOGUEIRA; SANTOS, 2019, p. 142): “o método jurimétrico apoia-se no uso do empirismo, na medida em que este é visto como prática filosófica-científica de se chegar a conclusões investigativas por meio da utilização de dados obtidos pela observação da realidade”.

A jurimetria é um campo de estudo relativamente recente, que combina o direito a métodos quantitativos e estatísticos para realizar análises de dados legais. Segundo Zabala e Silveira (2014, p. 76), a jurimetria pode ser empregada em três prismas: na elaboração legislativa e gestão pública; na decisão judicial; e na instrução probatória. No âmbito deste trabalho, a jurimetria é aplicada no prisma da decisão judicial, utilizando de áreas como a estatística, a matemática e a computação para compreender padrões, tendências e relações existentes no sistema judiciário.

Nogueira e Santos (2019, p. 152) complementam este conceito, dizendo que: “a jurimetria como método, ao organizar os julgados para que estes sejam analisados de forma estatística e estruturada, procura demonstrar o indicativo da realidade jurídica que os permeia”. Sendo assim, quando se trata da análise de jurisprudências, a pesquisa jurimétrica consiste em examinar quantitativamente e também qualitativamente as decisões judiciais, a fim de identificar nelas, algum padrão direcionado a determinado assunto legal (ZABALA; SILVEIRA, 2014).

Segundo Lozada e Nunes (2002, p. 148), o método indutivo “consiste em estabelecer uma conclusão para fenômenos não observados a partir de premissas decorrentes de fenômenos observados”. Então, através de análises das razões indicadas pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, parte-se para um método indutivo para que seja possível verificar as razões que levam o tribunal a vedar o pacto comissório em seus julgados, bem como se essas vedações induzem ser lícito o pacto marciano.

A respeito da veracidade de conclusões obtidas a partir do método indutivo, Cervo, Bervian e Silva, citados por Lakatos (2021) dispõem que:

Uma característica que não pode deixar de ser assinalada é que o argumento indutivo, da mesma forma que o dedutivo, fundamenta-se em premissas. Todavia, se nos dedutivos, premissas verdadeiras levam inevitavelmente a uma conclusão verdadeira, nos indutivos, premissas verdadeiras conduzem apenas a conclusões prováveis ou pode-se afirmar que as premissas de um argumento indutivo correto sustentam ou atribuem certa verossimilhança à sua conclusão. Assim, quando as premissas são verdadeiras, o melhor que se pode dizer é que a sua conclusão é, provavelmente, verdadeira (LAKATOS, 2021, p. 95).

Por fim, ao ter passado pelos métodos supracitados, considera-se possível falar sobre a licitude do pacto marciano a partir das razões diagnosticadas para a vedação do pacto comissório pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

## **2.2 Procedimentos da pesquisa**

Os dados utilizados nesta pesquisa foram obtidos a partir do banco online de julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG). O recorte para a busca destes se deu a partir da palavra-chave “pacto comissório”, e resultou em 86 Espelhos de Acórdãos, que podem ser consultados no link a seguir: <http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/resultadospesquisa>

Ressalta-se que não foram identificados julgados relacionados ao pacto marciano durante a busca realizada. Portanto, a pesquisa se concentrou na análise dos julgados do TJMG que abordavam o tema do pacto comissório, com o objetivo de investigar se as razões que

nutrem o entendimento do TJMG sobre a ilicitude do pacto comissório, identificadas nos julgados, sugerem a possibilidade de considerar o pacto marciano como lícito.

A metodologia analítica pautou-se na análise de conteúdos jurídicos e na comparação e inferência: o conteúdo jurídico dos julgados selecionados foram analisados de forma a identificar as razões e fundamentos que embasam a vedação do pacto comissório; e os argumentos encontrados nos julgados foram comparados para investigar se, a partir das decisões sobre o pacto comissório, é possível deduzir uma interpretação em relação à licitude do pacto marciano.

É importante ressaltar que, devido à ausência de julgados relacionados ao pacto marciano, esta análise se baseia apenas na interpretação dos dados disponíveis sobre o pacto comissório, sendo limitada à informação existente nos julgados do TJMG até o dia 03 de janeiro de 2024, quando esta pesquisa se deu por encerrada.

### **3 O PACTO COMISSÓRIO E A SUA VEDAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Antes de conceituar o pacto comissório, é necessário contextualizar os direitos reais de garantia, visto que é na constituição deles, especialmente, que o referido acordo é previsto.

#### **3.1 Direitos reais de garantia**

Os direitos reais de garantia são também conhecidos como direitos reais sobre coisa alheia. Geralmente ocorrem quando o patrimônio de um indivíduo assume o conjunto de dívidas contraídas por ele. Assim, seu objetivo é dar, ao credor, uma maior segurança de que a dívida será satisfeita. Para Orlando Gomes (2012, p. 349): “o direito real de garantia é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação”. Trata-se, portanto, de um tipo de garantia especial, que passa pela individualização de um ou mais bens pertencentes ao patrimônio do devedor, para assegurar a quitação de determinado crédito, passando ao credor uma condição privilegiada, face aos credores quirografários.

Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022, p. 404), afirmam que: “a garantia protege o titular contra a insolvência do devedor, isto é, contra a incapacidade patrimonial para solver as obrigações assumidas”. Ou seja, o credor, quando titular de garantia real, se torna menos suscetível ao risco de não receber o valor de seu crédito, o que pode auxiliar a fomentar a circulação de riquezas. Isso se dá porque a garantia tende a eliminar eventuais prejuízos que poderiam vir a ser sofridos pelo credor frente às incertezas do mercado decorrentes da insolvência de devedores.

O titular do direito real de garantia será o credor da dívida por ele assegurada. A dívida poderá ser quitada através do valor do bem dado em garantia, ou até mesmo pela renda gerada por estes bens. Geralmente, na primeira hipótese, o bem é alienado a um terceiro, e o valor da venda é revertido ao pagamento da dívida. Já no segundo caso, é a renda que será utilizada para pagamento da dívida. Cabe observar que não há transferência de titularidades, o bem permanece em domínio do proprietário (GOMES, 2012).

Os direitos reais de garantia podem ser instituídos sobre qualquer objeto passível de alienação, sendo este um bem móvel ou imóvel. Outro ponto importante a ser observado é que, em alguns casos, os bens gravados como garantia devem ser produtores de “frutos”, como é o caso da anticrese (GOMES, 2012).

Porém, se por um lado é necessário proteger o credor, face ao inadimplemento do devedor, também se faz necessário defender o devedor de qualquer aproveitamento ou locupletamento por parte do credor. O devedor, movido pela necessidade, se coloca em situação de fragilidade. Assim, bens dados em garantia por devedores pressionados pela necessidade de assumir dívidas, podem levar ao enriquecimento sem causa do credor, e a um prejuízo desproporcional para o devedor, o que não é lícito.

O ordenamento jurídico prevê tal situação, prescrevendo regras que proíbem que o credor se beneficie da fragilidade do devedor. Não seria razoável que o Direito deixasse que o credor se sobressaísse em situações em que o devedor estaria fragilizado. Nesse sentido, Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) comentam os artigos do Código Civil que tratam de tal previsão:

A obtenção pelo credor de vantagem superior àquela que resultaria do pagamento deturpa a finalidade da garantia e constitui enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento. Daí decorrem importantes regras atinentes ao regime dos direitos de garantia, como a proibição ao pacto comissório (CC, art. 1.428), a proibição da fiança por valor superior ao da dívida (CC, art. 823) e a restituição ao proprietário do valor obtido com a venda do bem que excede à dívida e às despesas de cobrança (*superfluum*) (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2002. p. 404).

Neste sentido, o pacto comissório é vedado expressamente como cláusula garantidora, visando proteger o devedor de possíveis perdas patrimoniais que vão além do valor da dívida.

### **3.2 O pacto comissório**

Para conceituar o pacto comissório de forma objetiva, pode-se dizer que: “é a cláusula pela qual se permite a transferência definitiva do bem, objeto da garantia, para o credor, em caso de inadimplemento, pelo saldo devedor” (TERRA; GUEDES, 2017, p. 53). É um acordo acessório à relação obrigacional, em que o credor pode se apropriar do bem dado em garantia, sem a necessidade de avaliação ou com avaliação unilateral feita pelo próprio credor (MONTEIRO FILHO, 2020).

Para Terra e Guedes (2017), o pacto comissório foi um meio encontrado para garantir satisfação do crédito de forma célere e segura, por isso, o tema vem sendo debatido ao longo dos anos por acadêmicos, juristas e operadores do direito. Basicamente, consiste na transferência instantânea do bem dado em garantia ao credor, transmitindo para este as prerrogativas de domínio, de dispor e de fruir do bem dado em garantia, face ao inadimplemento. Em outras palavras, o bem dado em garantia se tornaria propriedade do credor.

Assim, as vantagens do pacto comissório o tornam superior a qualquer outra garantia, pois, além de garantir a dívida, evita-se que o credor tenha que acionar o judiciário para a satisfação do crédito, tornando o procedimento de satisfação da dívida mais célere (TERRA; GUEDES, 2017).

Neste contexto, Haddad (2013) expõe que:

O pacto comissório funcionaria como um verdadeiro atalho para a satisfação da obrigação, tornando desnecessário os recursos aos meios judiciais e extrajudiciais de execução de crédito, mediante a identificação, penhora, avaliação e expropriação do objeto da garantia (HADDAD, 2013, p. 21).

No entanto, o pacto comissório, visto como uma forma de proteger o credor e fomentar a circulação de crédito, não possui somente aspectos positivos. Pereira (2022) cita em sua obra que:

A outorga de garantia real, que apresenta seu aspecto positivo de contribuir para a abertura de crédito sobre o valor de coisa móvel ou imóvel, não oculta o seu lado negativo de propiciar maquinações usurárias contra o devedor carente de numerário, e, tal seja o comportamento do credor, asfixiá-lo (PEREIRA, 2022, p. 301).

Neste caso, o credor pode reter eventual diferença entre o valor do objeto da garantia e o valor da dívida, caso o primeiro seja maior que o último. Ao reter para si o valor que excede à dívida, o credor é levado a um enriquecimento injustificado, visto que, em sua grande maioria, os bens dados em garantia têm valor superior ao da dívida (MONTEIRO FILHO, 2020).

Dessa forma, ao mesmo tempo em que a cláusula comissória facilitaria a concessão de crédito, visto que se tornaria muito mais seguro conceder um empréstimo tendo uma garantia que supera as demais, através dela se coloca o devedor, em condições precárias, uma vez que o inadimplemento poderia levar a situação de real empobrecimento, pela perda de patrimônio superior ao valor da dívida (PEREIRA, 2022).

Sendo assim, Venosa (2023, p. 499) diz que: “se permitido o pacto comissório, ficaria o devedor inteiramente subordinado à vontade do credor, sujeitando-se a pressões e estratégias leoninas e usurárias”.

Visto que, muitas das vezes, o valor do bem dado em garantia é superior ao da própria dívida, não seria incomum ver casos em que o credor se beneficiaria pelo inadimplemento:

O pacto comissório, em rigor, atribui função especulativa à cautela, na medida em que o credor, por vezes, preferirá o inadimplemento da obrigação acautelada – e, por consequência, a adjudicação do bem dado em garantia – ao cumprimento da obrigação principal. Trata-se, portanto, de um desvirtuamento da função das garantias que não pode ser tolerado pelo ordenamento jurídico (PEREIRA, 2022, p. 302).

Em casos raros, em que o valor da dívida ultrapassa o valor do bem garantidor, o credor, provavelmente, optaria por receber o valor obtido pela venda do bem através do processo judicial, enquanto mantém o direito de crédito em relação à parte não coberta.

Pode-se dizer que o pacto comissório traz vantagens apenas ao credor que detém a garantia, única parte privilegiada na relação obrigacional. O credor da cláusula comissória se torna demasiadamente privilegiado, pois são eliminados, praticamente, todos os riscos relacionados à insolvência do devedor e, por conseguinte, aos procedimentos de recuperação judicial e extrajudicial, falência e insolvência civil (TERRA; GUEDES, 2017).

Sendo assim, aceitar a difusão da cláusula comissória é tornar ainda mais vulnerável aquele que necessitou de um crédito e teve que garantir a dívida com seu patrimônio. Reduzir o patrimônio do devedor de forma injustificada não prejudica somente o autor que fez a dívida, mas também demais credores que, porventura, dependem dele para o recebimento de seus créditos, como explica Haddad (2013):

Se válida a cláusula comissória, o credor que tivesse posse da garantia seria atendido antes de outros que estariam à sua frente, caso ele fosse mero credor titular de garantia real. Já os credores titulares de privilégios especiais ou gerais, bem como os credores quirografários – todos subordinados aos titulares de garantias reais – podem ser prejudicados pelo pacto comissório na medida em que este represente pagamento excessivo ao credor, em relação ao montante de seu crédito (HADDAD, 2013, p. 106).

Ademais, há credores em que a própria legislação confere preferência, como em casos de falência e recuperação judicial. Segundo Haddad, estes credores sairiam prejudicados pois: “ao operar a realização imediata da garantia, em eventual contexto de insolvência do devedor, o pacto comissório, se lícito fosse, seria capaz de subverter a ordem de preferência dos créditos na falência e no concurso civil e, desse modo ofender a *par conditio creditorum*” (HADDAD, 2013, p. 125).

O autor ainda reforça seu posicionamento ao afirmar que:

Apropriando-se do bem face ao inadimplemento o credor estaria à frente dos demais, inclusive aqueles previstos como prioritários na lei de falências e recuperação judicial que a legislação daria prioridade. Ademais, a de se convir que a apropriação de um bem por valor superior ao da dívida, empobrece o patrimônio do devedor trazendo assim, riscos aos demais credores, sejam eles com garantias reais ou quirografários (HADDAD, 2013, p. 125).

Por estas razões, Caio Mário da Silva Pereira (2009), grande doutrinador brasileiro, aponta que o pacto comissório é repudiado desde a antiguidade. Para exemplificar esta afirmação ele cita o direito romano:

É uma técnica opressiva do economicamente mais fraco, que no Direito Romano já encontrou a repulsa do imperador Constantino, no século IV, e que mereceu expressa condenação ao tempo da compilação do século IV, eis que pelo menos quatro passagens do Código Justiniano se lhe referem, para repelir: Código, Liv. VIII, Tít. 28, Leis 4,7 e 14; Liv. VIII, Tít. 35, Lei 3 (PEREIRA, 2009, p. 282).

Dessa forma, a maioria dos países com tradição romano-germânica proíbe o pacto comissório. No Brasil não é diferente, e será demonstrado a seguir a vedação deste pacto no ordenamento jurídico brasileiro.

### 3.3 A vedação do pacto comissório

O pacto comissório é prática proibida de forma expressa pelos artigos 1.365 e 1.428 do Código Civil de 2002, que declaram nulas as cláusulas que permitam ao proprietário fiduciário, e aos credores pignoratícios, anticréticos e hipotecários, ficar com o bem dado em garantia em caso de inadimplência do devedor:

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

[...]

Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento (BRASIL, 2002).

É importante esclarecer que o legislador fez questão de tornar nula qualquer menção que o contrato faça ao pacto comissório, porém, essa vedação não afeta as demais cláusulas estipuladas entre as partes (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022). Neste sentido, Pereira (2022) aduz que a cláusula comissória não invalida todo o contrato, o mesmo continua prevalecendo em todos os seus efeitos como se tal cláusula ali não tivesse sido escrita.

A vedação da cláusula comissória no Código Civil leva a alguns pressupostos. Segundo Haddad (2013), são eles:

De acordo com os artigos 1365 e 1428 do Código Civil, o pacto comissório pressupõe: (a) a existência de uma obrigação não vencida, isto é, de uma relação jurídica obrigacional, de caráter principal, ainda não inflamada pela nota da exigibilidade; (b) a constituição, em favor do credor dessa obrigação, de garantia corresponde a propriedade fiduciária ( art. 1365), hipoteca, penhor ou anticrese (art. 1428), ou seja, de uma relação jurídica de direito das coisas, de caráter acessório; e (c) a estipulação de cláusula propriamente dita, que atribui automaticamente ao credor, pela tão só ausência de pagamento pontual, o poder, em sentido amplo, de ‘ficar com’ o bem alienado fiduciariamente, ou dado em penhor, hipoteca ou anticrese (HADDAD, 2013, p. 23).

Pode-se dizer que grande parte dos doutrinadores concordam com a vedação do pacto comissório, visto as características do instituto que vão de encontro ao que preza o ordenamento

jurídico pátrio. Flávio Tartuce (2022, p. 705) não surpreende ao corroborar com tal opinião, e ainda cita que “segundo a doutrina, de ontem e de hoje, várias são as justificativas para a proibição do pacto comissório real, como a presença de razões morais, a proteção da parte mais fraca, a vedação do enriquecimento sem causa e da usura e a exigência do devido processo legal”.

Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) retomam fatos históricos que ajudam a compreender a origem dos pilares que consolidam o entendimento da vedação do pacto comissório:

A sua vedação remonta ao édito promulgado em 324 d.C. por Constantino, primeiro imperador romano a professar o cristianismo, em contexto de forte reprovação moral à usura e à exploração do mais fraco. Até hoje prepondera na doutrina pátria o entendimento de que a proibição tem por fundamento a proteção do devedor débil frente à ganância do credor que lhe impõe condição leonina, esperando obter coisa de valor superior ao da dívida. O legislador, portanto, busca impedir o locupletamento do credor em detrimento do devedor. Há que se destacar, ainda, o interesse social na prevenção de danos, diante dos efeitos nefastos ao sistema de garantias que poderiam ser ocasionados caso o pacto comissório se difundisse na prática negocial (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022, p. 432).

Pereira (2022) também menciona fatos difundidos ao longo da história que levam a proibição do pacto comissório:

Historicamente, diversos foram os fundamentos a justificar a vedação ao pacto comissório, como a inderrogabilidade do procedimento judicial de execução, a repressão à usura e a manutenção da igualdade entre credores. Deve-se reconhecer, no entanto, como fundamentação contemporânea da vedação à violação à função de garantia. Ou seja, a nulidade do pacto comissório decorre da síntese conclusiva entre tutela da vulnerabilidade, vedação ao enriquecimento sem causa e interesse social na não difusão da cláusula comissória (PEREIRA, 2022, p. 302).

Diante disso, nota-se que os motivos que levam à proibição do pacto comissório, são os mais variados. Dentre eles: a proteção do devedor, que é considerado a parte mais frágil da relação; a vedação ao locupletamento ilícito; além da preservação do princípio da *par conditio creditorum*.

A face da tutela de vulnerabilidade talvez seja o principal motivo que fundamenta a vedação do pacto comissório. Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2022, p. 181): “a vedação à apropriação do bem dado em garantia é medida moralmente elogiável e de inegável prudência jurídica, especialmente em face da provável ou potencial vulnerabilidade do devedor”.

A vedação do enriquecimento sem causa é o interesse social na não propagação do pacto comissório. Essas razões visam evitar que a garantia prestada tenha sua função desvirtuada, o que ocorre quando o pacto comissório permite a transferência do bem dado como garantia sem que haja equivalência entre seu valor e o da dívida. Essa situação faz com que o inadimplemento

seja a verdadeira preferência do credor. Por isso, a cláusula comissória é inválida, independentemente do momento em que foi pactuada (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022).

Em relação a preservação do *par conditio creditorum*, tal princípio se presume na igualdade entre os credores. Estes devem ser tratados de maneira igualitária, imparcial, não podendo o devedor privilegiar qualquer um deles em detrimento dos demais. Sendo a preservação de tal princípio, uma das justificativas que veda o pacto comissório. Assim, defendem Terra e Guedes (2017):

A segunda função da vedação reside em assegurar a proteção do *par conditio creditorum*, vale dizer, preservar o princípio segundo o qual, no rateio entre credores, todos eles devem ser tratados de maneira igual, pelo que não pode o devedor privilegiar qualquer um deles em detrimento dos demais. A proibição ao pacto comissório tutela referido princípio porque circunscreve o montante do patrimônio do devedor sujeito ao privilégio creditório, em razão da garantia real, ao efetivo quantum da dívida, impondo que qualquer excedente apurado após a alienação em juízo (ou fora dele) retorne ao patrimônio do devedor, em benefício dos demais credores (TERRA; GUEDES, 2017, p. 55).

Ainda a respeito do *par conditio creditorum*, Haddad (2013) aduz:

Ao se assenhorar do bem, em definitivo, por ocasião do inadimplemento, o credor pode alcançar um enriquecimento injustificado, caso o valor de mercado do bem, no momento do vencimento, seja superior ao da dívida. Ao diminuir desproporcionalmente o patrimônio do devedor, o credor em apreço subtrai destes valores indevidos, prejudicando a garantia geral que assiste aos demais credores (HADDAD, 2013, p. 103).

Outra justificativa que leva à proibição do pacto comissório é o locupletamento ilícito, o qual refere-se ao enriquecimento de alguém às custas de outrem. Ou seja, é quando certo indivíduo obtém um benefício injusto ou ganho indevido às custas de outra pessoa. Esse enriquecimento sem causa pode gerar a obrigação de restituição ou indenização para equilibrar a situação.

A vedação ao enriquecimento sem causa, denota os primórdios do direito romano, conforme nos informa Gonçalves (2022, p. 673): “O princípio que veda o enriquecimento sem causa, fundado na equidade, já era conhecido e aplicado no direito romano”.

No Código Civil Brasileiro, a figura do enriquecimento sem causa é abordada nos artigos 884 a 886, tendo assim um capítulo inteiro dedicado a ele. Estes artigos tratam do locupletamento e estabelecem que aquele que se enriqueceu indevidamente, em detrimento de outrem, está obrigado a restituir o valor recebido (GONÇALVES, 2022).

Art. 884: Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido (GONÇALVES, 2022, p. 673).

Os artigos subsequentes detalham situações específicas em que esse enriquecimento sem causa pode ocorrer, e como a restituição deve ser feita para equilibrar a situação. Essa parte do Código Civil busca garantir a justiça nas relações jurídicas, assegurando que ninguém se beneficie injustamente às custas de terceiros e estabelecendo mecanismos legais para corrigir situações de enriquecimento sem causa (GONÇALVES, 2022).

Diante dos aspectos expostos, entende-se que a proibição do pacto comissório tem duas funções principais: a de proteger o devedor; e a de preservar o princípio do *par conditio creditorum* (TERRA; GUEDES, 2017). Pode-se concluir que tal vedação visa, além de proteger a parte mais frágil na relação, inviabilizar o enriquecimento ilícito e amparar os demais credores. Tal entendimento, além de estar expresso na legislação, é o mais aceito pela doutrina, e comumente observado na jurisprudência.

Apesar do Código Civil proibir expressamente o pacto comissório, é permitida a dação em pagamento, após o vencimento da dívida, nos termos dos parágrafos únicos desses dispositivos:

Art. 1.365.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

[...]

Art. 1.428.

Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida (BRASIL, 2002).

Posto isso, vale discutir a diferença entre o pacto comissório e a dação em pagamento, e compreender a licitude desta última prática.

### **3.4 A possibilidade de dação em pagamento, após o inadimplemento**

O parágrafo único do art. 1.428 do Código Civil de 2002 permite que o devedor utilize a coisa dada em garantia para pagar a dívida após o seu vencimento. Os tribunais já consolidaram esse entendimento desde o Código Civil de 1916, e o dispositivo atual valida essa prática. Embora possa resultar em uma dívida maior do que a inicialmente devida, considera-se que a fragilidade do devedor frente ao credor não persiste após o vencimento da dívida e, portanto, é possível utilizar o bem em garantia como forma de pagamento.

Por isso, é importante não confundir pacto comissório e dação em pagamento, pois, enquanto um é proibido, o outro é legalmente aceito. Para diferenciá-los, é necessário identificar o momento em que os fatos ocorrem. A caracterização do pacto comissório no direito positivo brasileiro requer que sua estipulação ocorra previamente ao vencimento da obrigação (HADDAD, 2013).

Segundo Haddad (2013, p. 116): “se esse consentimento é anterior ao vencimento da obrigação, a lei estabelece que o pacto é nulo. Se esse consentimento é posterior ao vencimento da obrigação, o acordo para dação em pagamento é tido pela lei como válido”. Carlos Roberto Gonçalves (2022, p. 349), define a dação ao dizer que “é um acordo de vontades entre credor e devedor, por meio do qual o primeiro concorda em receber do segundo, para exonerá-lo da dívida, prestação diversa da que lhe é devida”.

Flávio Tartuce (2022, p. 706), estudioso da temática, corrobora do mesmo pensamento, dizendo que “é possível a dação em pagamento se presente uma das hipóteses do art. 1.425 da lei civil privada. Nos termos do art. 356 do CC/2002, por meio da dação em pagamento o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida”.

Para Pereira (2022), a principal diferença entre estas duas práticas consiste no fato de a dação em pagamento ser uma forma de extinção de uma obrigação em que o devedor oferece um bem diferente daquele originalmente acordado para quitar a dívida. Nesse caso, o credor precisa aceitar esse novo bem como forma de quitação da obrigação. É uma forma de pagamento alternativo ao inicialmente estabelecido no contrato.

O autor destaca:

De notar-se é, contudo, não participar da natureza antissocial da cláusula comissória a dação em pagamento do objeto da garantia. Se é proibido e nulo o pacto que autoriza o credor a ficar com a coisa se a dívida não for paga no vencimento (cláusula comissória) é lícita a convenção pela qual o devedor, após o vencimento da obrigação, entregar em pagamento da dívida a mesma coisa ao credor que a aceita liberando-o (*datio in solutum*), pelo fato de aí a dívida extinguir-se no momento em que o credor aceita a coisa no lugar da obrigação, não mais existindo o risco de *debitoris suffocatio*. Por isso, oportuna a ressalva posta no parágrafo único do art. 1.428, ao estabelecer que “após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida”. Evidente que sua licitude não afasta a necessidade do juízo de merecimento de tutela de cada dação em pagamento em concreto (PEREIRA, 2022, p. 302).

Pode-se dizer que a diferença entre os institutos também está na natureza da transferência de bens: no pacto comissório, a transferência é prevista como garantia em caso de inadimplência, enquanto na dação em pagamento, a transferência de um bem diferente é feita como forma de extinguir a obrigação original, desde que o credor concorde com essa troca (HADDAD, 2013).

Assim, ao passo que o pacto comissório é expressamente vedado por lei, a dação em pagamento seria permitida. Nada impede que o bem seja dado em garantia, desde que haja a devolução do montante que sobeja a quantia devida, ou seja, desde que haja a restituição do *superfluum* entre o valor do bem e o valor da dívida ao devedor, por parte do credor (PEREIRA, 2022).

Neste sentido, importante se observar que a dação em pagamento não se confunde com o pacto marciano. A dação parte da vontade do devedor que entrega o bem como forma de satisfação da dívida, após o vencimento, desde que haja concordância do credor. Enquanto no pacto marciano o bem seja dado em garantia, pode se tornar propriedade do credor desde que haja a devolução do montante que sobeja a quantia devida, ou seja, desde que haja a restituição do *superfluum* entre o valor do bem e o valor da dívida ao devedor, por parte do credor. Esta prática, qual seja, o pacto marciano visa a solidariedade social, uma vez que se afasta o risco do uso da cautela para fins especulativos e se protege o sistema de garantias de eventuais desvirtuamentos (PEREIRA, 2022).

Dessa forma, o pacto marciano é a próxima temática abordada neste trabalho, pois o acordo em que o credor se apropria do bem dado em garantia, devolvendo ao devedor o valor que ultrapasse a dívida, pode ser benéfico para ambos, e pode ser uma forma corrigir aquilo que o pacto comissório torna repugnante, eliminando a desvantagem que havia entre credor e devedor. Para tanto é preciso analisar o que dizem os estudiosos do direito acerca do assunto.

## 4 PACTO MARCIANO

Neste capítulo, apresenta-se a definição de pacto marciano e os elementos que caracterizam a sua distinção do pacto comissório, bem como o posicionamento dos doutrinadores e a previsão legal a respeito desta prática nos acordos.

### 4.1 O pacto marciano e suas distinções funcionais

O mercado necessita, cada vez mais, da circulação de crédito, mercadorias e riquezas. Porém, frente às incertezas, os credores carecem de garantias concisas de que suas dívidas virão a ser quitadas. O mecanismo que traria uma garantia eficaz seria a apropriação do bem dado em garantia, tal como figura o pacto comissório, mas o legislador tratou de vedar essa opção, visto os prejuízos e abusos que ele pode trazer ao devedor e aos demais credores. No entanto, se as partes, porventura, acordam na transferência da posse do bem pelo justo valor, avaliado por um terceiro imparcial ou pelo próprio mercado, restituindo ao devedor aquilo que ultrapasse o valor da dívida, afasta-se o risco de locupletamento por parte do credor e se resguardam os demais credores de uma insolvência (TERRA; GUEDES, 2017).

É neste âmbito que se caracteriza o pacto marciano, assim descrito pela doutrina: “consiste na cláusula que autoriza o credor a apropriar-se do bem conferido em garantia pelo seu valor justo, na hipótese de verificar-se o inadimplemento do devedor. Sendo o valor aferido superior ao da dívida, incumbe ao credor entregar a diferença (*superfluum*) ao proprietário” (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022, p. 435).

Dessa forma, neste tipo de pacto, o credor não pode simplesmente tomar posse do bem dado como garantia, mas sim apropria-se dele baseado em um valor determinado por uma avaliação externa, restituindo ao devedor aquilo que ultrapassar o valor da dívida, evitando assim situações de desequilíbrio ou prejuízo a uma das partes.

De acordo com as ideias apresentadas por Renteria (2016), há um entendimento sobre o acordo em que o credor recebe autorização para utilizar o bem dado como garantia pelo seu valor justo, caso o devedor não cumpra com suas obrigações. Se o valor avaliado exceder o montante da dívida, é incumbência do credor restituir a diferença ao proprietário.

O pacto marciano vem sendo estudado por juristas, e muitos deles têm o mesmo entendimento de Terra e Guedes (2017, p. 67) ao ratificar que: “trata-se de mais uma forma de satisfação do crédito, e cabe às partes, no exercício de sua autonomia privada, optar por uma ou outra, de acordo com suas conveniências”.

O pacto marciano é uma cláusula muito similar ao pacto comissório, porém, elimina os riscos que este último traz ao devedor e aos demais credores, quirografários ou titulares de outras garantias reais. Se a proibição do pacto comissório se dá por meio de proteger o devedor de um possível locupletamento, o pacto marciano visa corrigir o que torna este fato viciado, retirando o que leva ao locupletamento ilícito por parte do credor, e assegurando que seja preservado o princípio do *par conditio creditorum*. Tal situação é defendida pela maioria dos doutrinadores, visto que pode ser considerada a correção do vício que vedava o pacto comissório (RENTERIA, 2016).

Para Terra e Guedes (2017), a diferença entre o pacto marciano e o comissório está na forma com que o credor se apropria do objeto da garantia. No pacto marciano, essa apropriação não está vinculada ao valor da dívida, mas sim a uma avaliação feita por terceiros independentes e imparciais. Isso visa evitar prejuízos ao devedor ou aos outros credores, eliminando a falta de isonomia presente no pacto comissório.

O problema central do pacto comissório reside na falta de uma avaliação atual e neutra para analisar a correspondência entre o valor da dívida e o valor de mercado do bem dado como garantia, pois isso poderia acarretar em uma perda de patrimônio do devedor superior ao valor da dívida. No pacto marciano, essa avaliação é conduzida por terceiros imparciais após o inadimplemento, solucionando a questão criticável do pacto comissório e conferindo legitimidade ao pacto marciano (TERRA; GUEDES, 2017).

Não há que se negar que pacto comissório e pacto marciano são institutos de garantias diferentes, apesar de sua similaridade. Um garante a justiça e o direito, enquanto outro fomenta o enriquecimento ilícito:

Com efeito, as diferenças entre o pacto comissório e o pacto marciano são marcantes. As razões que justificam a nulidade do primeiro – a desnaturação da função desempenhada pela garantia e a proteção do devedor vulnerável diante de acordo potencialmente lesivo aos seus interesses – não se aplicam ao segundo. Afinal, sendo a coisa transmitida pelo seu valor justo e tendo o credor o dever de entregar ao garantidor a eventual diferença entre esse valor e o do crédito, o resultado alcançado por meio do ajuste em caso de inadimplemento do devedor é rigorosamente equivalente ao que o credor teria obtido por meio do adimplemento (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022, p. 435).

Torna-se nítido, diante do que foi apresentado, que o pacto marciano, ao contrário do pacto comissório, visa impedir os excessos que poderiam ser causados pelo credor frente ao devedor, inviabilizando o enriquecimento sem causa. Neste sentido, Pereira (2022) observa:

Age o pacto marciano como barreira de contenção aos abusos do credor, tutelando a vulnerabilidade do devedor. Impede, outrossim, que o credor fixe unilateralmente o valor da coisa dada em garantia, bem como que se aproprie de valor superior ao da

obrigação principal. Ao prever mecanismo de apreciação do justo valor, a cláusula marciana pretende afastar a possibilidade de enriquecimento sem causa do credor, que não lucrará com o ajuste. Previnem-se, em última análise, os danos causados pelo pacto comissório, que justificam o fundamento de interesse social de não difusão desta cláusula (PEREIRA, 2022, p. 303).

Dessa forma, considera-se a apropriação do bem dado em garantia, da forma com que é conduzida no pacto marciano, benéfica para ambas as partes, visto que o devedor terá quitado sua dívida, e o credor poderá vender o bem, caso queira, sem a burocracia ou custos impostos pela alienação. Posto isso, e considerando que analisar a opinião formada de estudiosos do direito a respeito de determinado tema é essencial para avaliar sua licitude ou não, segue-se esta discussão apresentando a visão dos principais doutrinadores a respeito da validade do pacto marciano no direito real de garantia.

#### 4.2 O posicionamento doutrinário a respeito da validade do pacto marciano

Desde o Código Civil anterior, grandes juristas brasileiros já defendiam o pacto marciano como válido, como aponta Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022, p. 435):

Ainda ao tempo da codificação anterior, autores como Affonso Fraga, Pontes de Miranda e José Carlos Moreira Alves levantaram-se em favor da validade do pacto marciano. Com a renovação da dogmática dos direitos reais, que se encontra em curso desde a promulgação da Constituição da República de 1988, tal ideia tem ganhado cada vez mais força na doutrina brasileira, reunindo-se número crescente de defensores da legitimidade da referida cláusula na atual ordem jurídica.

Ao que tudo indica, este pacto continua sendo visto como uma forma equilibrada de assegurar o credor sem desproteger o devedor. Assim, grandes autores veem com bons olhos a figura de tal instrumento.

Monteiro Filho (2020), grande estudioso do direito, é um dos defensores da cláusula marciana, tratando-a como lícita:

O pacto marciano promove a aquisição do bem pelo credor por seu preço justo, fruto de avaliação objetiva. Pela *lex commissória*, muito diversamente, não há proporcionalidade entre valor do débito e o valor da coisa a ser apropriada pelo credor. No marciano, de outro giro, a proporcionalidade se impõe categoricamente na aferição do justo valor da coisa, razão pela qual se conferem disciplinas antagônicas entre os dois: ao comissório, ilicitude; ao marciano, sem objeção central da iniquidade do desequilíbrio em favor do credor, licitude (MONTEIRO FILHO, 2020, p. 18).

O ilustre civilista brasileiro, Caio Mário da Silva Pereira, também defende o pacto marciano, em suas sábias palavras, ele deixa claro que:

Nada impede, ainda, que se reconheça a validade do acordo pelo qual o credor se apropria do bem dado em garantia mediante a devolução do montante que sobejar a

quantia devida. Cuida-se de estipulação que permite ao beneficiário adquirir a coisa oferecida, desde que haja a restituição ao devedor do *superfluum* existente entre o valor da dívida e o do bem. Denomina-se tal expediente como pacto marciano, que rende homenagem à solidariedade social ao afastar o risco do uso da cautela para fins especulativos e proteger o sistema de garantias de eventuais desvirtuamentos. (PEREIRA, 2022, p. 303).

Para Tepedino (2009, p. 145 *apud* TERRA; GUEDES, 2017, p. 67): “O pacto marciano afigura-se, desse modo, plenamente lícito e merecedor de tutela, a despeito de não contar com previsão expressa em lei”.

Após avaliado o bem por um terceiro imparcial, ou mesmo pelo próprio mercado, deve-se restituir ao devedor o valor que superar a dívida. Neste sentido, o credor terá a dívida quitada pelo justo valor e o devedor não perderá mais do que deve de seu patrimônio, além de poder evitar custos com alienação ou processos judiciais e extrajudiciais. Neste sentido, Terra e Guedes (2017) também corroboram com a visão favorável sobre a validade do pacto marciano: “o pacto marciano afigura-se, desse modo, plenamente lícito e merecedor de tutela [...]”.

Terra e Guedes (2017, p. 69) firmam o caráter lícito do pacto marciano na “finalidade da apropriação definitiva que é a quitação da dívida, não já o incremento patrimonial do credor”. Se faz primordial, então, para se configurar a lisura do pacto marciano, que o bem objeto da garantia seja avaliado por um terceiro imparcial ou pela análise mercadológica, e que o valor que supere a dívida seja restituído ao devedor. Assim, evita-se a perda patrimonial e se garante a satisfação do credor ao ter sua dívida quitada pelo justo valor.

Conforme esclarecido por Terra e Guedes (2017), a transferência imediata e permanente do bem ao credor beneficia ambas as partes: possibilita que o credor satisfaça imediatamente seu crédito e, se preferir, venda o bem de forma ágil, evitando os processos complexos de leilão. Evita-se assim, todas as despesas associadas à hasta pública, muitas vezes ineficazes e morosas.

Vale reforçar que o credor não se torna obrigado a ficar com o bem dado em garantia no caso do inadimplemento, mas tem essa possibilidade, caso queira, desde que restitua ao devedor o valor do bem que ultrapasse o valor da dívida. Porém, se faz necessário a avaliação do bem por um terceiro para que seja feita restituição do *superfluum* (TERRA; GUEDES, 2017).

Este terceiro pode ser o próprio mercado, ou alguém imparcial na relação. Este pensamento, vai ao encontro do que defendem Terra e Guedes (2017, p. 65): “basta que as partes elejam critérios justos e imparciais de aferição do valor do bem para que o credor possa incorporá-lo em definitivo a seu patrimônio”.

Apesar da grande maioria da doutrina se posicionar a favor do pacto mariano, há quem diga o contrário. Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho são exemplos disso. Os autores se posicionam pela ilicitude também do pacto marciano:

Por cautela, prudência e respeito ao próprio devedor – frequentemente vulnerável jurídica, técnica e economicamente em face do tomador da garantia – é imperativo de equilíbrio e justiça que, uma vez operado o inadimplemento, se proceda com a execução do crédito, segundo as leis processuais, não se admitindo uma “carta branca” ao credor, para que se aproprie do bem conferido, ainda que mediante a aferição de preço supostamente justo, o que geralmente é feito pelo próprio titular do direito. Com efeito, respeitando posições em contrário, posicionamo-nos contrariamente tanto ao pacto comissório como ao pacto marciano (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 186).

Flávio Tartuce segue na mesma linha de raciocínio:

Com o devido respeito, não concordo que haja licitude em tal previsão, pois o pacto marciano esbarra nas outras razões para a vedação do pacto comissório real, quais sejam a proteção da parte mais fraca da relação jurídica e a exigência do devido processo legal para a execução da garantia. Por isso, assim votamos contra a proposta de enunciado que acabou sendo aprovado na VIII Jornada de Direito Civil, realizada em abril de 2018. Em suma, penso não ser possível juridicamente a sua estipulação, mesmo em relações paritárias (TARTUCE, 2022, p. 602).

Fomentando essa discordância, temos o fato de que não se encontra, no ordenamento jurídico brasileiro, nenhuma previsão do pacto marciano expressa em lei.

#### **4.3 O silêncio legislativo e a necessidade de previsão legal do pacto marciano**

Enquanto o pacto comissório tem sua vedação expressa na legislação brasileira, nada se fala acerca da proibição do pacto marciano no ordenamento jurídico. Uma análise histórica mostra que, por orientação do direito romano, o pacto marciano foi acolhido nos ordenamentos portugueses.

Ainda no tempo do código anterior, alguns importantes pensadores como Affonso Fraga, Pontes de Miranda e José Carlos Moreira Alves começaram a se manifestar em prol da validade do pacto marciano. Com a promulgação da Constituição de 1988, que renovou a dogmática dos direitos reais, os ideais defendidos por estes doutrinadores ganharam forças, ampliando o número de defensores (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

A inquietação dos doutrinadores, frente ao silêncio legislativo em relação ao pacto marciano, levou o assunto a se tornar pauta da VIII Jornada de Direito Civil, gerando o Enunciado nº 626, o qual aduz que o pacto marciano não causa afronta ao Art. 1.428 do Código Civil, garantindo relações paritárias (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2022).

As relações e negócios estão cada vez mais rápidas, assim, verifica-se a necessidade de impulsioná-los sem que isso possa causar insegurança às partes, fomentando a economia. Para tal, é necessário que o ordenamento jurídico acompanhe esta evolução. O direito protege a autonomia da vontade das partes, assim, nada as impede de fazer aquilo que não é vedado pela lei. Porém, bom seria que tal instrumento, o pacto marciano, fosse positivado. Assim, apesar de ser abarcado pela doutrina, não haveria qualquer receio quanto a sua utilização, visto que, se trata de um meio eficiente e eficaz de proteger credores e devedores face às incertezas causadas nas relações de negócios (HADDAD, 2013).

Diante desta necessidade, Haddad (2013) propõe a consideração de uma autorização legal explícita para a celebração do pacto marciano, sugerindo sua inclusão no Código Civil. Segundo ele, a presença de uma autorização direta na lei poderia fomentar sua utilização nos contratos de garantia, proporcionando uma alternativa viável para a execução extrajudicial do bem dado em garantia, evitando os inconvenientes almejados pela proibição do pacto comissório, como o risco de apropriação indevida do bem pelo credor garantido. Assim, destaca-se a relevância do pacto marciano na doutrina, jurisprudência, legislações estrangeiras e na tradição do direito luso-brasileiro.

No entanto, pela omissão legislativa e pela similitude ao pacto comissório, o pacto marciano ainda se mostra uma tímida alternativa. Caberia então, às partes, decidirem sobre sua aplicação, pautando-se no princípio da autonomia privada, segundo o qual ao particular, é permitido tudo aquilo que a lei não proíbe.

Segundo Terra e Guedes (2017, p. 73): “a vedação ao pacto comissório é o ponto de partida sobre o qual deve ser construída a disciplina do pacto marciano, que não só deve ser considerado válido e eficaz, como deve mesmo ter o seu uso estimulado”.

Renteria (2016) complementa, dizendo que:

A interpretação é, portanto, por definição, lógico-sistemático e teleo-lógica-axiológica, voltada à individuação da normativa mais adequada aos interesses e aos valores em jogo. Sendo assim, compete orientar a investigação jurídica para o exame das razões da nulidade do pacto comissório, de modo a verificar se elas conduzem igualmente à recriminação do pacto marciano, tendo em conta a coerência da ordem jurídica como um todo (RENTERIA, 2016, p. 161).

Para Terra e Guedes (2017), além de válido, o pacto marciano deveria ser fomentado:

Afinal, se, de um lado, constitui instrumento eficiente e justo de resguardar os interesses do credor sem prejudicar o devedor e os credores quirografários, do outro, facilita a obtenção do crédito, trazendo, assim, benefícios inegáveis também para o devedor, sem colidir com a essência da garantia, nem com a sua função. Cuida-se, em verdade, de mecanismo de inegável utilidade social, lícito e merecedor de tutela, que

se adequa às necessidades do mercado e, sobretudo, à realidade brasileira (TERRA; GUEDES, 2017, p. 73).

Haja vista a importância do pacto marciano expressa neste capítulo, cabe, portanto, uma análise dos julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca da temática, para então, entender se as decisões proferidas por este tribunal levam ao entendimento de que, apesar de ainda não estar positivado, o pacto marciano é lícito e seguro, tendo por base os motivos proferidos nas decisões acerca do pacto comissório.

## 5 DA ANÁLISE DOS JULGADOS

Após realizar a leitura e a análise dos 86 julgados que resultaram da busca por “pacto comissório” realizada no banco online de julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), cujos dados extraídos encontram-se dispostos na tabela contida no Apêndice A deste trabalho, chegou-se ao seguinte panorama:

- 32 julgados versavam sobre o pacto comissório segundo o extinto artigo 1.163 do Código Civil de 1916, que destinava um capítulo a tratar da temática do pacto comissório, mas em sentido diverso do tratado neste estudo, não tratando, portanto, do objeto desta pesquisa;
- Em outros 7 julgados, a temática abordada também não fazia alusão ao pacto comissório no sentido que versam os artigos 765 do Código Civil de 1916, ou mesmo dos artigos 1365 e 1428 do código civil de 2002, que são objeto da pesquisa em questão;
- Restaram 47 julgados que abordavam a temática objeto de estudo em questão, dentre os quais, 28 cuidaram de definir o pacto comissório, seja em seu conceito na visão do relator, seja pautado na doutrina, e os outros 19 relatavam sua vedação pautando-se no dispositivo legal, seja o artigo 765 do antigo código civil de 1916, seja nos artigos 1365 e 1428 do código civil de 2002, atual código vigente.

Apesar do pacto marciano não ter sido mencionado e nem definido de forma expressa em nenhum dos 86 julgados encontrados na busca desta pesquisa, encontraram-se, em alguns julgados, possíveis argumentos nos quais o relator se aproxima do conceito. Dois exemplos disso são os julgados analisados a seguir.

A Apelação Cível nº 1.0024.12.090710-0/002 versa que:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - PRELIMINARES REJEITADAS - AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO - EXCESSO DE GARANTIA NÃO DEMONSTRADO - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO LEGAL. No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento (MINAS GERAIS, 2014, p. 1).

Neste caso, o relator menciona o Art. 66 da Lei nº 4.728/1965, que foi alterado pelo Decreto-Lei nº 911/1969, e estabelece normas de processo para a alienação fiduciária em garantia. Segundo o Art. 1º do Decreto-Lei nº 911/1969, o Art. 66 passou a ter a seguinte redação:

Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal (BRASIL, 1996).

Os parágrafos § 4º e § 5º deste artigo tratam do ocorrido em caso de inadimplemento da obrigação garantida:

§ 4º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado (BRASIL, 1996).

Já o parágrafo § 6º trata da nulidade da cláusula: “§ 6º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento” (BRASIL, 1996).

O Art. 2º do referido Decreto-Lei nº 911/1969, aduz ainda que, em caso de inadimplemento ou mora das obrigações contratuais, a coisa garantida em alienação fiduciária deverá ser vendida a terceiros e o preço da venda ser aplicado no pagamento da dívida:

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver (BRASIL, 1996).

Analisando a ementa do julgado nº 1.0024.12.090710-0/002 e os referidos trechos do Decreto-Lei nº 911/1969, nota-se que fazem alusão a algumas características do pacto marciano, como a restituição do *superfluum*, se houver, e a vedação do credor de ficar com a coisa alienada em garantia caso a dívida não seja paga no seu vencimento. Mas, resta claro que ficam faltando alguns requisitos para uma caracterização completa do pacto marciano, como a avaliação de um terceiro imparcial, ou mesmo uma avaliação justa e atual, que poderia ser feita pelo próprio mercado.

De forma similar, na Apelação Cível nº 1.0701.09.289002/001, o relator veda o pacto comissório conforme o Art. 1.365 do Código Civil de 2002 e aponta a conduta que deveria ser seguida com base no Art. 2º do decreto-Lei nº 911 de 1996:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. DECRETO-LEI 911/69. APREENSÃO E VENDA DO BEM. LEGALIDADE - A retomada do bem que garante a obrigação do mutuário não acarreta a sua quitação, pois há vedação

legal do pacto comissório (artigo 1.365, do Código Civil), devendo o credor proceder à venda judicial ou extrajudicial do bem para a satisfação do seu crédito e eventual entrega de saldo ao devedor, se existente (artigo 2º do Decreto-Lei nº 911/69) (MINAS GERAIS, 2011, p. 1).

Desta forma, observa-se que há uma tendência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais de orientar, ao vedar o pacto comissório, que o credor proceda a venda judicial ou extrajudicial do bem para a satisfação do seu crédito e faça a eventual entrega de saldo ao devedor, se existir, com base no que versa o Decreto – Lei nº 911/1996. No entanto, mais uma vez, não é mencionada a avaliação de um terceiro de boa-fé. Ou seja, em nenhum caso o TJMG mencionou ser lícito a figura do pacto marciano da forma expressamente abarcada pela doutrina. De fato, o que este Tribunal busca é coibir aquilo que o pacto comissório viria a causar de danos.

Ao analisar os 47 julgados que tratavam do pacto comissório dentro do sentido de interesse deste trabalho, chamou a atenção o fato de a maioria dos casos tentar utilizar o pacto comissório de forma mascarada, seja por uma compra e venda, ou uma compra e venda com cláusula de retrovenda. Muitas das vezes, esses negócios eram frutos de agiotagem, simulação. Em 36 dos julgados haviam casos de simulação ou tentativa de fraude. E entre estes, havia 17 casos em que o pacto comissório era mascarado por uma compra e venda com cláusula de retrovenda.

Além disso, ressalta-se que, dos 47 julgados que se enquadraram na análise desta pesquisa, 4 deles tratavam-se, na verdade, de dação em pagamento, prática já estudada e diferenciada em capítulos anteriores, e que não se compara ao pacto comissório pois acontece após o vencimento da dívida, por iniciativa do devedor, e com a anuência do credor.

Conforme dito anteriormente, um número significativo de julgados (32 julgados, que representam 37% da amostra total) foram desconsiderados por tratar o pacto comissório conforme o que versa o artigo 1.163 do Código Civil de 1916. Dada a expressividade de julgados que consideraram estes moldes do pacto comissório, e que tentaram camuflar o pacto comissório, faz relevante uma breve análise deste dispositivo que foi abolido do Código Civil de 2002 e das práticas de simulação usadas para burlar o ordenamento jurídico.

### **5.1 Pacto comissório no Código Civil de 1916 (Art. 1.163)**

O pacto comissório tinha um capítulo próprio no Código Civil de 1916, regido pelo Art. 1.163 e seu parágrafo único. O extinto artigo dizia que: “Art. 1.163. Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago desfazer o contrato ou pedir o preço”. Em complemento, tinha-se em seu parágrafo único que: “Se, em dez dias de

vencido o prazo, o vendedor, em tal caso, não reclamar o preço, ficará de pleno direito desfeita a venda” (BRASIL, 1916).

Analisando este trecho legal extinto, nota-se que, apesar da legislação da época fazer alusão a um inadimplemento, este tem sentido distinto ao que consta nos Art. 765 do mesmo Código Civil de 1916 e nos Art. 1.365 e 1.428 do Código Civil de 2002, segundo os quais, o pacto comissório é, basicamente, a transferência do objeto da garantia ao credor em caso de inadimplemento do devedor.

Terra e Guedes (2017) comentam sobre o duplo sentido da cláusula comissória. Segundo as autoras, na vigência do Código Civil de 1916 a “*Lex comissoria*” remetia à cláusula resolutiva em caso de inadimplemento. O sentido empregado pelo Art. 1.163 deste código atrelava o pacto comissório ao contrato de compra e venda, “estabelecendo que, por meio do pacto comissório, a parte vendedora ressaltava o direito de resolver o contrato se o comprador deixasse de pagar o preço até certo dia”. Já no Código Civil de 2002, vigente atualmente, a definição dos Art. 1.365 e 1.428 referem-se “à cláusula que permite a transferência definitiva, para o credor, do objeto de garantia, em caso de inadimplência do devedor” (TERRA; GUEDES, 2017, p. 44).

Haddad (2013) ressalta que pacto comissório conforme versa no Art. 1.163 do Código de 1916 é tratado nos moldes do Art. 474 do Código Atual como “*cláusula resolutória*”, que pode ser expressa ou tácita. Na modalidade expressa, “guarda o sentido equivalente ao do pacto comissório referido no Art. 1.163 do Código Civil Anterior” (HADDAD, 2013, p. 15).

Sendo assim, Caio Mário da Silva Pereira (2022) diz que o Código Atual não reproduziu expressamente a regra do Art. 1.163 do Código Civil de 1916 porque este “já se encontra regulado no art. 474, que dispõe sobre a cláusula resolutiva expressa, que pode ser inserida em qualquer tipo de contrato” (PEREIRA, 2022, p. 204). Dessa forma, Flavio Tartuce (2022) ratifica que, ainda que não seja mais consagrado de forma expressa como era previsto no Art. 1.163 do Código de 1916, o pacto comissório contratual ainda é possível, se observado o disposto no Art. 474 do Código de 2002.

Diante do exposto, por se tratar de cláusula resolutiva de contratos, trabalhada no artigo 474 do atual Código Civil, os acórdãos que versavam sobre esta temática foram descartados da análise realizada nesta pesquisa, voltando os olhares apenas para aqueles que se referiam aos artigos 1365 e 1428 do Código Civil em vigência e ao artigo 765 do Código Civil de 1916, que seria, basicamente, a proibição da transferência do bem dado em garantia face ao inadimplemento do devedor, visto ser essa a temática que versa sobre o pacto comissório como garantia utilizada nas relações obrigacionais a ser relacionado ao pacto marciano.

No entanto, mesmo os julgados que trouxeram o pacto comissório como possível garantia, frequentemente relacionavam-no com negócios jurídicos simulados.

## 5.2 Negócios jurídicos simulados

Em sua maioria, os acórdãos que traziam a vedação do pacto comissório continham um negócio jurídico simulado com o objetivo de mascarar-lo. Para Sílvio Venosa (2022, p. 465) “simular é fingir, mascarar, camuflar, esconder a realidade. Juridicamente, é a prática de ato ou negócio que esconde a real intenção. A intenção dos simuladores é encoberta mediante disfarce, parecendo externamente negócio que não é espelhado pela vontade dos contraentes”.

Ou seja, o que aconteceu na maior parte dos julgados analisados foi que os personagens, sabendo da vedação do pacto comissório, tentavam burlar a legislação revestindo o pacto de um negócio jurídico válido. Esses institutos eram utilizados em sua grande maioria para maquiar agiotagem com juros abusivos, ou mesmo usuras, onde a real intenção era dar o objeto em garantia e tornar este objeto propriedade do credor em caso de inadimplemento.

A simulação é prevista no Art. 167 do Código Civil de 2002, segundo o qual, traz a nulidade do negócio jurídico:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado (BRASIL, 2002).

A tendência observada nos julgados analisados nesta pesquisa é usual, segundo Arnaldo Rizzardo (2023). O autor diz que os negócios jurídicos simulados que se enquadram nos casos em que o pacto comissório está presente podem ser observados no inciso II do artigo 167 do Código Civil, ou seja, contém declarações, confissões, condições ou cláusulas não verdadeiras. Isso acontece, por exemplo, quando “entre os figurantes efetua-se uma doação, consignando-se, entretanto, uma venda no instrumento” (RIZZARDO, 2023, p. 200).

A simulação pode ser dividida em relativa ou absoluta. A simulação absoluta é aquela que não tem a intenção de produzir qualquer efeito jurídico. Esse tipo de simulação pode ser concretizado através de uma declaração de vontade ou confissão de dívida, estabelecendo uma situação jurídica fictícia que prejudica o interesse de terceiros, mesmo que o ato pareça ser

perfeitamente válido. Por outro lado, a simulação relativa, também conhecida como dissimulação, busca ocultar um ato que difere da declaração de vontade ou da confissão falsa apresentada. Nesse caso, os efeitos desejados pelo agente são propositadamente almejados, mas estão em desacordo com as normas do ordenamento jurídico (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023).

Logo, nota-se que a simulação relativa se encaixa perfeitamente na simulação para camuflar um acordo que seja proibido pelo direito. A exemplo disso, temos nos julgados analisados o uso da compra e venda de forma a mascarar o pacto comissório, ou o uso da compra e venda com cláusula de retrovenda com o real objetivo de garantir uma dívida.

Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2023), não é difícil encontrar casos em que há simulação na compra e venda com cláusula de retrovenda para camuflar um contrato de mútuo a juros acima dos legalmente permitidos, em que o devedor coloque seu imóvel como garantia.

Venosa (2022) também afirma que a retrovenda, usada de má fé, é caso típico de negócio jurídico simulado. Segundo ele, é o que ocorre quando uma doação oculta a venda, ou quando um pacto de retrovenda oculta o empréstimo, ou ainda quando o preço que consta no título de compra e venda não é o realmente pago. Para Venosa (2022, p. 470): “Existe aí ocultação da exata natureza do ato, que não se apresenta no mundo jurídico com a devida seriedade”.

Houveram 36 julgados apresentados pelo TJMG em que o pacto comissório tentou ser encoberto por simulações, e destas, 17 caracterizaram uma compra e venda com cláusula de retrovenda. Assim, faz-se relevante apresentar este instituto de forma mais detalhada e abordar a visão crítica da doutrina sobre ele.

### **5.2.1 Da Compra e Venda com Cláusula de Retrovenda**

A retrovenda é um instituto jurídico previsto nos Art. 505 a 508 do Código Civil Brasileiro de 2002, e se trata de uma espécie de contrato que envolve a venda de um bem com uma cláusula na qual o vendedor reserva o direito de reaver o bem vendido por um preço previamente estabelecido dentro de um prazo determinado, sendo este não superior a três anos (BRASIL, 2002).

Flávio Tartuce (2022) explica que, na verdade, “está cláusula especial confere ao vendedor o direito de desfazer a venda, reavendo de volta o bem alienado dentro do prazo decadencial”, e aduz que as cláusulas de retrovenda só são admissíveis nas vendas de bens imóveis (TARTUCE, 2022, p. 385).

Basicamente, na retrovenda, o vendedor transfere a propriedade do bem para o comprador, mas com a condição de que, dentro de um prazo estipulado, ele tenha o direito de recomprar o bem pelo valor ajustado na transação original. Caso o vendedor queira reaver o bem dentro do prazo estipulado, ele deverá devolver o valor originalmente pago pelo comprador, acrescido dos encargos que possam ter sido acordados. É importante ressaltar que a retrovenda é uma exceção à regra geral da venda, na qual o vendedor perde definitivamente a propriedade do bem. No entanto, essa modalidade de negócio precisa estar formalizada por escrito e seguir os requisitos legais estabelecidos para ser válida e eficaz.

Além de encontrar previsão no Código Civil Atual, a licitude da retrovenda é abarcada pela doutrina. Tepedino, Konder e Bandeira (2023) apontam que esta é:

[...] uma modalidade especial de compra e venda de bens imóveis segundo a qual o vendedor se reserva ao direito de resolver o contrato de compra e venda, recuperando a coisa imóvel, desde que pague ao comprador o preço, monetariamente corrigido, as despesas suportadas pelo comprador e o valor equivalente às benfeitorias necessárias, bem como as benfeitorias úteis e voluptuárias expressamente consentidas, na forma escrita (CC, art. 505) (TEPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2023, p. 190).

Gonçalves (2023) também ressalta a importância de restituir o preço pago pelo comprador com os devidos reajustes nos moldes do Art. 505 do Código Civil:

[...] é um pacto adjeto, pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está sendo alienado, em certo prazo, ‘restituindo o preço’, mais as ‘despesas’ feitas pelo comprador, ‘inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias’ (CC, art. 505) (GONÇALVES, 2023, p. 106).

Tepedino, Konder e Bandeira (2023, p. 190) destacam ainda que “o vendedor deverá notificar o comprador de sua intenção de resolver o contrato dentro do prazo decadencial de 3 (três) anos ou em prazo menor, se assim ajustarem as partes”.

Orlando Gomes (2022, p. 287) complementa este entendimento, definindo a retrovenda como “o pacto adjeto ao contrato de compra e venda pelo qual o comprador promete revender ao vendedor a coisa comprada, tendo este a faculdade de exigir a celebração do contrato de revenda”. E Pereira, (2022, p. 191) aduz que a retrovenda é um “pacto adjeto à compra e venda, mediante o qual o vendedor estipula o direito de recobrar, em certo prazo, o imóvel que vendeu, restituindo ao adquirente o preço acompanhado das despesas realizadas”.

Conforme observado, a retrovenda é considerada uma prática lícita, porém, é alvo de críticas pelo seu frequente uso em fraudes e simulações.

### 5.2.2 Retrovenda, Crítica ao Instituto

Conforme observado nos julgados analisados nesta pesquisa, a retrovenda, prevista no código Civil de 2002 em seus artigos 505 a 508, vem sendo alvo de críticas pela doutrina por ser usual a sua utilização para mascarar negócios ilícitos como o pacto comissório, por exemplo. Por este motivo, juristas vêm estudando o instituto de forma a se prevenir e identificar casos em que a retrovenda pode ser utilizada de má fé.

De acordo com Lima (1965, p. 310 *apud* HADDAD, 2013, p. 36), a diferença estrutural entre a retrovenda nos contratos de compra e venda e o pacto comissório “está na circunstância de que, na retrovenda, a transferência da propriedade é antecipada; ocorre antes do vencimento; e o inadimplemento apenas torna irreversível a transferência anteriormente realizada”.

Rizzardo (2023) e Tartuce (2022) citam as situações mais comuns em que a retrovenda é empregada para camuflar um negócio jurídico ilegal. Segundo Rizzardo (2023, p. 301), a cláusula de retrovenda tem servido para mascarar “empréstimos ou mútuos a juros onzenários, em que, para garantia, o devedor transfere o imóvel para o credor, inserindo-se a cláusula da retrovenda, com a sua previsão para a data no vencimento da dívida”.

Tartuce (2022) concorda que os casos em que os contratos de compra e venda com cláusula de retrovenda vão aos tribunais, em sua grande maioria, escondem empréstimos em dinheiro com taxas de juros elevadas, acima do limite legal. Assim usam, o pacto de retrovenda de forma a garantir estes empréstimos, sendo que, em caso de inadimplemento, não haveria a possibilidade de recompra deste imóvel, passando a titularidade do credor.

Monteiro Filho (2020) relembra, porém, que nem toda retrovenda constitui, por si só, um negócio simulado e que é possível aplicá-la em negócios sérios e reais prosseguidos pelas partes. No entanto, na maioria dos casos concretos, registra-se a ocorrência de simulação. Diante disso, o autor afirma que: “O debate perde, assim, utilidade em abstrato, somente podendo ser apurado na situação fática, a partir da aferição da causa concreta” (MONTEIRO FILHO, 2020, p. 21).

Neste cenário, Gili (2021, p. 38) afirma que “a retrovenda é, de certa forma, polêmica, encontrando-se na doutrina poucos argumentos favoráveis e muitos contrários à sua manutenção na legislação vigente”.

Caio Mário da Silva Pereira pertence ao conjunto dos doutrinadores que entendem haver mais desvantagens do que vantagens na manutenção da retrovenda no ordenamento jurídico. Sobre isso, Pereira aponta:

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 Art. 505 a 508 (PEREIRA, 2022, p. 191).

No mesmo sentido, segue o comentário do jurista Sílvio de Salvo Venosa:

Sabendo-se da importância das vendas imobiliárias para o patrimônio dos contratantes, resulta extremamente inconveniente essa cláusula, cuja franca utilidade facilmente percebida é mascarar empréstimos onerosos, exorbitantes, ou camuflar negócios não perfeitamente transparentes. Geralmente, a inserção desse pacto na venda de imóvel procura atender a dificuldades econômicas do vendedor, que as entende passageiras. Se era útil no passado para garantir o pagamento por parte do comprador nas vendas a prazo, o compromisso de compra e venda substituiu-a com ampla vantagem, sepultando definitivamente a utilidade da retrovenda (VENOSA, 2023, p. 302).

Logo, nota-se que a doutrina relata justamente o que foi observado na prática ao analisar os julgados do TJMG: em sua grande maioria, os contratos de compra e venda com cláusulas de retrovenda vem sendo utilizados para mascarar pactos comissórios, ou negócios jurídicos simulados como empréstimos a juros acima do limite legal. O devedor, carente de numerário, “vende” seu imóvel adicionando cláusula de retrovenda, sendo que este imóvel estaria em sua realidade garantindo uma dívida, que se não paga, impede ao devedor de solicitar a retrovenda. Camuflando o pacto comissório, o credor se apropria do bem face ao inadimplemento do devedor que, muitas das vezes, não consegue pagar sua dívida tendo em vista os juros exorbitantes impostos pelo credor.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho foi realizada uma pesquisa doutrinária, buscando definir e diferenciar o pacto comissório e o pacto marciano, e uma análise jurisprudencial, entre os julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), buscando verificar, na prática, o que este tribunal entende ao vedar o pacto comissório e se os motivos da sua vedação levam a entender, como lícito, o pacto marciano.

As buscas na base online do TJMG revelaram a existência de 86 julgados que abordam, de alguma forma, o pacto comissório. Porém, nenhum julgado referente ao pacto marciano, em específico, foi encontrado neste tribunal. A análise dos julgados mostrou que o pacto comissório é interpretado pelos magistrados do TJMG mediante dois vieses distintos: o extinto Art. 1.163 do Código Civil de 1916, que trazia o pacto comissório como uma cláusula resolutiva dos contratos em caso de inadimplemento, onde o vendedor se via no direito de resolver o contrato caso o comprador não pagasse o valor até determinado prazo; e os Art. 765 do código Civil de 1916 e Art. 1.365 e 1.428 do Código Civil de 2002, em vigência atualmente, segundo os quais o pacto comissório permitiria, se legalmente aceito, a transferência definitiva, para o credor, do objeto de garantia, em caso de inadimplência do devedor.

Já em relação ao pacto marciano, não foi possível encontrar nada concreto a seu respeito nos julgados do TJMG. As evidências mais próximas encontradas foram associadas a citações do Decreto-Lei nº 911 de 1969. Este Decreto-Lei traz que o credor deverá proceder a venda judicial ou extrajudicial do bem para a satisfação do seu crédito e seguir com a eventual entrega de saldo ao devedor, se existente. Concluiu-se que não seria um entendimento dos julgadores do TJMG que esta seria uma forma lícita de se “consertar” aquilo que era vedado no pacto comissório, mas de uma previsão legal que já vinha inserida no Decreto-Lei.

Além disso, apesar dos Art. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 911/69 fazerem alusão a algumas características do pacto marciano vistas na teoria doutrinária, como a restituição do *superfum*, observou-se que ainda ficam ausentes requisitos importantes para uma caracterização mais completa deste pacto nos julgados do TJMG, como a avaliação de um terceiro de boa-fé, ou uma avaliação atual realizada pelo próprio mercado. Em outras palavras, nenhum julgado do TJMG mencionou ser lícito a figura do pacto marciano da forma expressamente abarcada pela doutrina. Podendo-se afirmar apenas, que o que este Tribunal busca com a vedação do pacto comissório é coibir aquilo que este viria a causar de danos.

Observa-se, a partir da análise dos julgados do TJMG, que os motivos que levam à vedação do pacto comissório neste tribunal são a proteção ao devedor, a nulidade do negócio

jurídico simulado e a vedação a fraudes. Apesar da prática ainda não trazer respostas ao questionamento se é válido o pacto marciano, restou claro que o que leva à vedação do pacto comissório na teoria, é o mesmo que leva a sua vedação nos tribunais. Portanto, conclui-se que a vedação do pacto comissório não afasta a possibilidade do pacto marciano, induzindo então que seu uso não seria vedado pelo judiciário.

Em teoria, o pacto comissório é cuidado, legalmente e doutrinariamente, quando associado a um direito real de garantia. No entanto, observou-se, em grande parte dos julgados do TJMG, que o problema maior do pacto comissório não se dá enquanto cláusula inserida na concessão de um direito real de garantia, até porque, devido a sua vedação legal, ele não vem inserido de forma expressa nos contratos, pois facilmente seria identificado, tornando-o inválido.

A doutrina já mostra que o pacto marciano visa corrigir aquilo que torna ilícito o pacto comissório, assim, diante de um mercado cada vez mais dinâmico, onde a circulação de crédito deve ser estimulada de forma a fomentar a economia, seria o pacto marciano a forma de trazer segurança ao credor e devedor de modo que não seja necessário recorrer ao uso de subterfúgios como simulações ou fraudes para inserir uma garantia. Enquanto isso, cabe às partes decidirem sobre sua aplicação, pautando-se no princípio da autonomia privada, segundo o qual é permitido ao particular realizar tudo aquilo que a lei não proíbe.

Conclui-se, então, que as razões utilizadas pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, para vedar o pacto comissório levam a inferir que o pacto marciano é lícito. Pois a partir da análise dos julgados, verifica-se que o TJMG visa proteger o devedor e não permitir que o credor se beneficie de um enriquecimento sem causa, pontos que assemelham-se justamente ao que o pacto marciano visa corrigir, conforme demonstrado pela doutrina.

## REFERÊNCIAS

- ALEXANDRE, Agripa Faria. **Metodologia científica: princípios e fundamentos**. São Paulo: Editora Blucher, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555062236/>. Acesso em: 06 out. 2022.
- BRASIL. **Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1996**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm). Acesso em: 02 jan. 2024.
- BRASIL. **Enunciado nº 626**. VIII Jornada de Direito Civil. 2015. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1209#:~:text=N%C3%A3o%20afrenta%20o%20art.,que%20excede%20o%20da%20d%C3%ADvida>). Acesso em: 25 nov. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 25 nov. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm). Acesso em: 02 jan. 2024.
- CRISPIM, Maria Inês Pinheiro. **Contratos de garantia financeira: da aparente legitimação do pacto comissório para o penhor financeiro ao abrigo do Decreto-Lei n.º 105/2004**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Escola do Porto, Universidade Católica Portuguesa, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/39066/1/203060776.pdf>. Acesso em: Acesso em: 25 nov. 2023.
- GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 28 mar. 2023
- GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil: volume único**. Bela Vista – SP: Editora Saraiva, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624559/>. Acesso em: 27 dez. 2023.
- GILI, Diogo Pires. **A utilização ilícita da cláusula de retrovenda com o fim de burlar a vedação ao pacto comissório**. Trabalho de Conclusão de Curso – Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre - RS, 2021. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/236429>. Acesso em: 25 dez. 2023.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645640/>. Acesso em: 25 dez. 2023.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21.ed. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2012. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 17 set. 2022.

GONCALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais – Vol. 3.** Bela Vista – SP: Editora Saraiva, 2023. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628434/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Vol. 2.** 19.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. *E-book*. ISBN 9786555596236. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596236/>. Acesso em: 21 nov. 2023.

HADDAD, Luís Gustavo. **A proibição do pacto comissório no direito brasileiro.** Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo - SP, 2013.

LAKATOS, Eva M. **Fundamentos de Metodologia Científica.** Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2021. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026580/>. Acesso em: 30 set. 2022.

LOZADA, Gisele; NUNES, Karina da Silva. **Metodologia Científica.** Porto Alegre: SAGAH, 2019. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595029576/>. Acesso em: 30 set. 2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0024.12.090710-0/002.** Apelante: Miryan Comini Ferreira, Rubens da Gama Ferreira Filho, Delírio Indústria de Moda LTDA. Apelado: Banco Rural S/A. Relator: Des. Mota e Silva. Belo Horizonte – MG, 21 mar. 2014. Disponível em:  
[https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=5AA2BC21ECA57027A25728F3511D5AD0.juri\\_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0024.12.090710-0%2F002&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=5AA2BC21ECA57027A25728F3511D5AD0.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0024.12.090710-0%2F002&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar). Acesso em: 02 jan. 2024.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0701.09.289002-2/001.** Apelante: Maria Aparecida Tomaz. Apelado: Banco do Brasil S/A. Relator: Des. Pedro Bernardes. Uberaba – MG, 22 ago. 2011. Disponível em:  
[https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=5AA2BC21ECA57027A25728F3511D5AD0.juri\\_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0701.09.289002-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=5AA2BC21ECA57027A25728F3511D5AD0.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0701.09.289002-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar). Acesso em: 02 jan. 2024.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego. **A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais.** Rio de Janeiro: Editora Processo, 2020.

NOGUEIRA, Roberto Henrique Porto; SANTOS, Felipe Melazzo do Nascimento. Tesouro jurídico e vulnerabilidade: significados e possibilidades a partir do processo de indexação do superior tribunal de justiça. **Revista Paradigma**, v. 28, n. 3, p. 138-155, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Contratos - Vol. III.** Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2022. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643387/>. Acesso em: 27 dez. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro, editora Forense - Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

RENTERIA, Pablo. Penhor e autonomia privada. São Paulo: Grupo GEN, 2016. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009422/>. Acesso em: 22 nov. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648153/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: editora Forense - Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 23 abr. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Vol. 3**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643608/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil: Contratos – Vol. 3**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647514/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 10 set. 2022.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. In: GUEDES, Gisela S. da C.; MORAES, Maria Celina Bodin de; MEIRELES, Rose Melo V. **Direito das garantias**. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547223014/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

TERRA, Aline Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. A apropriação do objeto da garantia pelo credor: da vedação ao pacto comissório à licitude do pacto marciano. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 70, p. 51-77, 2017. Disponível em: <https://web.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/1840>. Acesso em: 23 abr. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos – Vol. 3**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775064/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Parte Geral – Vol. 1**. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772650/>. Acesso em: 25 dez. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: direitos reais**. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 21 nov. 2023.

WIEST, Ramon; BALBINOTTO NETO, Giacomo. Assimetria de informação e garantias no mercado de crédito: o caso das operações de penhor. **RJLB**, v. 1, n. 2, 2015. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2015/2/2015\\_02\\_1853\\_1889.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2015/2/2015_02_1853_1889.pdf). Acesso em: 25 nov. 2023.

ZABALA, Filipe Jaeger; SILVEIRA, Fabiano Feijó. Jurimetria: estatística aplicada ao direito. **Revista Direito e Liberdade, Natal**, v. 16, n. 1, p. 87-103, 2014.

## APÊNDICE A

ANÁLISE DOS JULGADOS TJMG								
Nº	Julgado	Data	Define Pacto comissório?		Motivo que causou invalidação	Define pacto marciano		Ementas
			sim (como)	não		sim	não	
1	1.0000.2 2.116590 -5/001	05/10/ 2022		X	Trata de uma simulação para camuflar cláusula comissória. O credor ficaria com o imóvel dado em garantia caso as parcelas não fossem pagas. Houve uma simulação de compra e venda, com cláusula de retrovenda simulado, contrato de mútuo com o imóvel dado em garantia.	X		EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - PACTO COMISSÓRIO - SIMULAÇÃO PARA CONTRATO DE MÚTUA COM GARANTIA REAL - NULIDADE. - Consoante a orientação jurisprudencial do colendo Superior Tribunal de Justiça, é nulo o compromisso de compra e venda que, em verdade, 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 (AgRg no REsp 996784/SC, REsp 1076571/SP, REsp 41233/SP).
2	1.0000.1 9.022130 -9/003	29/07/ 2022		X	Trata-se de negócio simulado que tenha como objeto pacto comissório. Declarou-se a nulidade da escritura pública.	X		EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA - SIMULAÇÃO - TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL - DIVERGÊNCIA ENTRE A VONTADE DECLARADA E A VONTADE CORRESPONDENTE AO NEGÓCIO DISSIMULADO - NULIDADE INDEPENDENTEMENTE DA OCORRÊNCIA DE COAÇÃO - RETORNO À CONDIÇÃO FÁTICA ANTERIOR - EFEITOS RETROATIVOS - DANOS MATERIAIS - PRESUNÇÃO - VALORES GASTOS OU QUE O ANTIGO PROPRIETÁRIO DEIXOU DE AUFERIR. Não é necessária a ocorrência de coação para que a simulação se configure, bastando a divergência entre a vontade declarada e aquela que se dissimulou. A simulação pode ser arguida por uma das partes que concorreu para seu cometimento em face da outra. Nas hipóteses de simulação absoluta, o acordo de vontades feito é nulo, não remanescendo, dentro de eventual ação anulatória, qualquer outro objeto de análise, já que, nesta hipótese, não existe outro negócio jurídico subjacente. Nos casos de simulação relativa, o negócio jurídico ostensivo é nulo, enquanto aquele que foi encoberto, fiel ao real desígnio das partes, pode ser válido, desde que respeite os requisitos específicos previstos para o ato/negócio jurídico desejado. A nulidade absoluta do negócio jurídico implica o retorno "status quo ante", por gerar a desconstituição retroativa de todos os efeitos que ele produziu. Ela fulmina a validade do negócio jurídico de modo retroativo, como se ele nunca tivesse sido realizado. Não se considera válido o negócio dissimulado que tenha como objeto pacto comissório, vedado no ordenamento jurídico (art. 1.428, CC). São presumidos os danos materiais decorrentes da anulação da escritura de compra e venda de imóvel, considerados os valores que alienante gastou ou que deixou de auferir em razão do desapossamento baseado em título nulo.
3	1.0000.2 0.503473 -9/002	19/07/ 2022	pacto comissório - garantia pela qual o credor se apropria do bem na hipótese de não pagamento da dívida, de forma direta e sem proceder à sua execução.		Compra e venda com cláusula de retrovenda como simulação para acobertar um empréstimo com pacto comissório. Sendo assim, buscou-se a nulidade do pacto comissório e o retorno ao status quo ante. Demonstrado que a transferência de propriedade do imóvel dos autores para o réu se deu em simulação. Trata-se de negócio dissimulado que tenha como objeto pacto comissório. Declarou-se a nulidade da escritura pública. o, em ocultação ao pacto comissório, deve ser reconhecida a nulidade do contrato de compra e venda particular, e consequentemente, a nulidade da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da lide e do respectivo registro.	X		EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PRELIMINAR - DIALETICIDADE RECURSAL AFASTADA - ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - SIMULAÇÃO - VERDADEIRA INTENÇÃO DE REALIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMO COM PACTO COMISSÓRIO, DISFARÇADO DE COMPRA E VENDA - PRETENSÃO AO RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO NEGÓCIO, DA ESCRITURA E DO REGISTRO - RESTITUIÇÃO DOS VALORES - JUROS DE MORA - EFETIVA RESTITUIÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE VENDA DO IMÓVEL - PERDA DE UMA CHANCE - INDENIZAÇÃO DEVIDA - ÔNUS SUCUMBENCIAL - SUCUMBÊNCIA MÍNIMA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - VALOR DA CONDENAÇÃO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INOCORRÊNCIA - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA (...)

4	1.0439.1 6.013778 -2/003	30/06/ 2022	Segundo o relator: o Código Civil veda a cláusula comissória (arts. 1.365 e 1.428 do CC), que permitiria ao credor ficar com o bem dado em garantia em caso de inexecução da obrigação ao tempo do vencimento. A norma possui evidente aspecto ético, pois impede a usura. A título ilustrativo, caso a dívida fosse de trinta mil reais, a cláusula comissória permitiria ao credor adjudicar um imóvel de cem mil reais diante do inadimplemento.	X	Verificou-se que houve dissimulação e estabelecimento de pacto comissório, vedado em nosso ordenamento jurídico, em garantia a um mútuo (empréstimo em dinheiro com indicio de agiotagem) ajustado entre as partes. Assim, houve compra e venda com cláusula de retrovenda de forma a camuflar o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - RECONVENÇÃO - COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE RECOMPRA - SIMULAÇÃO - DIVERGÊNCIA ENTRE A VONTADE DECLARADA E A VONTADE CORRESPONDENTE AO NEGÓCIO DISSIMULADO - NULIDADE INDEPENDENTEMENTE DA OCORRÊNCIA DE COAÇÃO - RETORNO À CONDIÇÃO FÁTICA ANTERIOR - EFEITOS RETROATIVOS. Não é necessária a ocorrência de coação para que a simulação se configure, bastando a divergência entre a vontade declarada e aquela que se dissimulou. A simulação pode ser arguida por uma das partes que concorreu para seu cometimento em face da outra. Nos casos de simulação relativa, o negócio jurídico ostensivo é nulo, enquanto aquele que foi encoberto, fiel ao real desígnio das partes, pode ser válido, desde que respeite os requisitos específicos previstos para o ato/negócio jurídico desejado. A nulidade absoluta do negócio jurídico implica o retorno "status quo ante", por gerar a desconstituição retroativa de todos os efeitos que ele produziu. Ela fulmina a validade do negócio jurídico de modo retroativo, como se ele nunca tivesse sido realizado. Reconhecido o flagrante intuito de dissimular o estabelecimento de pacto comissório, vedado em nosso ordenamento jurídico, em garantia a um mútuo ajustado entre as partes, há de se declarar a nulidade do negócio ostensivo.
5	1.0518.1 3.013447 -2/001	28/04/ 2022	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CANCELAMENTO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL - COMPRA E VENDA COM PACTO COMISSÓRIO - NÃO AVERBADA NO CRI - EFEITOS DA SENTENÇA INTER PARTES - BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES - NÃO ILIDIDA - SENTENÇA MANTIDA. - Em não tendo ocorrido a averbação litigiosa do bem no registro imobiliário, para pleno conhecimento de terceiros, cabe aos autores demonstrar a má-fé dos adquirentes, ou que estes tinham ciência acerca da demanda aforada em desfavor dos alienantes. - Na hipótese, deve ser presumida a boa-fé dos apelados, prestigiando-se o negócio jurídico entabulado.
6	1.0024.1 4.148214 -1/001	16/11/ 2021	O pacto comissório constitui, portanto, na vedação de celebração de negócio jurídico que permita que o credor se aproprie da coisa dada em garantia, na hipótese de inadimplência do devedor, sem antes proceder à execução do débito garantido.	X	Comprovada que a transferência do imóvel a favor da parte ré foi concretizada mediante simulação, pois ocultou o estabelecimento de pacto comissório	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - SIMULAÇÃO CARACTERIZADA - NULIDADE CONFIGURADA. Consoante art. 167, §1º, do Código Civil, será considerado simulado e, portanto, nulo o negócio jurídico que aparenta conferir direitos a pessoa diversa daquela à qual realmente se confere, assim como o é aquele que contém condições, declarações ou cláusulas não verdadeiras. Comprovada que a transferência do imóvel a favor da parte ré foi concretizada mediante simulação, pois ocultou o estabelecimento de pacto comissório - garantia ao contrato de confissão de dívida firmado entre as partes -, deve ser declarada a nulidade da cláusula de garantia, da escritura de compra e venda e do respectivo registro.
7	1.0441.1 6.001399 -7/001	19/08/ 2021		X	No referido caso houve a dação em pagamento e não o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. ENTREGA DE BEM MÓVEL. TRANSFERÊNCIA DE VEÍCULO. SIMULAÇÃO. VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. PACTO COMISSÓRIO. TESE AFASTADA. PRÁTICA DE AGIOTAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - Para que esteja configurada a simulação do negócio jurídico deve existir o prévio acordo de vontades no sentido de dissimular as reais intenções dos contratantes. - Não pode a parte alegar, em benefício próprio, a simulação de negócio jurídico do qual tenha participado, pois o ordenamento jurídico veda o comportamento contraditório. - Afastada a tese de simulação, estando ausente prova de que o recibo de transferência do veículo foi assinado como garantia do mútuo tomado pelo requerido, não há que se falar em pacto comissório. - Diante da ausência de prova satisfatória a respeito da alegada cobrança de juros abusivos, cumpre ser rejeitada a alegação de prática de agiotagem.

8	1.0441.1 6.001399 -7/001	16/07/ 2021	Definição do relator: A figura do pacto comissório traduz-se, portanto, 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. Desse modo, a vedação do pacto comissório (art. 1.428, do Código Civil de 2002) tem por escopo a proteção da parte economicamente mais fraca da relação jurídica contratual, que, premida por necessidades imperiosas da vida cotidiana, concorda com a celebração de negócio jurídico voltado à garantia real da obrigação originariamente (ou verdadeiramente) estipulada.	Reputa-se nula a escritura de compra e venda de imóvel firmado para garantir o pagamento de empréstimo, por revestir aspecto de pacto comissório, vedado no ordenamento jurídico vigente. Verificou-se a simulação, consistente na celebração de contrato de compra e venda, a fim de ocultar o estabelecimento de pacto comissório - garantia ao contrato de mútuo usurário firmado entre as partes.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - PRELIMINAR - NULIDADE DA SENTENÇA - DESTINATÁRIO DE PROVAS - DUPLICIDADE DA COMPRA E VENDA DO MESMO IMÓVEL PARA PESSOAS DISTINTAS - PRÁTICA DE AGIOTAGEM - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO - NULIDADE DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VÍCIO NA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. Incumbe ao juiz, destinatário das provas, instruir a produção de provas conforme a sua necessidade para a solução do litígio, haja vista que, de acordo com o art. 370 do CPC, o julgador deve de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito e indeferir, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Para a anulabilidade de negócio jurídico, necessária a presença de vícios do ato jurídico, como o erro, dolo, coação, simulação ou fraude e, por constituem exceção e devem ser cabalmente demonstrados para que se proceda à anulação do ato. Reputa-se nula a escritura de compra e venda de imóvel firmado para garantir o pagamento de empréstimo, por revestir aspecto de pacto comissório, vedado no ordenamento jurídico vigente
9	1.0441.1 6.001399 -7/001	03/03/ 2021		O julgado trata de possível simulação, compra e venda com cláusula de retrovenda, de forma a disfarçar o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE NULIDADE CUMULADA COM PERDAS E DANOS. ALEGAÇÕES DE SIMULAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE TERRENO URBANO E DE DISSIMULAÇÃO DE MÚTUO FENERATÍCIO. RECEBIMENTO DOS VALORES DAS ESCRITURAS PERANTE TABELIÃO. FÉ PÚBLICA. NÃO DESCONSTITUIÇÃO. DECLARAÇÃO DOS NEGÓCIOS POR AMBAS AS PARTES À RECEITA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE CONTRADECLARAÇÃO. UNIFORMIDADE. (...)
10	1.0000.2 0.559710 -7/001	25/02/ 2021	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE SEGURO - DÉBITO EM CONTA CORRENTE - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DO CANCELAMENTO DA APÓLICE - CLÁUSULA ABUSIVA - - Em se tratando de contrato de seguro de vida, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático, em razão do não pagamento da parcela atinente ao prêmio, sem qualquer comunicação prévia ao segurado acerca do inadimplemento, com o objetivo de viabilizar a emenda da mora.
11	1.0432.1 4.000553 -4/001	22/04/ 2020	Nas palavras do relator, a vedação do pacto comissório (art. 1.428, do CC) tem por escopo a proteção da parte economicamente mais fraca da relação jurídica contratual, que, premida por necessidades imperiosas da vida cotidiana, concorda com a celebração de negócio jurídico voltado à garantia real da obrigação verdadeiramente estipulada. Destarte, estando proibida por lei a celebração de negócio jurídico que autorize o credor a apropriar-se da coisa dada em garantia, em caso de inadimplemento do devedor, não há como ser determinada a outorga de escritura do bem pretendida pelo recorrente.	Segundo o relator Da simples leitura do referido pacto depreende-se não se tratar este de um compromisso de compra e venda, mas sim de um contrato de empréstimo, no bojo do qual o mutuário ofereceu como garantia do cumprimento de sua obrigação um imóvel, tratando-se tal pacto, portanto, a toda evidência, de uma simulação feita para ocultar o estabelecimento de um pacto comissório, como garantia do contrato de mútuo usurário firmado entre as partes.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA OUTORGA DE ESCRITURA - EMPRÉSTIMO EM DINHEIRO - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO. - É nula a cláusula contratual segundo a qual, em caso de falta de pagamento do empréstimo em dinheiro, a coisa dada em garantia pelo devedor passa a pertencer automaticamente ao credor, nos termos do art. 1.428 do Código Civil, que proíbe o pacto comissório.
12	1.0335.1 0.001500 -7/002	18/02/ 2020	O relator entende a cláusula comissória como situação que permitiria ao credor ficar com o bem dado em garantia em caso de inexecução da obrigação ao tempo do vencimento. A norma possui evidente aspecto ético, pois impede a usura. A título ilustrativo, caso a dívida fosse de trinta mil reais, a cláusula comissória permitiria ao credor adjudicar um imóvel de cem mil reais diante do inadimplemento.	Segundo o relator Da simples leitura do referido pacto depreende-se não se tratar este de um compromisso de compra e venda, mas sim de um contrato de empréstimo, no bojo do qual o mutuário ofereceu como garantia do cumprimento de sua obrigação um imóvel, tratando-se tal pacto, portanto, a toda evidência, de uma simulação feita para ocultar o estabelecimento de um pacto comissório, como garantia do contrato de	X	EMENTA: APELAÇÃO - PRIMEIRO RECURSO: FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS NOS TERMOS LEGAIS - AUSÊNCIA DE PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA - EXIGIBILIDADE DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - SEGUNDO RECURSO: VALIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - DECISÃO PROFERIDA NOS AUTOS DOS EMBARGOS DE TERCEIRO - AUSÊNCIA DE CONFLITO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA ANULATÓRIA. (...) Diante das provas produzidas nos autos, a única solução possível é a anulação do contrato de compra e venda, dado o flagrante intuito de dissimular o estabelecimento de pacto comissório, vedado em nosso ordenamento jurídico, em garantia a um mútuo ajustado entre as partes.

					mútuo usurário firmado entre as partes, tendo então uma compra e venda com cláusula de retrovenda que serviria como acordo simulatório, no qual o negócio jurídico compra e venda seria uma fachada para encobrir a real causa da contratação: a garantia ilícita de um empréstimo.		
13	1.0142.1 5.000625 -2/002	03/12/ 2019		X	O apelante assevera a invalidade da garantia fiduciária de imóvel pactuada por configurar pacto comissório, pois o crédito foi utilizado para quitação de contratos anteriormente firmados. Porém, não se pode conhecer do pedido de reconhecimento de pacto comissório para declarar a nulidade da alienação fiduciária pretendida pela parte autora, uma vez demonstrada a inovação recursal quanto à matéria. Portanto, não tendo a parte se manifestado sobre o pacto comissório, impõe-se o não conhecimento parcial do recurso quanto à esta matéria. .	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - PESSOA JURÍDICA - INTEMPESTIVIDADE DAS CONTRARRAZÕES - OCORRÊNCIA - PACTO COMISSÓRIO - MATÉRIA NÃO DEBATIDA - INOVAÇÃO RECURSAL - NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO - OMISSÃO NÃO VERIFICADA NA SENTENÇA - PEDIDO DE JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIIDE - INCOMPATIBILIDADE COM A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL -- NÃO INCIDÊNCIA DO CDC - JUROS REMUNERATÓRIOS - LEGALIDADE - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - POSSIBILIDADE - MULTA DIÁRIA - REVOGAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA. 1- Não devem ser conhecidas as contrarrazões apresentadas fora do prazo disposto no art. 1.003, §5º, do CPC. 2- É inadmissível a inovação recursal no direito pátrio, uma vez que acarreta ofensa ao princípio do contraditório e da ampla defesa. 3- Cabem embargos de declaração quando houver na decisão judicial obscuridade, contradição, omissão ou erro material, impondo-se a rejeição dos acلامatórios quando ausente tais vícios. 4- Havendo pedido de julgamento antecipado da lide, opera-se a preclusão quanto à impugnação ao laudo pericial. 5- Não será considerada abusiva a taxa de juros remuneratórios contratada quando ela for até uma vez e meia superior à taxa de juros média praticada pelo mercado, divulgada pelo BACEN, para o tipo específico de contrato, na época de sua celebração. 6- É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada. (Súmula 539, STJ). 7- Havendo a revogação da tutela antecipada, impõe-se a revogação da multa diária (astreintes) cominada com o objetivo de compelir o réu ao cumprimento da determinação judicial.
14	1.0000.1 9.048113 -5/001	11/09/ 2019		X	Deve ser declarada a nulidade do negócio jurídico, por violar o disposto nos artigos 167 e 1.428 do Código Civil, sendo a compra e venda do imóvel uma simulação para ocultar o pacto comissório. O apelante falava que não se trata de pacto comissório, mas de dação. A compra e venda de imóvel constituiu instrumento de simulação para ocultar contrato de mútuo garantido por pacto comissório	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO NULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO - COMPRA E VENDA - SIMULAÇÃO - PACTO COMISSÓRIO. Demonstrado que contrato de compra e venda de imóvel constituiu instrumento de simulação para ocultar contrato de mútuo garantido por pacto comissório, deve ser declarada a nulidade do negócio jurídico, por violar o disposto nos artigos 167 e 1.428 do Código Civil.
15	1.0342.1 5.000944 -3/001	10/07/ 2019	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE SEGURO - DÉBITO EM CONTA CORRENTE - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DO CANCELAMENTO DA APÓLICE - CLÁUSULA ABUSIVA - - Em se tratando de contrato de seguro de vida, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático, em razão do não pagamento da parcela atinente ao prêmio, sem qualquer comunicação prévia ao segurado acerca do inadimplemento, com o objetivo de viabilizar a emenda da mora. - Não fazendo o segurado prova concreta de danos morais que possa ter sofrido, em face do cancelamento do contrato de seguro, não há como se falar em indenização por danos morais.

16	1.0460.0 5.017162 -4/004	02/07/ 2019	Para o relator 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 (definição do pacto comissório).	Nulo o negócio jurídico simulado, pois segundo o relator 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 Compra e venda com clausula de retrovenda. Na verdade, se tratava de contrato de mutuo revestido de compra e venda de modo a camuflar o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÃO - ANULATÓRIA - SENTENÇA - OBSERVÂNCIA DOS LIMITES DA LIDE - NULIDADE - DECRETO - INVIABILIDADE - MÚTUO - PACTO COMISSÓRIO - DISSIMULAÇÃO EM COMPRA E EVNDA COM PACTO ADJETO DE RETROVENDA - NULIDADE - VÍCIO DE SIMULAÇÃO - NECESSIDADE DE RESITUIÇÃO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. Não padece de nulidade a sentença que observa estritamente os limites da lide. O mútuo contraído com pacto comissório dissimulado em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de retrovenda é nulo por simulação, devendo ser subtraídos os efeitos do negócio e restituídas as partes ao estado anterior ao negócio invalidado.
17	1.0396.1 3.001579 -7/001	14/08/ 2018		Não comprovada a simulação do negócio jurídico realizado, não há que se falar em nulidade da escritura pública ou nulidade em razão de pacto comissório. Os apelantes alegam ainda que a compra e venda representada pela escritura pública foi firmada apenas e tão somente com o escopo de garantia de dívida, burlando a proibição legal contida no art. 1.428 do Código Civil, motivo pelo qual requerem a procedência do pedido inicial para que seja declarada a nulidade da escritura pública. Não houve comprovação de negócio jurídico simulado.	X	EMENTA: APELAÇÃO - DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA - ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO - EMPRÉSTIMO NÃO COMPROVADO. - O ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito é dos autores, consoante disposição do art. 373, I do CPC/2015. - As escrituras públicas se revestem de fé pública, conforme disposto nos arts. 405 do CPC/2015 e 215 do CC. - Não comprovada a simulação do negócio jurídico realizado, não há que se falar em nulidade da escritura pública ou nulidade em razão de pacto comissório.
18	1.0024.0 9.659637 -4/002	16/11/ 2017		Simulação de negócio jurídico com clausula de retrovenda de modo a camuflar pacto comissório.	X	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO. CLÁUSULA DE RETROVENDA. SIMULAÇÃO. PACTO COMISSÓRIO. PRÁTICA DE AGIOTAGEM. NULIDADE. A simulação, como causa de invalidade do negócio jurídico, caracteriza-se quando o ato jurídico oculta o verdadeiro caráter do negócio celebrado. Configura negócio simulado a celebração de contrato de compra e venda de imóvel, com cláusula de retrovenda, celebrado a preço consideravelmente abaixo do mercado, para garantia de pagamento de empréstimo contratado a juros onzenários. Reconhecido o flagrante intuito de dissimular o estabelecimento de pacto comissório, vedado em nosso ordenamento jurídico, em garantia a um mútuo feneratício ajustado entre as partes, há de se declarar a nulidade do negócio.
19	1.0024.0 9.753581 -9/001	16/11/ 2017		Simulação de negócio jurídico com clausula de retrovenda de modo a camuflar pacto comissório. (mesmo caso do julgado anterior)	X	AÇÃO ANULATÓRIA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO. CLÁUSULA DE RETROVENDA. SIMULAÇÃO. PACTO COMISSÓRIO. PRÁTICA DE AGIOTAGEM. NULIDADE. A simulação, como causa de invalidade do negócio jurídico, caracteriza-se quando o ato jurídico oculta o verdadeiro caráter do negócio celebrado. Configura negócio simulado a celebração de contrato de compra e venda de imóvel, com cláusula de retrovenda, celebrado a preço consideravelmente abaixo do mercado, para garantia de pagamento de empréstimo contratado a juros onzenários. Reconhecido o flagrante intuito de dissimular o estabelecimento de pacto comissório, vedado em nosso ordenamento jurídico, em garantia a um mútuo feneratício ajustado entre as partes, há de se declarar a nulidade do negócio.
20	1.0443.1 0.004298 -7/002	04/04/ 2017		Apesar de a pauta do julgado ser outra, o relator cita que ocorre simulação quando o ato jurídico aparentemente celebrado encobre o verdadeiro caráter do negócio. O contrato de compra e venda simulado para camuflar contrato de mútuo garantido por pacto comissório deve ser anulado, por violar o disposto no art. 1.428 do CC., mas se faz relevante falar que o tribunal manteve a sentença que determinou a nulidade dos	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA - CERCEIO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - VISTA ÀS PARTES DOS DOCUMENTOS JUNTADOS - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO - CONCLUSÃO ILÓGICA - INOCORRÊNCIA - AUSÊNCIA DE JUNTADA DE MEMORIAIS - PEÇA NÃO ESSENCIAL - LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA - PRETENSÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA RESULTANTE DE ATOS SIMULADOS - PROVAS SUFICIENTES - NULIDADE DECLARADA - ÔNUS SUCUMENCIAIS - PARTE QUE NÃO DEU CAUSA À PROPOSITURA DA AÇÃO - EXCLUSÃO DOS ÔNUS - PARTE QUE PERMITIU LAVRATURA DE ESCRITURA DECORRENTE E ATO SIMULADO - RESPONSABILIDADE - ONUS SUCUMENCIAIS - MANUTENÇÃO. (...) 4 - Ocorre simulação quando o ato jurídico aparentemente celebrado encobre o verdadeiro caráter do negócio. O contrato de compra e venda simulado para

				negócios jurídicos simulados. Art 167, 167, § 2º, II do CC.		camuflar contrato de mútuo garantido por pacto comissório deve ser anulado, por violar o disposto no art. 1.428 do CC. (...)	
21	1.0024.0 2.836322 -4/005	23/02/ 2017	Pacto comissório - ficar com o bem dado em garantia como forma de satisfação da obrigação.	X	Objeto dado em garantia, deve o credor propor a execução, a fim de receber a quantia devida, por uma das formas de expropriação do bem. Até porque, nos termos do art. 1.428 do Código Civil - aplicável à espécie, nos termos do art. 26 do Decreto-Lei 413/69 -, é proibido, no ordenamento jurídico brasileiro, o pacto comissório, não podendo o credor, simplesmente, ficar com o bem dado em garantia como forma de satisfação da obrigação. No julgado mencionado, a discussão sobre o pacto comissório está relacionada ao fato de que, mesmo havendo a garantia de um bem (no caso, um imóvel dado em hipoteca), esse bem não pode ser automaticamente transferido ao credor como forma de quitar a dívida, caso ocorra o inadimplemento. A decisão reforça a proibição desse tipo de prática, reafirmando que a mera indicação do bem à penhora não é suficiente para extinguir a dívida, já que a garantia serve apenas como respaldo em caso de execução.	X	EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRELIMINAR DE INADMISSIBILIDADE - DESCUMPRIMENTO DO ART. 1.018 DO CPC/15 (ANTIGO ART. 526 DO CPC/73) - AUSÊNCIA DE PROVA PELO RECORRIDO - REJEIÇÃO - MÉRITO - EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL COM GARANTIA HIPOTECÁRIA - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO - "PURGA DA MORA" - BEM DADO EM GARANTIA - IMPOSSIBILIDADE DE SERVIR, DIRETAMENTE, COMO FORMA DE SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO - PROIBIÇÃO DO PACTO COMISSÓRIO - ENCARGOS CONTRATUAIS QUE INCIDEM ATÉ O MOMENTO DO EFETIVO PAGAMENTO INTEGRAL - ABATIMENTO DO VALOR DA ADJUDICAÇÃO - COMPROVAÇÃO - EXCESSO DE EXECUÇÃO - JUROS DE MORA - OBSERVÂNCIA DO PREVISTO NO CONTRATO - NÃO DEMONSTRAÇÃO DO VALOR SUPOSTAMENTE EM EXCESSO - REJEIÇÃO. (...) 3. Na hipoteca, o bem é dado em mera garantia do cumprimento da obrigação; vencida e não paga a dívida, deve o credor propor a execução, a fim de receber a quantia devida, por uma das formas de expropriação do bem. Afinal, nos termos do art. 1.428 do Código Civil - aplicável à execução de cédula de crédito industrial, nos termos do art. 26 do Decreto-Lei 413/69 -, é proibido, no ordenamento jurídico brasileiro, o pacto comissório, não podendo o credor, simplesmente, ficar com o bem dado em garantia como forma de satisfação da obrigação.
22	1.0105.0 3.078631 -0/001	04/08/ 2016	Conforme relator a figura do pacto comissório traduz-se, portanto, 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.		Reputa-se nula a escritura de compra e venda de imóvel firmado para garantir o pagamento de empréstimo, por revestir aspecto de pacto comissório, vedado no ordenamento jurídico vigente. Houve um empréstimo em dinheiro, foi dado o imóvel em garantia com a outorga de poderes especiais para alienação do bem. Acontece que houve simulação, de forma a camuflar agiotagem e pacto comissório para garantir o contrato de mutuo celebrado entre as partes.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMPRÉSTIMO EM DINHEIRO - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO - NULIDADE DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VÍCIO NA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. - Reputa-se nula a escritura de compra e venda de imóvel firmado para garantir o pagamento de empréstimo, por revestir aspecto de pacto comissório, vedado no ordenamento jurídico vigente. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0105.03.078631-0/001 - COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES - AUTOR: GILDO LEITE DE REZENDE E SUA MULHER E OUTROS - APELANTE(S): SEVERINO VILELA DE AZEVEDO E SUA MULHER, MARIA ALICE ALVES DA SILVA AZAVEDO, MARIA DAVINA REZENDE DA SILVA - APELADO(A)(S): ZENI PEREIRA DA SILVA, EDIS LOPES DA SILVA E SUA MULHER - INTERESSADO(S): JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA
23	1.0338.1 3.009289 -7/001	02/03/ 2016		X	Trata-se de simulação com pacto comissório.	X	APELAÇÃO. INTERESSE RECURSAL. SENTENÇA. RESOLUÇÃO DO MÉRITO. IMPUGNAÇÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO DE UMA SITUAÇÃO DE VANTAGEM DO PONTO DE VISTA PRÁTICO. UTILIDADE. ANULAÇÃO. INVALIDADE DO NEGÓCIO ORIGINAL. INEFICÁCIA DOS SUBSEQUENTES. ADQUIRENTES. INTERESSE E LEGITIMIDADE. RETORNO À SITUAÇÃO ANTERIORE EXISTENTE. DESFAZIMENTO DO INTERCÂMBIO DE BENS E DIREITOS. NEGÓCIO JURÍDICO. SIMULAÇÃO. DIREITO INTERTEMPORAL. DECADÊNCIA. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. QUATRO ANOS CONTADOS DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. PACTO COMISSÓRIO. NULIDADE. ANÁLISE. OBSTADA. COMPRA E VENDA. VONTADE EXTERIORIZADA. EMPRÉSTIMO. JUROS

						ACIMA DA TAXA LEGAL. GARANTIA REAL. NEGÓCIO SIMULADO. (...) 6-Reconhecida a decadência do direito à anulação do contrato de compra e venda de imóvel, supostamente contaminado pela simulação, é inviável analisar a pretensão autoral ao desfazimento da transferência do bem pela ocorrência do pacto comissório. 7- Conquanto seja nula a cláusula que autoriza o credor a ficar com o bem dado em garantia, em decorrência do não pagamento da dívida no seu vencimento, art. 1428, do Código Civil vigente e art. 765, do Código Civil revogado), a verificação da existência do pacto comissório pressupõe que o contrato de compra e venda, instrumentalizado pela escritura pública cuja cópia foi apresentada nos autos, seja considerado um contrato de empréstimo com garantia real, justamente o negócio que teria sido dissimulado.
24	1.0194.1 0.007641 -4/001	06/10/ 2015	O relator cita, Caio Mario. "A respeito dos efeitos nocivos do pacto comissório, Caio Mário da Silva Pereira (Instituições de Direito Civil. 18. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. IV, p. 331/332), ensina: A outorga de garantia real, que apresenta seu aspecto positivo de contribuir para a abertura de crédito sobre o valor de coisa móvel ou imóvel, não oculta o seu lado negativo de propiciar maquinações usurárias contra o devedor carente de numerário, e, tal seja o comportamento do credor, asfixiá-lo. Se outras não podem ser eliminadas, uma, todavia vem sendo há quase dois milênios combatida e proibida. É a chamada cláusula comissória que consiste em pactuar, no ato constitutivo da garantia real, a faculdade de apropriar-se o credor do seu objeto em caso de não ser cumprida a obrigação garantida."	A simulação que indiscutivelmente existiu, escondeu a operação de mútuo e apesar de não haver contrato escrito, desde a primeira transação realizada entre o 1º Autor e o 1º Réu, a combinação já estava viciada, pois foi dado em garantia o imóvel e ainda que não tenha sido expressa, foi prevista cláusula de pacto comissório com possibilidade de perda do bem em caso de inadimplemento." O relator ainda descreve que "Com efeito, da análise dos fatos, depoimentos testemunhais e da documentação, diga-se de passagem, flagrantemente firmada pelas partes de forma sequencial, vê-se que não houve compra e venda do imóvel, mas sim, contrato de mútuo garantido com cláusula de pacto comissório." A simulação de venda objetivou camuflar o contrato de muito para camuflar o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INTEMPESTIVIDADE - DECLARATÓRIA DE NULIDADE - PROCURAÇÕES OUTORGADAS - ESCRITURA COMPRA VENDA - CESSÃO DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS - PACTO COMISSÓRIO - SIMULAÇÃO CARACTERIZADA - NULIDADE. Se o recurso de apelação foi interposto dentro do prazo legal, deve ser rejeitada a preliminar de intempestividade. Ocorre simulação quando o ato jurídico aparentemente celebrado encobre o verdadeiro caráter do negócio celebrado. O contrato de compra e venda simulado para camuflar contrato de mútuo garantido por pacto comissório deve ser declarado nulo, por violar o disposto no art. 1.428 do Código Civil.
25	1.0223.0 4.135039 -6/001	28/05/ 2015	Ocorre, porém, que a previsão de perda dos bens em hipótese de não pagamento do débito - pacto comissório -	No curso da instrução processual, ficou comprovado de forma inequívoca, que o contrato de compra e venda firmado entre as partes teve como único escopo servir de garantia ao empréstimo, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.	X	EMENTA: PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO. A previsão de perda dos bens em hipótese de não pagamento do débito - pacto comissório - é vedada em nosso Ordenamento Jurídico.
26	1.0287.1 1.000765 -8/001	19/05/ 2015	O relator cita Marco Aurélio Bezerra de Melo que Leciona: "No tocante ao estudo dos direitos reais de garantia, podemos dizer que o pacto comissório é a cláusula que autoriza o credor com garantia real a ficar imediatamente com a coisa se a dívida não for paga no vencimento. (...)	No tocante ao pacto comissório é possível observar uma compra e venda com cláusula de retrovenda. Segundo o relator no analisar dos autos o contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda serviu para acobertar o pacto comissório. "A constatação da ocorrência do pacto comissório, na espécie, configurasse, não só pela caução dada em garantia a contrato de mútuo de imóvel de valor bem superior à dívida (R\$50.000,00 - cinquenta mil reais), como também pela existência de cláusula de retrovenda, que, embora lícita, é usualmente empregada na prática de agiotagem e com o objetivo de burlar a vedação do pacto	X	EMENTA: AÇÃO ANULATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CONTRATO DE MÚTULO - EMPRÉSTIMO DE DINHEIRO - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO - NULIDADE DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - ATO ILÍCITOCONSTRUÇÃO DE CERCA - IMPOSSIBILIDADE - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - DANOS MATERIAIS - AUSÊNCIA DE PROVA DO PREJUÍZO PATRIMONIAL 1. É de ser reconhecida a nulidade de negócio jurídico realizado entre as partes, sob as vestes de mútuo de dinheiro com pacto adjeto de caução, quando constatado que, na realidade, traduz-se como instrumento para encobrir pacto comissório, vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, nos termos do art. 1.428 do Novo Código Civil. 2. A construção de cerca em condomínio indiviso constitui ato ilícito a autorizar a indenização por danos morais. 3. A condenação na indenização por danos materiais reclama prova irrefutável do prejuízo patrimonial sofrido. 4. Primeiro recurso provido parcialmente e segundo recurso não provido.

					comissório." Anulou-se a escritura pública de compra e venda.		
27	1.0384.0 7.061378 -9/002	27/03/ 2014	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE TUTELA INIBITÓRIA C/C INDENIZAÇÃO - PLANO DE PECÚLIO FACULTATIVO - DESCONTO EM FOLHA DE PAGAMENTO - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DO CANCELAMENTO DA APÓLICE - PAGAMENTO EXCESSIVO - AÇÃO PRÓPRIA - IMPOSSIBILIDADE DE REDISSCUSSÃO. - Em se tratando de contrato de pecúlio facultativo, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático em razão do não pagamento das parcelas, sem qualquer advertência ao participante. - O ajuizamento da ação coletiva visando ao recebimento das diferenças pretendidas, desautoriza a rediscussão da matéria no âmbito da presente ação.
28	1.0024.1 2.090710 -0/002	18/03/ 2014		X	O credor de posse do bem deveria promover a venda e liquidar o débito, devolvendo ao devedor aquilo que ultrapassasse a dívida. O credor não ficaria com o bem para si. O QUE MAIS SE APROXIMA DO PACTO MARCIANO	X	EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - PRELIMINARES REJEITADAS - AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO - EXCESSO DE GARANTIA NÃO DEMONSTRADO - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO LEGAL. No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.
29	1.0024.0 8.984585 -3/001	08/08/ 2013	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE SEGURO - DÉBITO EM CONTA CORRENTE - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DO CANCELAMENTO DA APÓLICE - CLÁUSULA ABUSIVA - DEVER DE INDENIZAR - DANOS MORAIS - INEXISTÊNCIA. - Em se tratando de contrato de seguro de vida, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático, em razão do não pagamento da parcela atinente ao prêmio, sem qualquer comunicação prévia ao segurado acerca do inadimplemento, com o objetivo de viabilizar a emenda da mora. - Não fazendo o segurado prova concreta de danos morais que possa ter sofrido, em face do cancelamento do contrato de seguro, não há como se falar em indenização por danos morais.
30	1.0390.0 9.026955 -1/002	10/09/ 2012	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE - APELAÇÃO ADESIVA - AUSÊNCIA DE MENÇÃO AO ARTIGO 500, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - ERRO GROSSEIRO - CÓDIGO CIVIL, DE 1916 - PACTO COMISSÓRIO - MORA CONFIGURADA - DECLARAÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. O princípio da fungibilidade não autoriza que seja superada a tempestividade visando receber o recurso principal como recurso adesivo, máxime quando o recorrente não faz qualquer menção ao art. 500, inciso I, do Código de Processo Civil, o que traduz erro grosseiro, consoante jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça. A existência de pacto comissório no contrato de compra e venda determina a resolução automática do contrato, mas não afasta a obrigação de o credor notificar ou interpelar o devedor em determinados casos previstos na lei e, principalmente, de requerer, em qualquer caso, a declaração judicial da resolução. Verificando-se, diante das

							particularidades do caso concreto, que o devedor não adimpliu suas prestações e sua mora restou configurada, deve ser declarada a resolução do contrato de compra e venda, com efeitos ex tunc até a data da configuração da mora, resguardando-se os atos já realizados quando de sua execução parcial. Recurso adesivo não conhecido. Recurso principal provido em parte.
31	1.0701.0 9.289002 -2/001	09/08/ 2011		X	A retomada do bem que garante a obrigação do mutuário não acarreta a sua quitação, pois há vedação legal do pacto comissório (artigo 1.365, do Código Civil), devendo o credor proceder à venda judicial ou extrajudicial do bem para a satisfação do seu crédito e eventual entrega de saldo ao devedor, se existente (artigo 2º do Decreto-Lei nº 911/69).	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. DECRETO-LEI 911/69. APREENSÃO E VENDA DO BEM. LEGALIDADE. - A retomada do bem que garante a obrigação do mutuário não acarreta a sua quitação, pois há vedação legal do pacto comissório (artigo 1.365, do Código Civil), devendo o credor proceder à venda judicial ou extrajudicial do bem para a satisfação do seu crédito e eventual entrega de saldo ao devedor, se existente (artigo 2º do Decreto-Lei nº 911/69).
32	1.0079.0 5.241246 -1/005	31/03/ 2011	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE SEGURO - DÉBITO EM CONTA CORRENTE - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DA RESCISÃO CONTRATUAL - CANCELAMENTO AUTOMÁTICO DO CONTRATO - CLÁUSULA ABUSIVA - DEVER DE INDENIZAR. Em se tratando de contrato de seguro de vida, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático, em razão do não pagamento da parcela atinente ao prêmio, sem qualquer comunicação prévia ao segurado acerca do inadimplemento, com o objetivo de viabilizar a purga da mora. Tratando-se de ação condenatória, a verba honorária deve ser arbitrada com base no art. 20, § 3º, do CPC. V.v.: De conformidade com o art. 763 do Código Civil, o segurado não terá direito à indenização se estiver em mora com o pagamento do prêmio e ocorrer o sinistro antes da sua purgação. A ausência ou o atraso da notificação a respeito da inadimplência não é suficiente para ensejar o pagamento da indenização securitária, porquanto se trata de mora ex re.
33	1.0079.0 6.244333 -2/001	31/03/ 2011	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	CASO NÃO SE APLICA AO OBJETO DE ESTUDO	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE SEGURO - DÉBITO EM CONTA CORRENTE - INEXISTÊNCIA DE SALDO - AUSÊNCIA DA NOTIFICAÇÃO DO SEGURADO ACERCA DA RESCISÃO CONTRATUAL - CANCELAMENTO AUTOMÁTICO DO CONTRATO - CLÁUSULA ABUSIVA - DEVER DE INDENIZAR. Em se tratando de contrato de seguro de vida, é nula de pleno direito, em função de sua abusividade, a cláusula que estabelece pacto comissório com o cancelamento automático, em razão do não pagamento da parcela atinente ao prêmio, sem qualquer comunicação prévia ao segurado acerca do inadimplemento, com o objetivo de viabilizar a purga da mora. Tratando-se de ação condenatória, a verba honorária deve ser arbitrada com base no art. 20, § 3º, do CPC. V.v.: De conformidade com o art. 763 do Código Civil, o segurado não terá direito à indenização se estiver em mora com o pagamento do prêmio e ocorrer o sinistro antes da sua purgação. A ausência ou atraso da notificação a respeito da inadimplência não é suficiente para ensejar o pagamento da indenização secundária, porquanto se trata de mora ex re.
34	1.0000.1 0.017734 -4/000	17/03/ 2011	O relator define a cláusula comissória como aquela que autoriza o credor de dívida com garantia a ficar com a coisa se o débito não for pago no dia do vencimento. E cita A respeito dos efeitos nocivos dessa cláusula, pode-se consultar a lição de Caio Mário da Silva Pereira: "A outorga de garantia real, que apresenta seu aspecto positivo de contribuir para a abertura de crédito sobre o valor de coisa móvel ou imóvel, não		Por verificar cláusula comissória, declarou-se nula a cláusula.	X	EMENTA: AÇÃO RESCISÓRIA - INTEMPESTIVIDADE - INOCORRÊNCIA - VIOLAÇÃO LITERAL DE DISPOSIÇÃO DE LEI - TRANSGRESSÃO CONFIGURADA - PEDIDO PROCEDENTE. PRELIMINAR - Resta patente a tempestividade da presente ação rescisória interposta antes do transcurso do prazo bianual estabelecido no artigo 495 do Código de Processo Civil. Verifica-se que a presente ação rescisória foi proposta em 15 de abril de 2010. Da certidão acostada às f. 135 constata-se que a decisão rescindenda transitou em julgado no dia 24 de setembro de 2008. Nesse diapasão percebe-se que resta patente a tempestividade da presente ação rescisória interposta antes do transcurso do prazo bianual estabelecido no artigo 495 do Código de Processo Civil. Rejeitar a preliminar. MÉRITO. A

			<p>oculta o seu lado negativo de propiciar maquinações usurárias contra o devedor carente de numerário, e, tal seja o comportamento do credor, asfixiá-lo. Se outras não podem ser eliminadas, uma, todavia vem sendo há quase dois milênios combatida e proibida. É a chamada cláusula comissória que consiste em pactuar, no ato constitutivo da garantia real, a faculdade de apropriar-se o credor do seu objeto em caso de não ser cumprida a obrigação garantida" (Instituições de Direito Civil. 18. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. IV, p. 331/332).</p>			<p>hipótese de rescindibilidade prevista no inciso V do artigo 485 do Código de Processo Civil impõe que a violação do dispositivo legal seja literal, ou seja, deve ser flagrante demonstrando a ocorrência de 'error in iudicando' ou 'error in procedendo' que, consequentemente, enseja ofensa à ordem jurídica e ao interesse público. O reconhecimento pelo MM. Juiz da validade do título executivo apresentado pelos réus ofende literal disposição de lei, eis que existente na escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária a cláusula comissória, a qual é vedada pelo artigo 1.428 do Código Civil. Por existir violação a literal disposição de lei - artigo 1428 do Código Civil pressuposto e mérito da ação rescisória elencado no artigo 485 do Código de Processo Civil infere-se que a procedência do pedido é medida que se impõe.</p>
35	1.0433.0 7.229135 -7/002	13/09/ 2010		X		<p>EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO - VÍCIO DE CONSENTIMENTO - SIMULAÇÃO - PACTO COMISSÓRIO - NULIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA - FIXAÇÃO CONFORME O ART. 20, § 4º, DO CPC - REDUÇÃO DA VERBA FIXADA EM PRIMEIRO GRAU.- Comprovada a simulação e a existência de pacto comissório, deve-se reconhecer a nulidade dos negócios simulados.- Não havendo condenação ao pagamento de quantia certa, os honorários advocatícios devem ser fixados equitativamente, nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.</p>
36	1.0433.0 6.179348 -8/004	13/09/ 2010		X		<p>EMENTA: AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO - VÍCIO DE CONSENTIMENTO - SIMULAÇÃO - PACTO COMISSÓRIO - NULIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA - FIXAÇÃO CONFORME O ART. 20, § 4º, DO CPC - REDUÇÃO DA VERBA FIXADA EM PRIMEIRO GRAU.- Comprovada a simulação e a existência de pacto comissório, deve-se reconhecer a nulidade dos negócios simulados.- Não havendo condenação ao pagamento de quantia certa, os honorários advocatícios devem ser fixados equitativamente, nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.</p>
37	1.0441.0 6.007358 -8/002	14/07/ 2010	<p>Para o relator o pacto comissório é a "estipulação de perda do bem dado em hipoteca como garantia da dívida." O relator tbm define sua proibição citando CLÓVIS BEVILÁQUA: "A proibição do pacto comissório funda-se em um motivo de ordem ética. O direito protege o fraco contra o forte, impede que a pressão da necessidade leve o devedor a convencionar o abandono do bem ao credor por quantia irrisória. O imperador Constantino, impressionado pelas manobras capciosas dos pactos comissórios, cuja aspereza crescia assustadoramente, decretou-lhes a nulidade, e as legislações modernas aceitaram essa condenação." (in Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, volume III, 4.ed., Livraria Francisco Alves, p. 347)</p>		X	<p>EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - MÚTUO - AGIOTAGEM - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - SIMULAÇÃO - PACTO COMISSÓRIO - ANULAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA - HONORÁRIOS - §4º DO ART. 20 DO CPC. Deve ser anulada a escritura pública de compra e venda lavrada em simulação a contrato de mútuo garantido por pacto comissório, eis que viola o disposto no art. 1.428 do Código Civil. Os honorários sucumbenciais nas ações declaratórias e nas que forem julgados improcedentes os pedidos iniciais, por inexistir condenação, deve ser fixado com base na complexidade da causa e no trabalho desenvolvido pelos patronos da parte vencedora. A ausência de discussão sobre a restituição de valores pagos, durante a fase de cognição, impede a apreciação do pedido em sede recursal, em respeito ao contraditório e à ampla defesa, princípios basilares do processo, insculpidos na norma contida no inciso LV do art. 5º da CR/88. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0441.06.007358-8/002 CONEXO COM O PROCESSO 1.0441.06.007788-6/004 - COMARCA DE MUZAMBINHO - APELANTE (S): RUBENS DA CUNHA PRADO E SUA MULHER - APELADO(A)(S): ZAIRA CAMPEDELLI GALANTE - RELATOR: EXMO. SR. DES. DOMINGOS COELHO</p>

				compra e venda com cláusula de retrovenda)		
38	1.0441.0 6.007788 -6/004	14/07/ 2010	O relator fala que o pacto comissório é a estipulação de perda do bem dado em hipoteca como garantia da dívida.	Segundo o relator, "extraí-se dos autos que desde a primeira transação realizada entre as partes a relação já estava viciada, uma vez que houve contrato de mútuo com garantia hipotecária e cláusula de pacto comissório, com possibilidade de perda do bem em caso de inadimplemento". Também se observa a prática de agiotagem. "Da análise dos fatos, principalmente pelos depoimentos testemunhais e da documentação carreada aos autos, vê-se que não houve compra e venda do imóvel, mas contrato de mútuo garantido por hipoteca com cláusula de pacto comissório." Houve uma simulação de negócio jurídico para camuflar o pacto comissório. Tem se como efeito a declaração de nulidade do negócio jurídico (escritura pública) e retorno ao status quo. (no referido caso temos uma compra e venda com cláusula de retrovenda)	X	EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - MÚTUO - AGIOTAGEM - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - SIMULAÇÃO - PACTO COMISSÓRIO - ANULAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA - HONORÁRIOS - §4º DO ART. 20 DO CPC. Deve ser anulada a escritura pública de compra e venda lavrada em simulação a contrato de mútuo garantido por pacto comissório, eis que viola o disposto no art. 1.428 do Código Civil. Os honorários sucumbenciais nas ações declaratórias e nas que forem julgados improcedentes os pedidos iniciais, por inexistir condenação, deve ser fixado com base na complexidade da causa e no trabalho desenvolvido pelos patronos da parte vencedora. A ausência de discussão sobre a restituição de valores pagos, durante a fase de cognição, impede a apreciação do pedido em sede recursal, em respeito ao contraditório e à ampla defesa, princípios basilares do processo, insculpidos na norma contida no inciso LV do art. 5º da CR/88. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0441.06.007788-6/004 CONEXO COM O PROCESSO Nº 1.0441.06.007358-8/002 - COMARCA DE MUZAMBINHO - APELANTE (S): RUBENS DA CUNHA PRADO E SUA MULHER - APELADO (A) (S): ZAIRA CAMPEDELLI GALANTE - RELATOR: EXMO. SR. DES. DOMINGOS COELHO
39	1.0024.0 8.166967 -3/001	30/06/ 2010	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DAS ARRAS - DESPESAS COM ESCRITURA E REGISTRO DE NEGÓCIO ANTERIOR - DEVOLUÇÃO DEVIDA - EMBARGOS DECLARATÓRIOS PROTETATÓRIOS - MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC - AFASTADA. As partes estipularam, como pacto comissório expresso, a existência de apontamento do nome em certidões. Então, havendo o apontamento, o contrato está rescindido de pleno direito, como dispõe o art. 474, CC. A cláusula em comento além de dispor sobre a rescisão do contrato impõe que no caso de rescisão por apontamento em certidões, a ré será obrigada a devolver os valores recebidos a título de sinal. No contrato de compromisso de compra e venda em que é estipulado que os autores devem arcar com as despesas de escritura e registro do imóvel de contrato anterior entre a ré e terceiro em que cabia a ela tal encargo, tais valores assumem natureza de arras, apesar de não estar textualmente assim no contrato. Os embargos declaratórios, não podem ser tidos por protetatórios porque não atrasaram o andamento do processo, mas objetivaram sanar omissão. Aliás, sequer houve reiterada interposição desses recursos, o que indica inexistência do objetivo de protelar.

40	1.0024.0 6.993329 -9/001	30/03/ 2010	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ADMINISTRATIVO CELEBRADO COM O INTUITO DE PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DE DISTRITO INDUSTRIAL. RESCISÃO MOTIVADA PELO CONTRATANTE. PACTO COMISSÓRIO. APLICABILIDADE. PERDA DAS QUANTIAS PAGAS, COM EXCEÇÃO DAS PREVISÕES CONTIDAS NAS CLÁUSULAS II E III DO REFERIDO CONTRATO. SENTENÇA MANTIDA. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.
41	1.0480.0 5.065509 -5/001	02/03/ 2010	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE REVISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE MÚTUO - ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE DOS JUROS CONTRATADOS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PACTO COMISSÓRIO - PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL VENDIDO - AUTOR - PROCURADOR DOS MESMOS - ARTIGO 6º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.- O autor/apelante, ainda que na condição de procurador, não pode postular em nome próprio direito de terceiro, ou seja, dos proprietários do imóvel, que não fazem parte da lide, ausente dos autos qualquer procuração para averiguação dos poderes que lhe foram conferidos. - Ainda que se considere existente, não há que se falar em nulidade de pacto comissório para garantia de empréstimo celebrado entre o autor e as compradoras do imóvel, em que o mesmo apenas participou do contrato de compra e venda na condição de procurador dos proprietários.
42	1.0433.0 6.193247 -4/001	11/08/ 2009		X	NÃO CARACTERIZOU PACTO COMISSÓRIO	X	EMENTA: EMBARGOS DO DEVEDOR - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPOSIÇÃO E ASSUNÇÃO DE DÍVIDAS - PRAZO PRESCRICIONAL - ART. 206, § 5º, INC. I, CÓDIGO CIVIL - - IMPENHORABILIDADE DE BENS DESTINADOS AO TRABALHO - BENS DADOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PENHORA - VALIDADE - PACTO COMISSÓRIO - NÃO CONFIGURAÇÃO - SÚMULA 28, STJ - JUROS REMUNERATÓRIOS - ABUSIVIDADE - NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA - CAPITALIZAÇÃO - ILEGALIDADE - ART. 5º, MP 2.170-36 - INCONSTITUCIONALIDADE DECLARADA PELA CORTE SUPERIOR DO TJMG - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - CUMULAÇÃO COM JUROS DE MORA E MULTA - IMPOSSIBILIDADE - SUBSTITUIÇÃO - ART. 47 - MULTA - CONTRATO POSTERIOR A LEI N.º 9.298/96 - SÚMULA 285, STJ - TJLP COMO INDEXADOR - SÚMULA 288, STJ - TAXA DEL CREDERE - LEGALIDADE.- O título objeto da execução - Escritura Pública de Composição e Assunção de Dívidas, embora exequível por força do art. 585, inc. II, CPC, não é um título de crédito. Assim, o prazo prescricional aplicável à espécie é o prazo quinquenal previsto no art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil.- A impenhorabilidade de bens de que trata o art. 649, inc. VI, CPC, não alcança os bens dados pelo executado em alienação fiduciária.- "O contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor" (Súmula 28, STJ).- Os juros remuneratórios praticados pelas instituições financeiras não estão adstritos a 12% ao ano. Eventual abusividade, traduzida no excesso de lucro da instituição financeira em relação às demais, não caracterizada pela mera fixação em patamar superior a 12% ao ano, deve ser inequivocamente demonstrada.- A capitalização mensal dos juros é vedada, salvo exceções legais, como as cédulas de crédito industrial, rural e comercial.- Inconstitucionalidade do art. 5º da Medida Provisória n.º 2170/2001 declarada incidentalmente pela Corte Superior do TJMG, no incidente de inconstitucionalidade de n.º 1.0707.05.100807-6/003.- - Nos contratos bancários posteriores ao Código de Defesa do Consumidor incide a multa moratória nele prevista, ut Súmula 285, STJ.- A Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) pode ser utilizada como indexador de correção monetária nos contratos bancários, ut Súmula 288, STJ.- O "Del Credere" constitui remuneração devida à instituição financeira pela concessão e administração de financiamento, com recursos oriundos dos Fundos constitucionais, tendo em vista que as normas de regência permitem a cobrança de taxa de comissão de fiscalização pela instituição financeira (art. 8º dos Decretos-lei 167/67 e 413/69). - A comissão de permanência não passa de um embuste dos operadores do sistema financeiro com a nítida finalidade de dificultar a compreensão do consumidor a respeito dos termos pactuados no contrato.V.v.p. A comissão de permanência é devida após o vencimento da dívida, ou seja, no período de inadimplência, desde que não cumulada com correção monetária, juros remuneratórios, juros moratórios e multa, calculada à taxa média de mercado, limitada, contudo, à taxa dos juros remuneratórios contratada.- Considerando a cumulação ilegal de comissão de permanência com juros de

									mora e multa e, considerando ainda, que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, nos termos do art. 47 do CDC, deve ser mantida a cobrança de comissão de permanência, limitada aos juros remuneratórios contratados e extirpados os demais encargos da mora.
43	1.0003.0 7.021660 -5/001	25/06/ 2009		X	Não foi constatado o pacto comissório, mas a dação em pagamento, que é legalmente aceita. Cita o relator que "o empréstimo disfarçado em compra e venda pode ser caracterizado como pacto comissório, dando ensejo a uma declaração de nulidade."			X	EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA. ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. DAÇÃO EM PAGAMENTO. PACTO COMISSÓRIO. INEXISTÊNCIA DE TRANSMISSÃO PRÉVIA. NULIDADE AFASTADA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA NÃO CONHECIDA. - Para a caracterização do pacto comissório é necessário que o bem dado em garantia já tenha sido transmitido ao credor, pois a vedação legal visa coibir a excussão da propriedade sem o devido processo legal. - A teor do que dispõem os artigos 515, 516 e 517 do Código de Processo Civil, apenas as questões suscitadas e discutidas no processo podem ser conhecidas na apelação.
44	1.0194.0 7.071679 -1/001	02/06/ 2009	O relator define o pacto comissório citando, SÍLVIO RODRIGUES leciona: "Tendo em vista que o pacto comissório é instrumento forjado para facilitar a usura, a lei dispõe no art. 765, do Código Civil, ser nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário, a ficar com o objeto da garantia se a dívida não for paga no vencimento. E comenta "Com efeito, no mútuo, em geral, é o credor quem dita a lei do contrato, nada restando ao devedor, senão concordar com as condições que lhe são impostas. De modo que, não fosse a proibição legal, o pacto comissório se tornaria cláusula de estilo, posto que o credor exigiria, sempre do devedor, a declaração de que abriria mão da coisa dada em garantia, em caso de não cumprir o contrato. Com o intuito, portanto, de proteger o devedor, parte mais fraca no contrato, é que o legislador proíbe a convenção de perda do objeto da garantia, em caso de inadimplemento. Sabe este que na hora da necessidade o homem tende a depreciar provir e promete sacrifícios futuros desproporcionados em face de limitadas vantagens presentes, que visa obter. necessidade o homem tende a depreciar provir e promete sacrifícios futuros desproporcionados em face de limitadas vantagens presentes,		Escritura pública de compra e venda com cláusula de retrovenda de forma a camuflar um pacto comissório. Nas palavras do relator, "Logo, ao contrário do que pretende o apelante, não há como negar a existência de negócio simulado, quando o contrato de compra e venda celebrado encobre um empréstimo a juros usurários com garantia real, revelando verdadeiro pacto comissório."			X	EMENTA: ANULATÓRIA - NEGÓCIO JURÍDICO - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE RETROVENDA - MINISTÉRIO PÚBLICO - INTERVENÇÃO - DESNECESSIDADE - SIMULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO SUBJACENTE - EMPRÉSTIMO COMPROVADO - AGIOTAGEM - PACTO COMISSÓRIO - VEDAÇÃO - RECURSO DESPROVIDO.- Despicienda a intervenção do Órgão Ministerial em ação anulatória de escritura pública, por suposta simulação, por não existir interesse público a ser resguardado.- Demonstrada a prática de simulação na escritura de compra e venda com cláusula de retrovenda, celebrada para encobrir empréstimo usurário, com garantia real, realizado em total desconformidade com a lei, o ato deve ser declarado nulo, retornando as partes ao status quo ante.

			que visa obter."				
45	1.0024.0 2.878879 -2/004	12/11/ 2008		X	Cancelou-se a promessa de compra e venda em virtude de ser fruto de pacto comissório.	X	EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PACTO COMISSÓRIO. GARANTIA REAL. HIPOTECA. O acórdão exequendo, ao consignar que a nulidade da cláusula comissória não atinge, por si só, a garantia real oferecida pelo suposto devedor, não determinou o registro da hipoteca em cartório de imóveis, tampouco adentrou na análise de todos os seus elementos de validade. A única determinação contida no acórdão, como não poderia ser diferente, é a de cancelamento do registro da promessa de compra e venda, em razão de sua declarada nulidade. Agravo não provido
46	1.0024.0 7.491936 -6/002	02/07/ 2008	O relator menciona a doutrina de Arnaldo Rizzardo: "O pacto comissório é proibido no sentido de transferir a própria coisa dada em pagamento da dívida. Mas questões especiais emergem no que se relaciona com a dação em pagamento. Por meio deste instituto o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida. Daí o marco diferenciador ente o permitido e o vedado se encontrar no momento em que as partes assentam suas vontades: antes ou após o vencimento da dívida. O devedor e o credor não ficam tolhidos de concluir livremente um acordo, depois do vencimento da obrigação. Se aquele se interessa em entregar a coisa ao credor, desonerando-se da dívida não há infração à proibição do pacto comissório. (Contratos. 2007. p. 348).		Houve a dação em pagamento que não se confunde com o pacto comissório.	X	EMENTA: PACTO COMISSÓRIO. CONTRATO DE MÚTUO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SIMULAÇÃO. BEM DADO EM GARANTIA DO EMPRÉSTIMO. FRAUD. À LEI IMPERATIVA. EXIGÊNCIA DE CONTEMPORANEIDADE DA SIMULAÇÃO E DE PROVA DOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. INEXISTÊNCIA. VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. Para que reste configurada fraude à lei imperativa oriunda da celebração de contrato de compra e venda que na verdade simula pacto comissório, por ser o bem dado ao credor como garantia do contrato de empréstimo celebrado, indispensável que o vendedor supostamente prejudicado faça prova de fato constitutivo de seu direito. Não há falar em pacto comissório quando o bem que na verdade representaria garantia da dívida é transferido após a celebração do contrato de empréstimo e o recebimento do capital objeto do mútuo pelo tomador. Isto porque, o instituto jurídico que possibilita ao credor receber coisa diversa da contratada após a constituição da obrigação é a dação em pagamento, cuja aceitação pelo ordenamento jurídico é ampla.
47	1.0433.0 7.229135 -7/001	20/05/ 2008		X	Mais um caso de compra e venda simulada para camuflar agiotagem e pacto comissório. Logo, o que levou a invalidação foi a prática de agiotagem e pacto comissório	X	EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - TUTELA ANTECIPADAREQUISITOS - PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. Ante a verossimilhança das alegações quanto à prática de agiotagem e pacto comissório, o deferimento da tutela antecipada no sentido de tornar indisponível o imóvel em questão é medida de prudência, visto que que, caso não fosse lançado impedimento no registro do imóvel, o agravante poderia vendê-lo a qualquer momento, desalojando uma família e causando dano grave irreparável ou de difícil reparação.
48	1.0313.0 6.184884 -9/001	22/04/ 2008	"A respeito, Clóvis Beviláqua, in "Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado", volume III, 4ª edição, Livraria Francisco Alves, Rio de Janeiro, página 347, ensina: "A proibição do pacto comissório funda-se em um motivo de ordem ética. O direito protege o fraco contra o forte, impede que a pressão da necessidade leve o devedor a convencionar o abandono do bem ao credor por quantia irrisória. O imperador Constantino, impressionado pelas manobras capciosas dos pactos comissórios, cuja aspereza crescia assustadoramente, decretou-lhes a nulidade, e as legislações modernas aceitaram essa condenação." O artigo 1.428 do Código Civil refere-se expressamente ao penhor, anticrese e hipoteca. Contudo, na linha do entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça, a norma deve ser estendida a outras situações, como a compra e venda."		Imóvel para garantia de dívida com clausula de retrovenda para camuflar o pacto comissório. Nula é a escritura de compra e venda com clausula de retrovenda para camuflar o pacto comissório.	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. SIMULAÇÃO. PACTO COMISSÓRIO. NULIDADE QUE SE RECONHECE. - Inexiste compra e venda quando não há pagamento. Ocorre simulação quando o ato jurídico manifestado oculto o verdadeiro caráter do negócio celebrado, nos termos do artigo 167, § 1º, II, do CC/2002. - É nulo o negócio que permite ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso de a dívida não ser paga no vencimento, caracterizando pacto comissório, conforme previsto pelo artigo 1.428 do CC/2002

49	1.0701.0 5.128084 -3/001	24/01/ 2008		X	Transferência de veículo dado em garantia para o nome da credora sem anuência do devedor caracterizando pacto comissório, vedado por lei.	X	EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DE FATO MODIFICATIVO, EXTINTIVO OU IMPEDITIVO DO DIREITO DO AUTOR. ÔNUS DA PROVA DO RÉU. COMPRA E VENDA. INEXISTÊNCIA DE PAGAMENTO DE PREÇO. DESCARACTERIZAÇÃO. ENTREGA DE DOCUMENTO DE VEÍCULO PARA O CREDOR. GARANTIA DE DÍVIDA. DAÇÃO EM PAGAMENTO. INOCORRÊNCIA. I - Quando alega fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do autor, como a ocorrência de contrato de compra e venda ou dação em pagamento, o réu inverte a regra pertinente ao ônus da prova, assumindo o dever de comprová-los. II - Transferência de veículo dado em garantia para o nome da credora sem anuência do devedor caracteriza pacto comissório, vedado por lei.
50	1.0024.0 5.698865 -2/001	08/11/ 2007	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: ADMINISTRATIVO. PROMESSA COMPRA VENDA. INADIMPLENCIA. COMPRADOR. MORA. RESCISAO CONTRATUAL. RETENÇÃO. PREÇO. Caracterizada a mora do promitente comprador, quanto ao implemento de obras no imóvel, objeto de pacto comissório, legitima a rescisão contratual com retenção das parcelas pagas pela promitente vendedora, conforme estabelecido na cláusula penal.
51	1.0144.0 6.016313 -2/001	08/03/ 2007	Segundo o relator o pacto comissório consiste na inserção da cláusula comissória, que autoriza o credor a adjudicar a própria garantia do contrato, caso o devedor não solva a sua obrigação. Ainda citando Caio Mario o relator define : 'a chamada cláusula comissória que consiste em pactuar, no ato constitutivo da garantia real, a faculdade de apropriar-se o credor do seu objeto em caso de não ser cumprida a obrigação garantida."		Não se trata de pacto comissório, mas de dação em pagamento.	X	EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. IMISSÃO NA POSSE. PACTO COMISSÓRIO. INOCORRÊNCIA. DAÇÃO EM PAGAMENTO. VALIDADE. 1. Tendo havido, a princípio, estipulação de pagamento da dívida na forma de dação em pagamento, não há o que se falar em nulidade da cláusula contratual, que não se constitui em pacto comissório. 2. Sendo possível, a qualquer momento, a reversibilidade do provimento antecipado, não há qualquer impedimento para a concessão da tutela antecipada.
52	1.0024.0 2.878879 -2/001	12/01/ 2007	cláusula que confere ao credor o direito de ficar com o bem dado em garantia - pacto comissório		O efeito foi tornar nulo o contrato de promessa de compra e venda, pois tinha por finalidade ocultar um pacto comissório.	X	EMENTA: PACTO COMISSÓRIO REVESTIDO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NULIDADE RECONHECIDA DE OFÍCIO. 1. A cláusula que confere ao credor o direito de ficar com o bem dado em garantia - pacto comissório - é nula, nos termos do art. 765 do Código Civil de 1916. 2. Mesmo com a nulidade do pacto comissório, a garantia oferecida pelo devedor ainda persiste válida e aproveita ao credor em eventual e futura cobrança da dívida
53	1.0188.9 9.003003 -6/001	29/09/ 2006	O relator define pacto comissório como sendo a estipulação que autoriza o credor de dívida com garantia real a apossar-se da coisa dada em garantia se o débito não for pago a tempo e modo. Tal pacto comissório, conforme ensina a melhor doutrina, deve ser severamente reprimido pelo Judiciário, haja vista que coloca o devedor em grande desvantagem em relação ao credor, que na maioria das vezes apropria-se do bem dado em garantia real pelo valor da dívida, que é bastante inferior ao seu valor, lesando sobremaneira o devedor.		Houve contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda para camuflar o pacto comissório. Garantia de empréstimo pecuniário, sendo o negócio real mascarado pelo negócio aparente, qual seja, agiotagem.		EMENTA: AÇÃO CAUTELAR - INDISPONIBILIDADE DE BEM - EMPRÉSTIMO DE DINHEIRO GARANTIDO POR IMÓVEL - PACTO COMISSÓRIO - ANULAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - RESTITUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DA TOTALIDADE DA QUANTIA PAGA PELO IMÓVEL - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO CAUTELAR. Tratando-se a ação cautelar e a principal da mesma matéria, afigura-se perfeitamente possível o seu julgamento por uma única decisão, em face principalmente dos princípios da economia processual e consequente efetividade da prestação da tutela jurisdicional. Tendo o Superior Tribunal de Justiça esposado seu entendimento no sentido de que o pacto comissório não se limita às hipóteses expressamente previstas pelo art. 765 do Código Civil e restando comprovado nos autos a desproporção entre o valor do direito transferido em garantia e o valor do empréstimo garantido, cuja diferença representa juros usurários, andou bem a sentença a quo em anular o contrato de compra e venda firmado entre as partes, com a restituição ao estado originário.
54	1.0188.9 9.003212 -3/001	29/09/ 2006	O relator define pacto comissório como sendo a estipulação que autoriza o credor de dívida com garantia real a apossar-se da coisa dada em garantia se o débito não for pago a tempo e modo. Tal pacto comissório, conforme ensina a melhor doutrina, deve ser severamente reprimido pelo Judiciário, haja vista que coloca o devedor em grande desvantagem em relação ao credor, que na maioria das vezes apropria-se do bem dado em garantia real pelo valor da dívida, que é bastante inferior ao seu valor, lesando sobremaneira o devedor.		Houve contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda para camuflar o pacto comissório. Garantia de empréstimo pecuniário, sendo o negócio real mascarado pelo negócio aparente, qual seja, agiotagem. (Mesmo caso do julgado anterior)	X	EMENTA: CIVIL - EMPRÉSTIMO DE DINHEIRO GARANTIDO POR IMÓVEL - PACTO COMISSÓRIO - ANULAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - RESTITUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DA TOTALIDADE DA QUANTIA PAGA PELO IMÓVEL. Tendo o Superior Tribunal de Justiça esposado seu entendimento no sentido de que o pacto comissório não se limita às hipóteses expressamente previstas pelo art. 765 do Código Civil e restando comprovado nos autos a desproporção entre o valor do direito transferido em garantia e o valor do empréstimo garantido, cuja diferença representa juros usurários, andou bem a sentença a quo em anular o contrato de compra e venda firmado entre as partes, com a restituição ao estado originário. Restando comprovado o valor recebido pela proprietária do imóvel a título da dita compra e venda firmada entre as partes por meio de cláusula de quitação em escritura pública de compra e venda e ainda por meio de declaração de imposto de renda, é devida a restituição à adquirente da totalidade dos valores pagos, sob pena de enriquecimento ilícito.
55	1.0384.0 2.016475 -0/001	06/07/ 2006	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AGRAVO. REVINDICATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. GARANTIA HIPOTECÁRIA. CLÁUSULA RESOLUTIVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO

								NECESSÁRIO. Nos termos do artigo 47 do CPC, "há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo", não se caracterizando tal dependência, é de se manter despacho que indefere a citação do suposto litisconsorte se a eficácia da sentença não depende da participação de credor hipotecário em reivindicatória que pretende dar efetividade a cláusula resolutiva expressa, instituída nos termos do art. 1.163 do Código Civil de 1916 e que pôs termo a pacto comissório ajustado na venda de imóvel. Agravo desprovido.
56	1.0518.0 2.032119 -7/001	29/06/ 2006	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		X	EMENTA: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PACTO COMISSÓRIO - MATRÍCULA - CANCELAMENTO - TERCEIROS DE BOA FÉ. Se o alienante do imóvel não procedeu à matrícula do pacto comissório no registro competente, inviável será a oposição desse ajuste a terceiros de boa-fé que adquiriram posteriormente o bem, permanecendo essa segunda alienação válida e eficaz, em face de não ter sido dada publicidade do pacto.
57	1.0518.0 2.013379 -0/001	20/06/ 2006	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		X	EMENTA: AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE PACTO COMISSÓRIO - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO - RESOLUÇÃO JUDICIAL DA AVENÇA - SUCESSIVAS ALIENAÇÕES A TERCEIROS - BOA-FÉ. Se a condição resolutiva prevista em pacto comissório não constar de registro na serventia imobiliária, a rescisão judicial da escritura de compra e venda de imóvel firmada entre o primeiro proprietário e o que vendeu a área a terceiros, não opera efeitos em relação a estes - adquirentes de boa-fé - que confiaram no registro e hoje são titulares do domínio.
58	1.0024.9 8.140035 -1/001	08/06/ 2006	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		X	EMENTA: RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - LOTES - DISTRITO INDUSTRIAL - PACTO COMISSÓRIO. 1 - Não sendo a CDI - Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais uma autarquia ou fundação pública, a sentença contra ela proferida não está sujeita ao reexame necessário de que trata o art. 175 do CPC. 2 - É válida a cláusula pacto comissório ajustada em contrato de promessa de compra e venda de lotes de distrito industrial, porquanto as partes contratantes estão em igualdade de condições. 3 - Recurso voluntário provido.
59	1.0518.0 2.032121 -3/001	24/01/ 2006	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		X	EMENTA: Ação Anulatória de Registro Imobiliário, cumulada com pedido de reintegração de posse. Contrato de Compra e Venda. Resolução. Sucessivas alienações a terceiros, de boa-fé. Resolvido o negócio de compra e venda de imóvel, os terceiros, adquirentes de boa-fé, que confiaram no registro e hoje são titulares do domínio, não são atingidos pelos efeitos da extinção primitiva da relação de direito obrigacional que existia entre o primeiro proprietário e aquele que lhes vendeu os lotes. Ademais, conquanto o pacto comissório assegure ao vendedor o desfazimento da venda, na hipótese de o comprador deixar de efetuar o pagamento, na data convenionada, à inteligência da norma do art. 1.163, do Código Civil de 1.916, vigente à época e, portanto, aplicável à espécie, se a condição resolutiva não constar do registro imobiliário, a rescisão do contrato não opera efeitos em relação a terceiros, amparados que se encontram pelo princípio do direito aparente e da boa-fé. Ambos os recursos desprovidos.
60	2.0000.0 0.495351 -7/000	12/01/ 2006	O pacto comissório é o acordo segundo o qual o credor poderá se apropriar de um bem do devedor caso este não pague a dívida no seu vencimento.		A questão central versa sobre a existência ou não de pacto comissório entre as partes, simulado através de uma dação em pagamento. Assim o magistrado deferiu pela nulidade da escritura pública de dação em pagamento.		X	EMENTA: IMISSÃO DE POSSE - DAÇÃO EM PAGAMENTO PARA GARANTIR PAGAMENTO DE DÍVIDA - PACTO COMISSÓRIO - NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. O pacto comissório é o acordo segundo o qual o credor poderá se apropriar de um bem do devedor caso este não pague a dívida no seu vencimento. Essa prática é vedada pelo ordenamento jurídico pátrio, pois possibilita que o credor atinja o patrimônio do devedor sem o devido processo legal consubstanciado no processo de execução. A dação em pagamento pode ser pactuada após o vencimento do débito e não anteriormente, como o caso dos autos, em que o autor consentiu em prorrogar o prazo, porém, pediu que fossem previamente dados bens em pagamento da dívida, configurando uma verdadeira execução prévia da dívida.

61	1.0518.0 2.032127 -0/001	20/10/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CANCELAMENTO ANTERIOR DA MATRÍCULA PRIMITIVA DO IMÓVEL. PACTO COMISSÓRIO NÃO AVERBADO. EFEITOS DA SENTENÇA ANTERIOR RESTRITO INTER-PARTES. BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES. APELO DESPROVIDO. Resolvido o negócio de compra e venda de imóvel, o terceiro adquirente de boa-fé, que confiou no registro e hoje é titular do domínio, não é atingido pelos efeitos da extinção da primitiva relação de direito obrigacional, que existia entre o primeiro proprietário e o que vendeu o terreno aos réus
62	1.0016.0 5.044253 -8/001	19/10/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS A EXECUÇÃO. PENHORA INSUFICIENTE PARA GARANTIA DO JUÍZO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM. PACTO COMISSÓRIO. DOMÍNIO PLENO COMPROVADO. (...) sendo certa a existência de Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do suposto pacto comissório instituído pelos contratantes deve ser feita mediante a juntada daquele instrumento público, sendo imprestável a juntada aos autos de cópia do compromisso de compra e venda não registrado, tampouco de declaração do comprador acerca da condição resolutiva.
63	1.0518.0 1.001436 -4/001	11/08/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: ANULAÇÃO DE REGISTRO CIVIL. POSSIBILIDADE. RESSALVADO OS DIREITOS DOS ADQUIRENTES DE BOA FÉ. Anulada a transcrição principal os posteriores que dela provieram não podem subsistir, diante do princípio da continuidade do registro. Sentença mantida. Recursos desprovidos.
64	1.0518.0 2.013963 -1/001	16/06/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÕES SUCESSIVAS DE IMÓVEIS A TERCEIROS DE BOA-FÉ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1- "O desfazimento da relação negocial só produz efeitos no plano pessoal, sem atingir a relação de direito real constituída em favor de terceiro de boa-fé" (Precedente STJ RESP 101571, 4a Turma, Rel. Ministro Rui Rosado de Aguiar, DJ 05/08/2002). 2- Se o interessado não leva a assento no Registro Imobiliário a citação do réu ou a cláusula referente ao pacto comissório, afasta-se a possibilidade de conhecimento por parte de terceiros, realçando as evidências da boa-fé.
65	2.0000.0 0.455237 -0/000	13/04/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO COMISSÓRIO - PAGAMENTO DO PREÇO A UM DOS VENDEDORES - VALIDADE - QUITAÇÃO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. JUSTIÇA GRATUITA - SUCUMBÊNCIA - BENEFICIÁRIO VENCIDO. 1- Se a escritura de compra e venda de imóvel não contém cláusula estabelecendo que o preço deverá ser pago proporcionalmente a cada um dos vendedores, ou mesmo que a quitação depende da anuência de ambos, entende-se cumprida a obrigação do comprador, ao pagar a integralidade do preço a um dos credores, mormente se estes viviam em regime de concubinato à época da celebração do contrato. 2- Mesmo estando sob o pálio da Justiça Gratuita, a parte vencida se sujeita ao princípio da sucumbência e deve ser condenada a pagar as custas processuais e os honorários advocatícios em favor da parte contrária, ficando, todavia, suspensa a exigibilidade de tais verbas até e se, dentro em cinco anos, não tiver condições de pagá-las, hipótese em que a obrigação ficará prescrita. Inteligência do art. 12 da Lei 1.060/1950.
66	2.0000.0 0.449955 -6/000	06/04/ 2005	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: CIVIL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AJUSTAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO - DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR - AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DO PREÇO - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS - APLICAÇÃO DO ART. 1.097 DO ANTIGO CÓDIGO CIVIL - AUSÊNCIA DE PROVA DA REALIZAÇÃO DE BENEFICÍORIAS - RETENÇÃO PLEITEADA INDEFERIDA.
67	1.0518.0 2.032117 -1/001	09/12/ 2004	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - MATRÍCULA PRIMITIVA ANULADA - PACTO COMISSÓRIO NÃO AVERBADO - SUCESSIVAS VENDAS POSTERIORES - INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER RESTRICÇÕES PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS - ADQUIRENTES DE BOA-FÉ - MATRÍCULAS SUBSEQÜENTES VÁLIDAS. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.02.032117-1/001 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): ESPÓLIO DE AMIN BOAINAIN, REPDO. P/ INVTE ELIAS BOAINAIN E OUTROS - APELADO(A)(S): MAURÍCIO ASSUMPCÃO TRIELLI E SUA MULHER, TRANSP. 2 M LTDA, JOSÉ CARLOS DARÉ E OUTRA,

						SEBASTIÃO MARCOS DA SILVA E OUTROS, MAURO VITOR DA SILVA E SUA MULHER - RELATOR: EXMO. SR. DES. AUDEBERT DELAGE
68	2.0000.0 0.468508 -9/000	14/10/ 2004	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. POSSE LEGÍTIMA. INEXISTÊNCIA DE ESBULHO. - Para o deferimento da imissão na posse de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, é indispensável a declaração prévia de rescisão do contrato, não tendo a notificação remetida ao devedor o condão de tornar injusta a sua posse, mormente considerando que não foi firmado pacto comissório. - Não tendo havido a prévia rescisão do contrato, a ensejar a verossimilhança das alegações, e em não havendo fundado receio de dano grave à parte e de risco de ineficácia da sentença pela simples alegação de inadimplência do devedor, ausentes estão os requisitos essenciais à concessão da tutela antecipada, previstos no artigo 273, do CPC.
69	2.0000.0 0.428670 -8/000	06/08/ 2004	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - MORA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - VENDA COM ESCOPO DE GARANTIA - PACTO COMISSÓRIO - NULIDADE DECLARADA - CARÊNCIA DE AÇÃO. - Ausência de preenchimento das condições de ação; carência de ação caracterizada. - Ausência de requisitos do art. 22 do Dec. 58/37 com as alterações da lei 6014/73. - Não configurada a litigância de má-fé
70	2.0000.0 0.418459 -6/000	07/05/ 2004	cláusulas permitem ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso da dívida não ser paga.		Negócio jurídico disfarçando um empréstimo. A compra e venda noticiada na escritura prestou-se, portanto, única e exclusivamente, para camuflar inequívoco pacto comissório, vedado pelo art. 765 do Código Civil de 1916.	APELAÇÃO - AÇÃO DESCONSTITUTIVA DE NEGÓCIO JURÍDICO - SENTENÇA - NULIDADE - INOCORRÊNCIA - PACTO COMISSÓRIO - DEMONSTRAÇÃO - VEDAÇÃO LEGAL - NULIDADE DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CRITÉRIO LEGAL - OBSERVÂNCIA - Não há falar-se em sentença extra petita, se, confrontando a pretensão da autora, exposta na peça vestibular, e a conclusão do ato sentencial que dirimiu a lide, constata-se que o douto Julgador apenas aplicou a lei ao caso concreto, segundo seu entendimento. - Nulo é o contrato que disfarça empréstimo, cujas cláusulas permitem ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso de a dívida não ser paga, instituindo-se o pacto comissório, expressamente vedado pelo art. 765, do Código Civil de 1916. - De acordo com o que dispõe, expressamente, o § 4º do art. 20 do CPC, não havendo condenação, a verba honorária será fixada consoante apreciação equitativa do Juiz, atendidas as alíneas 'a', 'b' e 'c', do § 3º, do mesmo dispositivo legal, o que significa que os honorários até poderão, mas não necessariamente, serem fixados em percentual incidente sobre o valor da causa, ficando ao arbítrio do Julgador, uma vez atendidas as alíneas supracitadas, definir a base de cálculo dessa verba, ou mesmo fixá-la em quantia certa, como, aliás, se procede em boa parte das vezes.
71	2.0000.0 0.430010 -3/000	26/03/ 2004	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	APELAÇÃO CÍVEL N. 430.010-3 - UBERLÂNDIA - 26-3-2004 DECLARATÓRIA - PRELIMINARES - REJEIÇÃO - RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS - POSSIBILIDADE - RETENÇÃO DE 20% (...) - A previsão legal referente ao pacto comissório contida no artigo 1163 do Código Civil de 1916 é cristalina ao dispor sobre a possibilidade de rescisão do contrato firmado entre as partes em caso de inadimplemento, facultando ao contraente adimplente o desfazimento do contrato ou o recebimento do preço do bem objeto da avença, que se não reclamado no prazo de 10 dias do vencimento, acarretará o desfazimento do contrato. - Na realidade, o que se impõe com a cláusula comissória é a viabilidade da resolução do contrato sem a intervenção judicial, tornando o pacto desconstituído de pleno direito com o simples implemento da condição resolutiva expressa de descumprimento de obrigação contratual (artigos 1163 c/c 119 do Código Civil de 1916).
72	2.0000.0 0.396026 -1/000	16/12/ 2003	O relator define o pacto comissório como a cláusula que confere ao credor a prerrogativa de se apropriar dos bens ofertados pelo devedor, em garantia da dívida, na hipótese em que esta venha a não ser quitada		Negócio Jurídico usado para camuflar um empréstimo. Diante do não pagamento, o credor se apropriou do imóvel que foi dado em garantia. Portanto, a "transferência" operada para a Autora/Apelante, além de simular uma operação	EMENTA. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURAS E CANCELAMENTO DE REGISTRO - RECONVENÇÃO - PACTO COMISSÓRIO - ARTIGO 765 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - EMPRÉSTIMO - NULIDADE. - A norma constante do Artigo 765 do Código Civil de 1916, apesar de referir-se, expressamente, somente aos casos de penhor, hipoteca e anticrese, tem inteira aplicação aos demais contratos que também confirmam ao credor a prerrogativa de se apropriar dos bens ofertados pelo devedor, em garantia da dívida, na

				inexistente, infringiu preceito de lei, de ordem pública e de interesse social, impondo-se, portanto, seja reconhecida a nulidade tanto da procuração quanto da escritura pública em questão		hipótese em que esta venha a não ser quitada. - Este é o chamado "pacto comissório", que recebe a repulsa do ordenamento jurídico, porque, como bem deixou assentado o Ministro Eduardo Ribeiro, por ocasião da apreciação do RESP 41233/SP, "presume-se que o devedor só acede em concluir o negócio, pressionado pelas circunstâncias. E, em face do risco de que seja especialmente lesivo, a lei o veda". - Apelação não provida.
73	1.0000.0 0.312385 -8/000	10/04/ 2003	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: Ação de cancelamento de matrícula imobiliária c/c pedido de Reintegração de Posse. Cancelamento anterior da matrícula primitiva do imóvel. Existência de pacto comissório não averbado. Adquirentes de boa-fé. Aparência de Direito. Improcedência do pedido de cancelamento com relação a estes. Resolvido o negócio de compra e venda de imóvel, o terceiro adquirente de boa-fé, que confiou no registro e hoje é titular do domínio, não é atingido pelos efeitos da extinção da primitiva relação de direito obrigacional que existia entre o primeiro proprietário e o que vendeu o terreno aos réus.
74	2.0000.0 0.387817 -3/000	25/02/ 2003	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO - RESOLUÇÃO CONTRATUAL - CLÁUSULA RESSOLUTÓRIA TÁCITA - ARTIGO 1092 DO ANTIGO CC - INTERPELAÇÃO JUDICIAL - MORA. - Assiste, ao prejudicado, o direito de pleitear a resolução de contrato, em razão de inadimplemento, mesmo que, em tal avença, não se tenha previsto, de forma expressa, o pacto comissório, em face do que dispõe o parágrafo único do Artigo 1092 do antigo Código Civil Brasileiro. - Indispensável, para a resolução de contrato, sem pacto comissório expresso, a intervenção judicial, atendida esta, por sua vez, mediante a interposição da ação de rescisão de contrato. Não se mostra exigível, na hipótese, entretanto, a interpeção judicial da parte inadimplente se este acaso já tiver sido devidamente constituído em mora, por meio de notificação extrajudicial. - Recurso não provido.
75	1.0000.0 0.279732 -2/000	29/10/ 2002	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, COM PEDIDO CUMULATIVO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, COM BASE EM CANCELAMENTO DE TRANSCRIÇÃO DE TÍTULO PRIMITIVO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO, DECORRENTE DE RESCISÃO DO RESPECTIVO CONTRATO, MUNIDO DE PACTO COMISSÓRIO. PRETENSÃO POSTULADA EM BUSCA DE ANULAÇÃO DE MATRÍCULAS REFERENTES A ALIENAÇÕES SUCESSIVAS DE LOTES. SENTENÇA ACOLHEDORA DO PEDIDO, INCLUSIVE CONTRA O ESTADO COMO DENUNCIADO À LIDE. RECURSOS PROVIDOS, DANDO-SE PELA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS NA LIDE PRINCIPAL, REFORMADA TAMBÉM A SENTENÇA EM REEXAME OFICIAL QUANTO À LIDE SECUNDÁRIA. CASO DE AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO PACTO COMISSÓRIO. SITUAÇÃO DE ADQUIRENTES DE BOA-FÉ E APARÊNCIA DE DIREITO.
76	1.0000.0 0.215267 -6/000	22/08/ 2002	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE - INVOCAÇÃO DO PACTO COMISSÓRIO - TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. O pacto comissório, a teor do art. 1163, do Civile Códex', assegura ao vendedor o desfazimento da venda, quando o comprador deixar de efetuar o pagamento na data convenionada. Entretanto, se a condição resolutiva não consta do registro imobiliário, não opera efeitos em relação a terceiros, amparados que se encontram pelo princípio do direito aparente e da boa-fé.
77	1.0000.0 0.215383 -1/000	25/06/ 2002	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	EMENTA: AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, COM PEDIDO CUMULATIVO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, COM BASE EM CANCELAMENTO DE TRANSCRIÇÃO DE TÍTULO PRIMITIVO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO, DECORRENTE DE RESCISÃO DO RESPECTIVO CONTRATO, MUNIDO DE PACTO COMISSÓRIO. PRETENSÃO POSTULADA EM BUSCA DE ANULAÇÃO DE MATRÍCULAS REFERENTES A ALIENAÇÕES SUCESSIVAS DE LOTES. SENTENÇA ACOLHEDORA DO PEDIDO, INCLUSIVE CONTRA O ESTADO COMO DENUNCIADO À LIDE. RECURSOS PROVIDOS, DANDO-SE PELA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS NA LIDE PRINCIPAL, REFORMADA TAMBÉM A SENTENÇA EM REEXAME OFICIAL QUANTO À LIDE SECUNDÁRIA. CASO DE AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO PACTO COMISSÓRIO. SITUAÇÃO DE ADQUIRENTES DE BOA-FÉ E APARÊNCIA DE DIREITO.

78	2.0000.0 0.357272 -5/000	12/06/ 2002	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	X	EMENTA: CONTRATO DE COMPRA E VENDA - REGISTRO DA ESCRITURA DEFINITIVA - RESCISÃO CONTRATUAL - IMPOSSIBILIDADE. Tendo sido superado o contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel pela outorga e registro da escritura definitiva, onde não se formalizou qualquer pacto comissório, e tendo sido cumprido pela vendedora todas as obrigações a que se comprometeu, não é dado ao adquirente que tornou-se inadimplente o direito de exigir a rescisão do negócio e a devolução do que pagou, pois a situação não se enquadra em nenhuma das hipóteses de perda do direito de propriedade imóvel descrita no Código Civil pátrio.
79	2.0000.0 0.356954 -8/000	07/05/ 2002	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	X	EMENTA: AÇÃO DE DEPÓSITO - CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VÁLIDO E EFICAZ - POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - SENTENÇA VÁLIDA - INEXISTÊNCIA DE PENHOR SIMULADO E PACTO COMISSÓRIO - PRISÃO CIVIL DO DEVEDOR FIDUCIANTE - POSSIBILIDADE. Tendo o pedido, formulado em ação de depósito por conversão, se lastreado em contrato de alienação fiduciária válido e eficaz, a possibilidade jurídica do mesmo se faz presente, até mesmo porque este deve ser aferido no campo do direito instrumental e não substancial. A sentença que contém os requisitos intrínsecos - relatório - fundamentação - e - conclusão não é nula. A súmula nº 28 do STJ afastou para a espécie o sustentado penhor simulado e pacto comissório, sendo válido e eficaz o contrato de alienação fiduciária celebrado pelas partes. Tendo o STF já se manifestado a respeito da prisão civil do devedor fiduciante, reiteradas vezes, possível se torna o decreto de prisão do réu, ante a inaplicabilidade do "Pacto de São José da Costa Rica" ao direito brasileiro.
80	2.0000.0 0.346896 -8/000	11/12/ 2001	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	X	EMENTA: ANULATÓRIA - TRANSAÇÃO HOMOLOGADA EM JUÍZO - PACTO COMISSÓRIO - VALIDADE - ERRO SUBSTANCIAL NÃO COMPROVADO - TÍTULO ENTREGUE PRO SOLUTO - INTENÇÃO REAL DAS PARTES - PREVALÊNCIA SOBRE A LITERALIDADE DA LINGUAGEM - SENTENÇA CONFIRMADA. - Se a compra e venda do imóvel se efetivou mediante escritura pública e registro imobiliário, não há que se falar em ilegalidade do pacto comissório ajustado pelas partes, nem se pode invocá-la como causa de erro substancial a viciar transação posterior dos contratantes, judicialmente homologada, com vistas a repactuar condições de pagamento, em face da inadimplência parcial do comprador. - A indicação, na escritura pública de compra e venda, do caráter pro soluto de nota promissória emitida pelo comprador não prevalece sobre a real intenção das partes revelada no ajuste de pacto comissório, fato que levou a constar o caráter pro solvendo daquele título no registro imobiliário. Divergência que não desnatura o negócio celebrado nem macula acordo ulterior dos contratantes para rratificá-lo. - Apelação não provida.
81	1.0000.0 0.209790 -5/000	11/09/ 2001	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	X	EMENTA: Pacto comissório - Ausência de registro - Terceiros de boa-fé. Embora exista pacto comissório, não se resolverá na audiência de registro imobiliário, considerando-se os terceiros adquirentes de boa-fé. APELAÇÃO CÍVEL Nº 000.209.790-5/00 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): ASSAD BOAINAIN E OUTROS - APELADO(S): JOSÉ VITOR, REPDO. P/ CURADOR ESPECIAL, AMADEU JOSÉ MAMUD E OUTROS - RELATOR: EXMO. SR. DES. LÚCIO URBANO
82	2.0000.0 0.331549 -1/000	05/06/ 2001	Sobre o pacto comissório, SÍLVIO RODRIGUES leciona: "Tendo em vista que o pacto comissório é instrumento forjado para facilitar a usura, a lei o dispõdo o art. 765, do Código Civil, ser nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário, a ficar com o objeto da garantia se a dívida não for paga no vencimento. Com efeito, no mútuo, em geral, é o credor quem dita a lei do contrato, nada restando ao devedor, senão concordar com as condições que lhe são impostas. De modo que, não fosse a proibição legal, e o pacto comissório se tornaria cláusula de estilo, posto que o credor exigiria, sempre do devedor, a declaração de que abriria mão da coisa dada em garantia, em caso de não cumprir o contrato.	O contrato de compra e venda celebrado entre as partes encobria um empréstimo a juros usurários com garantia real, revelando verdadeiro pacto comissório. No caso em questão há um registro de contrato de compra e venda com clausula de retrovenda.		X	EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO - SIMULAÇÃO - MÚTUO - GARANTIA REAL - PACTO COMISSÓRIO - NULIDADE - 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." - "O ato simulado que encobre a usura não é tolerado em um estado de direito, visto que a usura sempre foi repudiada, devendo ser anulado, porque o que é falso se aniquila por si mesmo. Anula-se a escritura pública de compra e venda passada sem que fosse feito o respectivo pagamento, evidenciando as provas dos autos que foi passada como garantia de empréstimo a juros usurários".

			Com o intuito, portanto, de proteger o devedor, parte mais fraca no contrato, é que o legislador proíbe a convenção de perda do objeto da garantia, em caso de inadimplemento. Sabe este que na hora da necessidade o homem tende a depreciar provir e promete sacrifícios futuros desproporcionados em face de limitadas vantagens presentes, que visa obter				
83	2.0000.0 0.332227 -4/000	24/05/ 2001	Nulo é o contrato que disfarça empréstimo, cujas cláusulas permitem ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso da dívida não ser paga (pacto comissório).		Contrato de compra e venda de modo a camuflar possível pacto comissório.		EMENTA: RESCISÃO DE CONTRATO. Não restando provado que houve qualquer contrato de compra e venda entre a autora e a requerida, improcedente é o pedido de rescisão do contrato, bem como de condenação da requerida em perdas e danos, igual destino possuindo a cautelar de busca e apreensão. PACTO COMISSÓRIO. SIMULAÇÃO. Nulo é o contrato que disfarça empréstimo, cujas cláusulas permitem ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso de a dívida não ser paga (pacto comissório). Em razão de seus relevantes motivos, a nulidade prevista no art. 765, do Código Civil, não se limita aos casos ali previstos. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CPC, ARTS. 14, I E II, E 17, II. APLICAÇÃO. É litigante de má-fé a parte que, visando alcançar sua pretensão, altera a verdade dos fatos, inclusive apresentando documentos reconhecidamente falseados, descurando do dever de boa-fé e lealdade que deve observar em juízo.
84	2.0000.0 0.332965 -9/000	03/05/ 2001	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		EMENTA: CONTRATO DE PERMUTA - SINAL - INEXECUÇÃO CULPOSA - PACTO COMISSÓRIO EXPRESSO. - Havendo pacto comissório expresso, o inadimplemento culposo opera a resolução do contrato de pleno direito, com efeitos ex tunc, devendo proceder-se a restituições recíprocas, aí incluído o sinal.
85	2.0000.0 0.310290 -3/000	21/09/ 2000	Clausula que permite ao credor ficar com o objeto da garantia caso da dívida não ser paga.		Compra e venda de imóvel simulada disfarçando pacto comissório.		EMENTA: ATOS JURÍDICOS. NULIDADE. PACTO COMISSÓRIO. SIMULAÇÃO. Nula é a escritura de compra e venda que disfarça empréstimo com cláusula que permite ao credor ficar com o objeto da garantia, no caso de a dívida não ser paga (pacto comissório). Em razão de seus relevantes motivos, a nulidade prevista no art. 765, do Código Civil, não se limita aos casos ali previstos. Recurso provido.
86	1.0000.0 0.147202 -6/000	22/02/ 2000	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)	X	Pacto comissório de acordo com o código de 1916. (art. 1163)		EMENTA: REGISTRO IMOBILIÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE MATRÍCULA E DE REGISTROS REFERENTES À ALIENAÇÕES SUBSEQÜENTES DE IMÓVEL, COM PEDIDO CUMULATIVO DE REINTEGRAÇÃO NA RESPECTIVA POSSE, AO FUNDAMENTO DO CANCELAMENTO DA TRANSCRIÇÃO DA PRIMITIVA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO OBJETO DE LOTEAMENTO QUE LHE DEU ORIGEM, RESCINDIDA POR FORÇA DE EXECUÇÃO DE PACTO COMISSÓRIO. CASO EM QUE AS ÚLTIMAS ALIENAÇÕES SE DERAM COM RESTABELECIMENTO, OBTIDO EM VIA DE MANDADO DE SEGURANÇA, DA MATRÍCULA, QUE VEIO A SER CANCELADA EM VIRTUDE DA RESCISÃO DA ESCRITURA. SENTENÇA AGASALHADORA DO PEDIDO. RECURSOS A QUE SE DÁ PROVIMENTO. TRANSAÇÕES EFETUADAS AO ABRIGO DA APARÊNCIA DO DIREITO E DA BOA-FÉ, COMO PRINCÍPIOS ASSECURATÓRIOS DA PRESERVAÇÃO DAS RELAÇÕES JURÍDICAS, SALVO QUANTO AO TERCEIRO APELANTE, EM RELAÇÃO AO QUAL, ENTRETANTO, NÃO PODE SER ATENDIDA A PRETENSÃO DOS APELADOS NA AÇÃO PROPOSTA.