



Revista Interdisciplinar do Pensamento Científico. ISSN: 2446-6778
Nº 1, volume 2, artigo nº 01, Janeiro/Junho 2016
D.O.I: <http://dx.doi.org/10.20951/2446-6778/v2n1a1>

A CLÁUSULA DE RETROVENDA: UM OLHAR SOBRE OS ASPECTOS LEGAIS E SUA APLICABILIDADE

Oswaldo Moreira Ferreira¹

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Cognição e Linguagem pela Universidade Estadual
Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF

Resumo: O presente estudo visa demonstrar de forma cristalina as principais características acerca da cláusula de retrovenda, tais como seu conceito, prazo legal para requerer o retorno do bem, dentre outros aspectos. Contudo, como será mencionada no presente estudo, a cláusula de retrovenda possui aspectos particulares, tais como, sua aplicabilidade quando o direito de retrato não for exercido nem pelo titular, e nem pelo adquirente originário, ou seja, quem poderá exercer o direito quando em um contrato existir a cláusula de retrovenda, bem como, as ações ilícitas que podem ser agasalhadas pela referida cláusula.

Palavras-chaves: Retrovenda; Prazo legal; Cláusula não personalíssima; Ações cabíveis.

Abstract: This study aims to demonstrate the crystalline form the main features about retrovenda clause, such as its concept, cool period to request the return of the property, among other things. However, as will be mentioned in this study, retrovenda clause has particular aspects, such as its applicability when the right picture is not exercised by the holder, and not by the purchaser originates, ie who may exercise the right when in a contract exist retrovenda clause, as well as illegal actions that can be bundled by that clause.

Keywords: retrovenda; legal term; Clause not very personal; appropriate actions.

¹ Professor do curso de Direito da Faculdade Metropolitana São Carlos de Bom Jesus do Itabapoana/RJ-FAMESC, servidor público do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Cognição e Linguagem pela Universidade Estadual Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF.

1. Noções iniciais da cláusula de retrovenda

In primo loco, faz-se necessário apontar que a cláusula de retrovenda, também poderá ser chamada de cláusula de resgate, tendo em vista sua natureza jurídica, pois, trata-se do resgate do bem imóvel, por força de contrato firmado entre as partes.

O resgate, como a própria legislação menciona, poderá ser exercido no prazo máximo de 03 (três) anos, a contar da formalização do contrato, sendo este prazo decadencial, ou seja, após não caberá qualquer reclamação do alienante, com a finalidade de retorno do bem ao seu patrimônio.

Contudo o embate da jurisprudência é de reconhecer a cláusula de retrovenda também para os bens móveis, não cabendo qualquer distinção entre eles. Contudo, doutrinadores renomados, são categóricos em afirmar que a retrovenda será exercida apenas sobre bem imóvel, o que a própria lei já impõe.

Sendo assim, o presente trabalho abordará com detalhes essas hipóteses, com o escopo de elucidar o tema em tela.

2. Conceito

Trata-se de cláusula que o vendedor resguarda o direito de resgate do bem imóvel que foi vendido/alienado, podendo dentro de um prazo decadencial de 03 (três) anos, salvo prazo inferior convencionado, reaver o bem, devolvendo todo investimento realizado pelo comprador, inclusive aqueles que se deu ciência, resolvendo o contrato.

Nessa mesma esteira Cristiano Sobral de forma brilhante e cristalina, conceitua a retrovenda com as seguintes palavras:

“Consiste em cláusula em que o vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias”. (PINTO, 2014, p. 470)

Ensina TARTUCE (2016), que “Na verdade, essa cláusula especial confere ao vendedor o direito de desfazer a venda, reavendo de volta o bem alienado dentro do prazo máximo de três anos (prazo decadencial)”.

Salienta-se que a retrovenda somente poderá ser exercida, caso o vendedor cumpra todos os requisitos legais, sendo esses essenciais para reaver o bem que fora vendido, quais sejam, depósito prévio do valor da coisa vendida e das despesas do comprador, bem como observar o prazo convencionado no contrato.

Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, a retrovenda sofreu uma queda em sua

aplicabilidade, como se vê:

“A retrovenda é instituto atualmente em desuso. Constitui esta um *pacto adjecto*, 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.” (GONÇALVES, 2016, p. 251)

Respeitando todo conhecimento trazido a baila pelo doutrinador supracitado, entendo por bem discordar neste ponto das palavras expostas, com fundamento em julgamentos recentes acerca do tema. Para corroborar, verificando em alguns tribunais de justiça, a retrovenda ainda é utilizada pelas partes contratantes, conforme se verifica neste julgamento de uma apelação proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Processo: APL 10051489120148260322 SP 1005148-91.2014.8.26.0322

Relator(a): Angela Lopes

Julgamento: 31/05/2016

Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado

Publicação: 31/05/2016

Ementa

OBRIGAÇÃO DE FAZER - DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL – Imóvel do réu que foi regularmente vendido ao autor – Contrato que contou com cláusula de retrovenda, pela qual o vendedor teria um ano para desfazer o negócio jurídico - Vendedor, que, todavia permaneceu ocupando o imóvel, mesmo após o término do prazo para o desfazimento da venda – Réu revel, que somente em apelação admite a ocorrência da venda do bem ao autor, arguindo, contudo, a nulidade do contrato celebrado por vício de simulação – Contrato de compra e venda que teria sido utilizado para encobrir a prática de mútuo (agiotagem) – Imóvel que, na verdade, teria sido transferido ao autor como garantia de pagamento do empréstimo – Pedido de decretação da nulidade contratual – Impossibilidade – Alegação desacompanhada de qualquer prova da ocorrência do mútuo, o que, aliás, deve ser discutido em via autônoma, se o caso – Sentença de procedência mantida - RECURSO DESPROVIDO. (BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2016).

O que não se pode confundir é que a lei menciona apenas como objeto de retrovenda o bem imóvel, deixando de aplicar esta ao bem móvel. A doutrina de forma majoritária aponta apenas o bem imóvel para objeto da cláusula de retrato. Para corroborar o que citado, faz-se necessário traz à baila os apontamentos cristalinos e diretos, acerca do tema em tela, do professor Flávio Tartuce, como se vê: “Deve ficar claro que a cláusula de

retrovenda (*pactum de retrovendendo* ou cláusula de resgate) somente é admissível nas vendas de bens imóveis.” (TARTUCE, 2016, p. 730)

3. Natureza jurídica

Trata-se de um *pacto acessório* ao contrato de compra e venda, onde os contratantes por vontade própria estipulam o retorno do bem ao domínio do alienante. Esta cláusula, quando não cumprida não torna o negócio jurídico anulável em seu todo, mas sim, apenas na parte da cláusula, por força do artigo 184 do Diploma Civil Brasileiro, como se vê:

“Art. 184. Respeitada a intenção das partes, **a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida**, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”. (grifei) (BRASIL, CÓDIGO CIVIL 2002).

Com isso, surge nesse ínterim, o princípio da conservação do negócio jurídico, na parte que válida, conservando todo o teor não afetado pela cláusula de retrovenda.

Sabe-se que o princípio da conservação do negócio jurídico, visa sanar todo vício existem dentro de determinado negócio, conservando o restante do mesmo, ou seja, no caso em apreço o contrato de compra e venda, poderá ser válido, anulando de sua estrutura apenas a cláusula cujo vício possa ser sanado.

4. Prazo legal para reaver o bem e do foro competente

A retrovenda com observado é uma cláusula em que as partes do contrato, convencionam um possível resgate, deixando clara a intensão de reaver o bem, para aquele que vendeu e aquele que comprou de reaver o valor pago e qualquer investimento feito.

Contudo, para o evento acima citado se concretizar o vendedor deverá exercer seu direito dentro do prazo máximo de 03 (três) anos, sendo que este prazo deverá estar de forma expressa na cláusula, podendo ser inferior, tendo em vista que, trata-se de interesse das partes estipularem este prazo, conforme artigo 505 do Diploma Civil de 2002, podendo o alienante exercer esse direito em ação própria, denominada de Ação de Resgate, nos moldes do artigo 506 do mesmo diploma, que tramitará pelo rito ordinário. Insta salientar, que o efeito da retrovenda é *erga omnes*.

Para corroborar o entendimento acima exposto, as cristalinas palavras do doutrinador Cristiano Sobral, *in verbis*:

“Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, poderá depositá-las judicialmente. Qual seria a medida cabível neste caso? **Ação de Resgate**,

cujo rito é o ordinário. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador.” (grifei) (SOBRAL, 2016, p. 410)

Cumpra-se informar, que o prazo decadencial talhado no artigo 505, por força do artigo 207 do Diploma Civil Brasileiro não poderá ser suscetível de interrupção ou suspensão, ou seja, a retrovenda não sofrerá qualquer interrupção no que tange a contagem do prazo.

Ressalta-se, que o direito de retrato somente poderá ser exercido, caso o vendedor deposite integralmente o valor do bem e seus gastos adicionais, como documentação e benfeitorias, não cabendo ressarcimento da valorização em benefício de quem comprou, ou da deterioração pelo alienante do imóvel, pois a lei é cristalina em afirmar no artigo 505, que o valor a ser restituído, será o do preço recebido, não deixando claro o legislador, acerca da suposta valorização do imóvel pelo decurso do tempo.

A que se relatar, ainda, acerca do foro competente para ação de resgate, ora tentada pelo alienante, este será determinado em razão do artigo 47 do Novo Código de Processo Civil de 2015, trazendo a baila o seguinte ensinamento:

“Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova”. (grifei). (BRASIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, 2015)

Então o legislador deixou claro que, quando o litígio se tratar de direito de propriedade, o foro competente sempre será o do autor, ou seja, pelo alienante.

5. Do direito de exercício da retrovenda, bem como os frutos advindos da cláusula

Nesse instante, cabe avaliar quem são os legitimados para exercer o direito de retrato. Pode ser acrescentado que a retrovenda tem como característica ser oriunda de uma condição resolutiva, no qual o negócio jurídico é submetido a evento futuro e incerto, mas com termo.

Antes de adentrar no mérito da legitimidade, faz-se necessário esclarecer que o termo pode ser empregado a condições resolutivas, como bem ensina o artigo 135 do Diploma Civil Brasileiro, como se vê: “Art. 135. Ao termo inicial e final aplicam-se no que couber, as disposições relativas à condição suspensiva e **resolutiva**”. (grifei) (BRASIL, CÓDIGO CIVIL 2002).

Inicialmente, insta salientar que a cláusula de retrovenda somente poderá ser

exercida pelo vendedor. Cumpre ressaltar, que a retrovenda não constitui uma nova compra, mas sim o resgate do bem, ora alienado ao comprador, que por força da referida cláusula foi reavido.

No que tange as benfeitorias realizadas no bem alienado, estas somente poderão ser ressarcidas pelo alienante, caso o comprador tenha comunicado sua realização, pois do contrário, não serão desembolsadas pelo alienante.

Cumpre informar, que existe explicitamente uma regra para que estas benfeitorias sejam feitas e futuramente ressarcidas, qual seja, a comunicação por escrito, por parte do adquirente. Sem esta comunicação as benfeitorias realizadas, não poderão ser reavidas quando exercidas a cláusula de retrovenda.

A retrovenda poderá ser exercida pelo alienante, desde que seja integralmente restituído o valor, ora acordado entre as partes no contrato. Noutro lado, caso o adquirente não devolva o bem, objeto do contrato, nascerá para o alienante o direito de reaver o bem através da ação de resgate, que deverá ser tentada contra o adquirente, depositando integralmente o valor avençado, com base no artigo 506 do Código Civil de 2002, *in verbis*: “Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente” (BRASIL. CÓDIGO CIVIL, 2002).

Conforme preconiza o parágrafo único do artigo 506 do Código Civil de 2002, caso o alienante não deposite totalmente o valor acordado, poderá o adquirente resguardar seu direito de reter o bem até que seja o valor totalmente depositado em juízo, para que depois seja devolvido para o domínio do alienante o bem.

Salienta-se, que a retrovenda também poderá ser exercida pela pluralidade de alienantes, com base no artigo 508 do Diploma Civil de 2002. Apenas, deve-se lembrar, que a retrovenda quando exercida por um só alienante, será facultado ao adquirente notificar o outro alienantes para também exercer o direito. Quando exercido em sua totalidade por apenas um dos alienantes, deverá este pagar o preço *in totum*, oriundo do bem estipulado na cláusula, não cabendo ao mesmo, pagar apenas sua quota parte.

6. Das ações ilícitas envolvendo a cláusula de retrovenda

A presente cláusula surgiu com um objetivo simples e definido em lei, qual seja reaver o bem oriundo de um contrato de compra e venda e como bem mencionado acima, com regras específicas para aplicar, caso as partes entendam por bem introduzir no negócio jurídico.

Contudo, pessoas utilizam essa cláusula de retrovenda como um meio de burlar o ordenamento jurídico, visando lucros astronômicos, configurando assim, o enriquecimento ilícito, deixando a parte menos favorecida à mercê desta referida cláusula, podendo a parte que adquiriu o bem, ora objeto de garantia do negócio ilícito, forçar o cumprimento do

mesmo, cabendo a conclusão ato.

Continuando, tem-se o chamado valor onzenário, que é denominado como juro exorbitante, no qual se traduz toda forma vantajosa dos agiotas, pois quando é formalizado o contrato de retrovenda, este simula outro negócio as escuras do ordenamento jurídico pátrio, inserindo está cláusula lícita de forma ilícita no negócio jurídico, o tornando anulável na parte da retrovenda, conforme explicado anteriormente no tópico 03 deste estudo.

De maneira cristalina o Superior Tribunal de Justiça, vem reconhecendo a presença de simulação e de ilicitude em tal negócio, no qual deve ser transcrita a seguinte ementa, para melhor compreensão:

“Recurso especial. Ação de imissão de posse cumulada com ação condenatória. Compromisso de compra e venda firmado com cláusula de retrovenda. Ao concluir que o negócio jurídico foi celebrado no intuito de garantir contrato de mútuo usurário e, portanto, consistiu em simulação para ocultar a existência de pacto comissório. (...) **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.** Isso porque, neste caso, a simulação, ainda que sob o regime do Código Civil de 1916 e, portanto, concebida como defeito do negócio jurídico, visa encobrir a existência de verdadeiro pacto comissório, expressamente vedado pelo artigo 765 do Código Civil anterior (1916). 2.1 Impedir o devedor de alegar a simulação, realizada com intuito de encobrir ilícito que favorece o credor, vai de encontro ao princípio da equidade, na medida em que o ‘respeito aparente ao disposto no artigo 104 do Código Civil importaria manifesto desrespeito à norma de ordem pública, que é a do artigo 765 do mesmo Código’, que visa, a toda evidência, proteger o dono da coisa dada em garantia (Cf. REsp nº 21.681/SP, Rel. Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, DJ 03/08/1992) (...)” (STJ, REsp 1.076.571/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 4.ª Turma, j. 11.03.2014, DJe 18.03.2014). (grifei)

Assim sendo, configurada a pratica do ato de agiotagem, poderá a parte lesada, requerer o nulidade do negócio jurídico simulado, impedindo o ato de se concretizar. Na mesma linha de pensamento os tribunais de justiça, também resguardam o direito da parte lesada pelo ato, conforme se verifica no julgamento realizado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:

Ementa: CIVIL - PETITÓRIA - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE RETROVENDA PERFECTIBILIZADO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA - PRAZO PARA REAQUISIÇÃO DO IMÓVEL EXPIRADO - APRESENTAÇÃO DE JUSTO TÍTULO - INDÍCIOS CONVINCENTES DA EXISTÊNCIA DO VÍCIO SOCIAL DA SIMULAÇÃO - CELEBRAÇÃO QUE BENEFICIA UNICAMENTE UMA DAS PARTES EM DETRIMENTO DA OUTRA - OBJETIVO DE OCULTAR A PRÁTICA DE AGIOTAGEM - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO PROVIDO. **"O conhecimento empírico tem demonstrado que, resguardada por brechas no ordenamento legal, a prática de**

agiotagem, embora reprimida por lei, acaba se utilizando da máquina estatal e, principalmente, do Poder Judiciário para executar suas dívidas, haja vista a dificuldade de comprovação dessa atividade. Mascarada por contratos de locação, escrituras de hipoteca, compra e venda, além da execução de títulos cambiais, o agiota acaba sendo beneficiado em detrimento daqueles que com ele pactuaram" (AC n.º , Des. Wilson Augusto do Nascimento).2. "Para a prova da simulação, isto é, da divergência entre a vontade real e a vontade declarada, nos contratos simulados, pode a parte inocente valer-se exclusivamente de testemunhas" (AC n.º, Des. José Volpato de Souza).3. "Comprovada a simulação, deve se ter o contrato como simples modalidade de mútuo, pois, caso contrário, criar-se-á a verdadeira indústria dos empréstimos" (AC n.º , Des. Trindade dos Santos). (grifei)

Então, não só o Superior Tribunal de Justiça, reconhece esta prática como sendo nula, visto se tratarem de simulação, como também os tribunais de justiça dos estados, podendo essa lesão ao direito de outrem ser provado até por meio de testemunhas, como se vê no julgamento acima do tribunal de justiça de Santa Catarina.

7. Cláusula não personalíssima

De acordo com o artigo 11 do Diploma Civil Brasileiro o direito da personalidade, ou direitos personalíssimos, não pode ser transmitido e nem renunciado, como se vê no dispositivo: "Art. 11. Com exceção dos casos previstos em lei, os direitos da personalidade são intransmissíveis e irrenunciáveis, não podendo o seu exercício sofrer limitação voluntária". (BRASIL. CÓDIGO CIVIL, 2002).

Contudo, conforme dispõe o artigo 507 do Código Civil de 2002, o direito de retrato não é cláusula personalíssima, como se vê: "Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente." (BRASIL. CÓDIGO CIVIL, 2002).

Na hipótese acima elencada, caberá o direito de resgate, tanto entre os contratantes originários, quanto pelos seus sucessores no negócio jurídico.

8. Considerações finais

Diante de todo exposto, cabe finalizar este estudo com alguns apontamentos para caracterizar a cláusula de retrovenda, como sendo um instrumento introduzido no contrato de compra e venda, que em determinado instante dará ao alienante o direito de resgate. Noutro lado, cabe ressaltar que a retrovenda é cláusula não personalíssima.

Assisti ao alienante o direito de resgate em face do adquirente através do pagamento avençado à época, bem como suas benfeitorias realizadas, desde que

autorizadas por escrito.

Insta salientar que esta cláusula ainda é utilizada nas relações contratuais, mas que em alguns casos é aplicada de maneira ilícita por pessoas com a finalidade de auferir lucros, com juros onzenários, o que no ordenamento jurídico brasileiro é ilegal.

Contudo, quando aplicada de forma correta no contrato de compra e venda, abre a possibilidade do alienante de restituir ao seu patrimônio o bem ora objeto do contrato, o que será exercido de forma coercitiva por parte do alienante, lembrando que deverá ser feito dentro do prazo decadencial estipulado no negócio.

9. Referências

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Novo Código Civil Brasileiro**. Legislação Federal. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 15 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>> Acesso em: 15 set. 2016.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Novo Código de Processo Civil Brasileiro**. Legislação Federal. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 15 set. 2016.

_____. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. TJ-SC - AC: 131884 SC 2003.013188-4, Relator: Marcus Tullio Sartorato, Data de Julgamento: 16/12/2005, Terceira Câmara de Direito Civil. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5393038/apelacao-civel-ac-131884-sc-2003013188-4>> Acesso em 15 set. 2016

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação cível nº APL 10051489120148260322 SP 1005148-91.2014.8.26.0322**. Relatora: Angela Lopes, 31 de maio de 2016. Disponível em <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/345971428/apelacao-apl-10051489120148260322-sp-1005148-9120148260322>>. Acesso em 15 de set. 2016

GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO CIVIL BRASILEIRO: Contratos e Atos Unilaterais**. Volume 3. 13ª ed. ED Saraiva. São Paulo, 2016.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **DIREITO CIVIL SISTEMATIZADO**. Revista Atualizada e ampliada. 5ª ed. ED Método: São Paulo e ED Forense: Rio de Janeiro, 2014.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **DIREITO CIVIL SISTEMATIZADO**. Revista Atualizada e ampliada. 7ª ed. ED JusPODIVM. Salvador, 2016.

TARTUCE, Flávio. **MANUAL DE DIREITO CIVIL: VOLUME ÚNICO**. 6. ed. rev., atual. e ampl - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2016.